

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 11Co/84/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6616209887
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 10. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Deáková
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2025:6616209887.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Renáty Deákovvej (sudkyňa spravodajkyňa) a sudcov JUDr. Danice Kočičkovej a JUDr. Jozefa Zlochu ako členov senátu, v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. D., D. E. XXXX/XX, XXX XX, zastúpeného JUDr. Erika Golská, advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom T. G. Masaryka 7, 984 01 Lučenec, proti žalovanému: 1/ F. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom F. H. XXXX/XX, XXX XX I. J. C. a 2/ K. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom v K., I. XXX/XX, 987 01, obaja zastúpení JUDr. Danielom Pribylom, advokátom, so sídlom advokátskej kancelárie v Lučenci, L. C. XX, XXX XX D., o zaplatenie 10.175,18 Eur a 5.996,10 Eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaných 1/,2/ proti rozsudku Okresného súdu Lučenec, č.k. 5C/197/2016-359 zo dňa 26.04.2024, takto

rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu p o t v r d z u j e .

II. Žalobca m á nárok na náhradu trov tohto odvolacieho konania voči žalovaným 1/,2/ v rozsahu 100%, ktoré sú mu žalovaní 1/, 2/ p o v i n n í zaplatiť v lehote 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o ich výške.

odôvodnenie:

1. Odvolaním napadnutým rozsudkom (v poradí druhým) okresný súd uložil žalovanému 1/ povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 10.175,18 Eur v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku (prvý výrok), žalovanému 2/ uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 5.996,10 Eur v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku (druhý výrok) a žalovaným 1/,2/ uložil spoločne a nerozdielne povinnosť zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 % v lehote 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o určení výšky náhrady trov konania (tretí výrok).

1.1 Z jeho dôvodov vyplýva, že pôvodne rozsudkom č.k. 5C/197/2016-204 zo dňa 10.11.2021, aplikujúc §451 ods. 1,2, §456 a §458 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka žalobu o zaplatenie sumy 10.175,18 Eur voči žalovanému 1/ a o zaplatenie 5.996,10 Eur voči žalovanému 2/ zamietol a uložil žalobcovi povinnosť zaplatiť žalovaným 1/,2/ náhradu trov konania v rozsahu 100 % do 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o určení výšky náhrady trov konania.

1.2 Na odvolanie žalovaných (správne žalobcu – poznámka odvolacieho súdu) Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením č.k. 11Co/8/2022-266 zo dňa 26.01.2023 rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie; krajský súd z obsahu spisu konštatoval, že žalovaný 1/ bol do 12.09.2017 na základe Zmluvy o výstavbe č. V 402/2000 z 26.10.2001 a žalovaný 2/ od 13.09.2017 na základe kúpnej zmluvy od žalovaného 1/ výlučným vlastníkom stavby, vedenej v katastrálnom území, obec a okres Lučenec, zapísanej na LV č.XXXX ako polyfunkčný objekt, súpisné č.XXXX, stojaci na pozemku parcela č.XXXX/X, M.XXXX/X N. M.XXXX/X; pozemky pod stavbami sú vo vlastníctve žalobcu a sú evidované na katastrálnej mape ako parcela reg. „C“ č.XXXX/ X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 62 m², č.1878/3 zastavené plochy a nádvoría o výmere 13

m² a č.XXXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 4 m² v podiele 1/1, vedené v katastrálnom území, obec a okres Lučenec, zapísané na LV č.XXXX. Žalobca nadobudol predmetné nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy číslo vkladu V 770/13 z 19.04.2013-1045/13. Ku dňu nadobudnutia vlastníctva žalobcu k predmetným pozemkom žalovaný 1/ tieto pozemky už užíval a v súčasnosti ich užíva žalovaný 2/ (prenajíma ich podnikateľským subjektom a fyzickým osobám).

1.2.1 Žalovaný 1,/2/ ako vlastníci predmetnej polyfunkčnej budovy (každý za iné obdobie) nemali uzatvorenú platnú nájomnú zmluvu so žalobcom. Na žiadosť žalobcu sa k cene za prenájmy pozemkov patriace žalobcovi vyjadrilo v jednotlivých obdobiach Mesto Lučenec. Žalobca bezúspešne vykonal opakované pokusy o uzavretie Zmluvy o nájme nehnuteľnosti so žalovanými 1,/2/, márne požiadal žalovaného 1/ aj o odkúpenie objektu. Preto sa domáhal svojho nároku súdnou cestou z titulu bezdôvodného obohatenia zo strany oboch žalovaných, a to od žalovaného 1/ vo výške 7.040,88 Eur za obdobie od 19.12.2013 do 19.07.2016 (31 mesiacov), vo výške 3.134,30 Eur za obdobie od 19.07.2016 do 12.09.2017 (13 mesiacov a 24 dní) a od žalovaného 2/ vo výške 5.996,10 Eur za obdobie od 13.09.2017 do 13.09.2019.

1.2.2 Súd prvej inštancie pri zamietnutí žaloby v podstate konštatoval vznik zákonného práva vecného bremena v zmysle zákona č.182/1993 Z.z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej aj len „ZVB“) u žalovaných 1,/2/, preto neužívajú pozemky vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu; nárok žalobcu na náhradu za toto vecné bremeno považoval okresný súd za premlčané už od 01.09.1996, t.j. uplynutím 3 rokov od účinnosti tohto zákona (01.09.1993). Krajský súd konštatoval, že okresný súd neuviedol, kto a kedy vzniesol námietku premlčania a nevyplýva to ani zo spisu, čo samo o sebe predstavuje dôvod na zrušenie rozsudku súdu prvej inštancie s odkazom na §389 ods. 1 písm. c/ zákona č.160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej aj „C.s.p.“), preto rozsiahle a opakujúce sa v texte odôvodnenia rozsudku úvahy okresného súdu o premlčaní a plynutí premlčacej doby považoval odvolací súd v tomto kontexte za bezvýznamné.

1.2.3 Za ďalšie vážne právne pochybenie súdu prvej inštancie považoval krajský súd definovanie vzniku zákonného vecného bremena in rem v dôsledku §23 ods. 5 ZVB; stavba polyfunkčného objektu stojaceho na pozemku vo vlastníctve žalobcu nie je bytovým domom; z celého obsahu spisu ani z rozsudku nebolo zistiteľné, ako k záveru, že ide o bytový dom okresný súd dospel, pretože z ním vykonaného dokazovania - predovšetkým z dôkazov predložených žalovaným 1/ - vyplýva, že v polyfunkčnom objekte sa nenachádzali ani nenachádzajú žiadne byty, preto táto stavba nespĺňa zákonné kritériá bytového domu v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, platného a účinného v čase vzniku uvedenej stavby (26.10.2001) ani v súčasnosti, o čom svedčí aj LV č.XXXX zo dňa 01.08.2016, podľa ktorého sa v objekte nachádza len sedem presne špecifikovaných nebytových priestorov, čo je zrejme aj zo Zmluvy o výstavbe zo dňa 20.03.1997, uzatvorenej medzi GARDEN, s.r.o. ako obstarávateľom stavby a žalovaným 1/ ako stavebníkom, v zmysle ktorej žalovaný 1/ nadobudol do svojho vlastníctva nebytové priestory č. 1,2,3,5,6 a podľa čl. III. predmetnej zmluvy nebytové priestory pozostávajú z nebytových priestorov č.1 z garáže pre osobné motorové vozidlo a schodiska, nebytové priestory č.2 z predajne, skladu a sociálneho zariadenia, nebytové priestory č.3 zo vstupnej haly kancelárie, schodiska a sociálneho zariadenia, nebytové priestory č.5 z dvoch kancelárií, schodiska, chodby a sociálneho zariadenia a nebytové priestory č.6 z haly s kuchynkou, kancelárie ako aj zo Zápisu o odovzdaní a prevzatí stavby č. 15/98/Ťa s dátumom začatia preberacieho konania dňa 03.02.1998 a dátumom ukončenia preberacieho konania dňa 29.04.1998, v ktorom je stručný popis stavby uvedený tak, že ide o „klasický murovaný objekt štvorpodlažný so sedlovou strechou a keramikou krytinou, plastové okná, vykurovanie teplovodné z centrálného zdroja, príprava TÚV v elektrickom ohrievači. Objekt slúži ako predajňa príjem. tovaru a administratívna budova pre fy. NOVES“.

1.2.4 V prípade polyfunkčného objektu č. 4161 ide o nebytové priestory v zmysle §2 ods. 3 ZVB (zariadenie obchodu na prízemí polyfunkčného objektu, garáž č. 1 na prízemí polyfunkčného objektu, zariadenie verejnej správy a administratívy č. 3 na prvom poschodí polyfunkčného objektu, iný nebytový priestor č. 4 na prvom poschodí polyfunkčného objektu, zariadenie verejnej správy a administratívy č. 5 na druhom poschodí polyfunkčného objektu, zariadenie verejnej správy a administratívy č. 6 na treťom poschodí polyfunkčného objektu).

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

1.2.6 Krajský súd vytkol okresnému súdu aj skutočnosť, že o obdobnom predmete sporu, ale za predchádzajúce obdobie, rozhodoval už Okresný súd Lučenec rozsudkom č.k. 7C/42/2014 - 42 zo dňa 24.09.2014, ktorý bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 17Co/978/2015 - 75 zo dňa 22.03.2017, ktorú skutočnosť súd prvej inštancie úplne odignoroval. Nemožno opomenúť, že

uvedená vec bola začatá a prejednávaná za účinnosti zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku, ktorý súdom ukladal povinnosť zistiť materiálnu pravdu a skutočný stav veci bez povinnej ingerencie účastníkov konania (strán sporu), ktorí mali povinnosť navrhnúť a predložiť dôkazy do skončenia dokazovania pred okresným súdom, inak na ne súd v odvolacom konaní neprihliadol. Od právoplatne skončeného súdneho konania sp.zn. 7C/42/2014 (a 17Co/978/2015), v ktorom bolo žalobcovi priznané voči žalovanému 1/ právo na vydanie majetkového prospechu z bezdôvodného obohatenia z rovnakého právneho titulu užívania tých istých pozemkov žalobcu, zastavaných tým istým polyfunkčným objektom súp. č. XXXX, len za iné časové obdobie, sa okresný súd v aktuálne prejednáwanej veci odklonil len z dôvodu, že aktuálne sa žalovaní 1/,2/ bránili iným spôsobom, v dôsledku čoho ide v tejto veci o inú skutkovú situáciu.

1.2.7 V tomto kontexte krajský súd poukázal na čl. 2 ods. 2,3 Základných princípov C.s.p. s tým, že konanie sp.zn. 7C/42/2014, v ktorom bol žalobca úspešný, prebiehalo už za účinnosti zákona č.182/1993 Z.z. a na jeho ustanovenia by bol súd povinný ex offio prihliadať; predmet sporu a dôkazná situácia v súdnom konaní v roku 2014 a v tomto súdnom konaní je totožná; pokiaľ sa okresný súd odklonil od záverov prv prejednáwanej a rozhodnutej veci, ktoré sú takmer totožné (v prejednáwanej veci ide o uplatnenie bezdôvodného obohatenia za ďalšie obdobie oproti skôr prejednáwanej veci), musí svoj odklon presvedčivo zdôvodniť. Súd prvej inštancie tak nepostupoval.

1.2.8 Odvolací súd ďalej poukázal na to, že pri svojom rozhodovaní súd nie je viazaný zápisom vecného bremena katastrálneho úradu na liste vlastníctva; uvedený zápis má len deklaratórny charakter. Okresný súd otázku vzniku zákonného vecného bremena má povinnosť vyriešiť ako prejudiciálnu, potrebnú pre rozhodnutie vo veci samej. Právny názor, aký prezentoval okresný súd v odvolaní napadnutom rozsudku, nezodpovedá skutkovému stavu, zistenému dokazovaním.

1.2.9 Krajský súd uložil okresnému súdu po vrátení veci nanovo právne posúdiť vec za použitia zákonných ustanovení o bezdôvodnom obohatení, keďže na použitie za doposiaľ zisteného skutkového stavu nedopadajú ustanovenia §23 ods. 5 a §24 ods. 1 ZVB, ani §100 a nasl. Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie sa v novom rozhodnutí vysporiada aj s odvolacími námietkami žalobcu a s vyjadreniami prezentovanými pred odvolacím súdom, riadiac sa záväzným názorom krajského súdu podľa §391 ods. 2 C.s.p. Opätovne vo veci rozhodne, a to aj o všetkých trovách konania, tzn. aj o trovách konania pred okresným aj krajským súdom (č.l. 266-284 spisu).

1.3 Súd prvej inštancie po vrátení veci vykonal dokazovanie a konštatoval, že žalobca v rozhodnom období bol vlastníkom parcel registra „C“ č.XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 62 m², č.XXXX/X- zastavané plochy a nádvoria o výmere 13 m² a č.XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 m² v podiele 1/1, zapísané na LV č.XXXXX, katastrálne územie, obec a okres Lučenec, ktoré nadobudol kúpnu zmluvou č. vkladu 770/13 z 19.04.2013-1045/13. Na uvedených parcelách sa nachádza polyfunkčný objekt so súpisným č.XXXX, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. D., obec Lučenec, ktorého výlučným vlastníkom bol žalovaný 1/ a následne žalovaný 2/, ktorý objekt nadobudol zmluvou o prevode vlastníctva s povolením vkladu vlastníckeho práva Okresným úradom, katastrálny odbor č.V-1906/2017 dňa 13.09.2017.

1.4 V roku 2013 až 2017 prenajímalo Mesto Lučenec nehnuteľnosti v lokalite Zlatá ulička za sumu 34,50 Eur/m² ročne a v roku 2019 za sumu 37,95 Eur/m² ročne, čo bolo dokazovaním preukázané.

1.5 Okresný súd považoval za preukázané, že žalovaní 1/,2/ užívali predmetné pozemky vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu, keďže polyfunkčný objekt vo vlastníctve žalovaného 1/ a následne žalovaného 2/ sa nachádza na tomto pozemku žalobcu, nájomné zmluvy so žalobcom nemali uzatvorené, nájomné neplatili, čím došlo k ich bezdôvodnému obohateniu. Uzavrel preto, že nárok žalobcu je právne dôvodný čo do základu aj výšky.

1.6 Všeobecne konštatoval, že za bezdôvodné obohatenie nemožno považovať akýkoľvek prospech, ktorý by mohol teoreticky vlastník veci dosiahnuť, ale iba ten prospech, o ktorý si na jeho úkor obohatený buď zvýšil svoj majetkový stav, alebo o ktorý sa jeho majetkový stav nezmenšil, hoci by sa tak za bežných okolností stalo. Majetkovým vyjadrením prospechu je peňažná suma, ktorá zodpovedá sumám vynakladaným obvykle v danom mieste a čase na užívanie veci aj s prihliadnutím na druh právneho dôvodu (zmluvného typu či vecného práva k cudzej veci), ktorým sa spravidla právo užívania veci so zreteľom na jeho rozsah a spôsob zakladá. Najčastejšie ide o nájomnú zmluvu, keď sa výška náhrady dáva do pomeru s obvyklou hladinou nájomného, ktorú by bol nájomca za normálnych okolností povinný platiť, ak by vec užíval na základe platnej nájomnej zmluvy (pozri Budinská L.: judikatúra bezdôvodné obohatenie str. 38).

1.7 Súd prvej inštancie mal za to, že žalovaný 1/ od 20.12.2013 do 12.09.2017 a žalovaný 2/ od 13.09.2017 do 13.09.2019 užívali predmetné nehnuteľnosti bez právneho dôvodu, t.j. nebola uzavretá medzi žalobcom a žalovanými 1/,2/ žiadna nájomná zmluva a bez odplaty, v dôsledku čoho došlo

k bezdôvodnému obohateniu bez právneho dôvodu tak, že z titulu neplatenia nájomného u oboch žalovaných nedošlo k tomu, že sa ich majetkový stav zmenšil, hoci by sa tak za bežných okolností stalo.

1.7.1 Okresný súd pri určení primeranej sumy u žalovaného 1/ vychádzal zo sumy 34,50 Eur za m² na rok, za ktorú preukázateľne obvykle prenajímalo Mesto Lučenec v predmetnej lokalite nehnuteľnosti a túto sumu považoval za obvyklú odplatu, ktorá súvisí s účelom a spôsobom užívania nehnuteľností na podnikateľské účely a u žalovaného 2/ za sumu 37,95 Eur za m² za rok. Preto priznal finančné plnenie žalobcovi od žalovaného 1/ vo výške 10.175,18 Eur za obdobie od 20.12.2013 do 12.09.2017 (v predošlom konaní č.k. 7C/42/2014 za obdobie od 19.04.2013 do 19.12.2013), a keďže 13.09.2017 nadobudol nehnuteľnosť žalovaný 2/, priznal žalobcovi za 2 roky, t.j. od 13.09.2017 do 13.09.2019 finančné plnenie od žalovaného 2/.

1.7.2 U žalovaného 1/ za obdobie od 20.12.2013 do 12.09.2017 (v konaní sp.zn.7C/42/2014 obdobie od 19.04.2013 do 19.12.2013 - 8 mesiacov) okresný súd určil počiatok obdobia nie od 19.12., ale až od 20.12., pretože podľa názoru okresného súdu došlo len k písárskej chybe, keďže suma bezdôvodného obohatenia bola správna a vypočítal bezdôvodné obohatenie vychádzajúc z toho, že v rokoch 2013-2017 cena nájmu pozemkov v lokalite Zlatá ulička - úrad práce a obchodná zóna - výstavisko predstavovala sumu 34,50 Eur/m², potom za obdobie od 20.12.2013 do 12.09.2017 bezdôvodné obohatenie zo strany žalovaného 1/ predstavuje sumu 10.175,18 Eur, pričom nájomné vzhľadom na celkovú výmeru 79 m² x 34,50 Eur/m² predstavuje 2.725,50 Eur ročne, 227,125 Eur mesačne a 7,57 Eur denne. V mesiaci december 2013 bezdôvodné obohatenie predstavuje 90,84 Eur od 20.12.2013 - 31.12.2013, t.j. 12 dní x 7,57 Eur a následne za celé roky 2014, 2015, 2016 bezdôvodné obohatenie činí sumu 8.176,50 Eur za tri roky, t.j. 2.725,50 Eur ročne x 3 roky.

1.7.3 V roku 2017 bezdôvodné obohatenie za 8 mesiacov činilo sumu 1.817,-Eur, t.j. 8 mesiacov x 227,125 Eur a zvyšných 12 dní v roku 2017 okresný súd vypočítal vynásobením 7,57 Eur x 12 = 90,84 Eur.

1.7.4 Sčítaním jednotlivých súm potom bezdôvodné obohatenie žalovaného 1/ za obdobie od 20.12.2013 do 12.09.2017 t.j. za 2 roky predstavuje sumu 90,84 Eur + 8.176,50 Eur + 1.817,-Eur + 90,84 Eur = 10.175,18 Eur a u žalovaného 2/ vzhľadom na celkovú výmeru 79 m² x 37,95 Eur/m² = 2.998,05 Eur ročne predstavuje za obdobie od 13.09.2017 do 13.09.2019, t.j. za 2 roky sumu 5.996,10 Eur.

1.8 O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa §251, §255 ods. 1, §262 ods. 1,2 C.s.p. s poukazom na to, že žalobca bol v konaní plne úspešný, preto mu priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % voči oboj žalovaným; o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením (s odkazom na uznesenie Najvyššieho súdu SR z 23. marca 2017, sp.zn. 6Cdo 222/2016).

2. Proti tomuto rozsudku vo všetkých jeho výrokoch podali odvolanie žalovaní 1/,2/, považujúc ho za nesprávny s poukazom na §365 ods. 1 C.s.p., pretože súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane uskutočňovať jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§365 ods.1 písm.b/), súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností (§365 ods.1 písm.e/), súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§365 ods.1 písm.f/) a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§365 ods.1 písm.h/).

2.1 Odvolací dôvod podľa §365 ods. 1 písm.b) C.s.p. s poukazom na čl. 37 ods. 3 Listiny základných práv a slobôd (všetci účastníci konania sú si rovní) a čl. 6 C.s.p. (strany sporu majú v konaní rovné postavenie) videli žalovaní v tom, že prvostupňový súd počas pojednávania dňa 26.03.2024 pristúpil k vyhláseniu sudcovskej koncentrácie, čoho následkom bolo, že znemožnil žalovaným 1/,2/ uplatňovať ich procesné práva, neumožnil im predkladať listiny na podporu ich tvrdení, následkom čoho im bolo obmedzené právo na spravodlivý súdny proces a na použitie procesných prostriedkov. Aj napriek vyhlásenej sudcovskej koncentrácii od žalobcu súd prevzal listiny (nájomná zmluva, žiadosť o výšku nájmu v zmysle zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Lučenec) a fotografie domu, ktorým konaním súdu došlo k porušeniu princípu rovnosti strán pred súdom a konaniu v rozpore s čl. 6 C.s.p. Nariadené pojednávanie vo veci má slúžiť predovšetkým na uplatnenie procesných práv, a to možnosť ústne sa vyjadriť k sporným veciam, predkladať posudky a iné listiny slúžiace na podporu tvrdení. V úvode pojednávania bolo žalovanými 1/,2/ navrhnuté odročenie pojednávania z dôvodu prebiehajúceho mimosúdneho rokovania, iniciovaného žalobcom za účelom napadnutia zápisu vecného bremena do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam, vo vzťahu ku ktorým si uplatňuje náhradu za užívanie z titulu bezdôvodného obohatenia. O uvedenom návrhu súd žiadnym spôsobom nerozhodol ani sa nevysporiadal vo svojom písomnom odôvodnení rozhodnutia. Na vyhlásenie koncentrácie konania nebol daný žiadny relevantný dôvod, keďže aj žalovaným 2/ predkladané listiny boli svojím obsahom

jednoduché, pričom niektoré z nich už súdny spis obsahoval a jednalo sa iba z hľadiska času o aktuálne listiny, iné listiny obsahovali iba číselné údaje vo vzťahu k uplatňovanej výške bezdôvodného obohatenia (ďalší znalecký posudok na všeobecnú hodnotu pozemku O. P. K., č.61/2017, ako aj odborné vyjadrenie znalca k výške bežného nájmu, zmluva o budúcej zmluve uzatvorená žalovaným 1/, ktorá preukazovala úpravu práv k pozemku do budúca ako aj predajnú cenu za 1 m² pozemku pod stavbou, listina – zápis o odovzdaní a prevzatí stavby, ktorá preukazovala odpočítanie sumy 11.850,-Sk za pozemok pod stavbou z celkovej ceny o dielo 2.365.000,-Sk - príloha odvolania č. 07, keďže v pôvodnej zmluve o výstavbe bol pozemok predmetom kúpy, rozhodnutia Okresného úradu, katastrálny odbor Lučenec a rozhodnutie Okresného úradu Banská Bystrica, odbor opravných prostriedkov, ktorý potvrdil prvostupňové rozhodnutie Okresného úradu Lučenec (príloha č. 06) a mal za to, že sa jedná o zákonné vecné bremeno a jeho zápis bol zákonný a v súlade s právnymi predpismi SR, stanovisko ÚRADU GEODÉZIE KARTOGRAFIE a KATASTRA vo vzťahu k listu vlastníctva ako verejnej listiny).

2.2 Uvedeným došlo k porušeniu čl. 6 Základných princípov C.s.p. Efektívnosť a hospodárnosť v konaní nemôže byť na úkor kvality objasnenia veci a zistenia skutočného stavu. Dôkaz ako aj dôkazný prostriedok je jeden zo základných procesných prostriedkov účastníka konania. Bez dôkladného zistenia skutkového stavu nie je možné očakávať spravodlivé rozhodnutie. Spravodlivosť musí byť vždy prítomná v procese, v ktorom sudca interpretuje a aplikuje právo. V prípade reinterpretačie práva a absencie spravodlivosti nie je možné naplnenie príkazu sudcu rozhodovať v súlade s ekvitou, t.j. nachádzať čo najspravodlivejšie usporiadanie veci.

2.3 Odvolací dôvod podľa §365 ods. 1 písm.e) C.s.p. považovali žalovaní 1./2/ za daný vzhľadom na to, že okresný súd s poukazom na §188 ods. 1 C.s.p. má vykonávať dôkazy na pojednávaní – okresný súd v rámci pojednávania nevykonával dokazovanie k podstate konania. Žalovaný 2/ počas pojednávania navrhol súdu vykonať analýzu rozporu konania s dobrými mravmi podľa §3 ods. 1 Občianskeho zákonníka vo vzťahu ku konaniu žalobcu (úmysel a účel kúpy predmetnej nehnuteľnosti - pozemku pod stavbou) a to z dôvodu, že výkon práva, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi ako aj zneužitie práva nepožíva právnu ochranu (čl. 5 C.s.p., rozhodnutie ESLP č. 4014/12 z 02.07.2019 prípad Jarkovský proti Slovenskej republike). O uvedenom návrhu na vykonanie dôkazu súd prvej inštancie nerozhodol, nezaujal žiadne stanovisko počas pojednávania ani sa s uvedeným nijako nevyssporiadal v rámci písomného odôvodnenia svojho rozhodnutia; navrhnutá analýza je potrebná a nevyhnutná na zistenie rozhodujúcich skutočností. V prípade, že sa spor rozhodne odlišne od ustálenej rozhodovacej praxe vyšších súdov, každý má právo na dôkladné a presvedčivé odôvodnenie tohto odklonu. To, že v minulosti existovalo rozhodnutie sp.zn.7C/42/2014, ktoré neobsahovalo analýzu dobrých mravov, ani zápis vecného bremena k pozemku a je ho možné považovať za prelomené rozhodnutím vyšších súdov (viď. vyššie ESLP a ÚS v skutkovo a právne obdobných veciach), nie je dôkladné a presvedčivé odôvodnenie. Benátska komisia pri stanovovaní kritéria právneho štátu vo svojom stanovisku poukázala na predvídateľnosť súdnych rozhodnutí ako stav právnej istoty, kedy súdne rozhodnutia majú platiť rovnako pre všetkých. Preto nevykonanie dôkazu obzvlášť potrebného na zistenie a posúdenie rozhodujúcich skutočností, navrhnutého žalovaným 2/ bez riadneho zdôvodnenia je považované za arbitrárne konanie súdu.

2.4 Okresný súd žiadnym spôsobom neskúmal pohnútky žalobcu ani jeho úmysel kúpy takto zaťaženého pozemku a to aj napriek námietkam žalovaného 2/, kedy poukazoval na skutočnosť, že od roku 2020 všeobecné súdy v obdobných skutkovo a právnych veciach rozhodujú v súlade s rozhodnutím ESLP (viď vyššie). Žalobca uvedený pozemok nezískal v reštitúcii prípadne dedením, ale dobrovoľným nadobudnutím, teda kúpou. Žalobca od počiatku bol uzrovený s faktom, že uvedený pozemok je zastavaný stavbou, k uvedenému pozemku neexistuje a nikdy neexistovala žiadna nájomná zmluva. Nikto z vlastníkov ostatných budov v danej časti (jedná sa o radovú stavbu) nikdy nemal uzatvorenú žiadnu nájomnú zmluvu a nájom pozemku pod stavbami v danej časti nikdy nebol ani len v úmysle medzi pôvodnými stranami zmluvy. V opačnom prípade by v uvedenej lokalite nikto nevstúpil do nájomného vzťahu z dôvodu nerentability a takú stavbu by nekúpil, keďže 90% výstavby v danej lokalite (Výstavisko) tvoria byty a nachádzajú sa presne v totožnej stavbe v danej lokalite a aj priamo v susediacej budove s budovou vo vlastníctve žalovaného 2/ a jeho právneho predchodcu. Žalovaný 1/ mal k uvedeným pozemkom podpísaných niekoľko zmlúv a dodatkov s originálnym vlastníkom pozemku, v rámci ktorých upravil aj povinnosť prevodu vlastníckeho práva k pozemkom pod stavbou za vopred dohodnutú cenu, a to za cenu 150 Sk/m². Uvedená povinnosť sa vzťahovala aj na právnych nástupcov. Pozemok pod stavbou v priebehu 15 rokov zmenil niekoľko krát vlastníka bez akéhokoľvek vedomia vlastníka stavby (žalovaného 1/) a bez toho, aby mu bol predmetný pozemok ponúknutý k odpredaju. Je potrebné zdôrazniť, že za celú dobu, kedy dochádzalo aj k zmenám v osobe majiteľa pozemku sa žiadny z nich nedomáhal akejkoľvek náhrady za užívanie za obdobie viac ako 15 rokov, z čoho je potrebné

vyvodit' logický záver, že každý predchádzajúci vlastník pozemku si musel byť vedomý toho, že jeho práva nie sú stavbou dotknuté (stavba aj pozemok je v súlade so Zmluvou o výstavbe) a museli mať aj vedomosť o zákonom vecnom bremene, v opačnom prípade by sa každý, kto bol dotknutý na svojich právach, domáhal ochrany a v prvom rade peňažného plnenia vo vzťahu k vlastníkovi stavby. Žalobca sa svojím návrhom domáha nahradenia neexistencie nájomnej zmluvy súdnym rozhodnutím, pričom on sám spôsobil samotnou kúpou a následne domáhaním sa opakovaného peňažného plnenia stav právnej neistoty, ktorý mu vyhovuje. Skutočnosť, že právny predchodca terajšieho vlastníka pozemku si nesplnil povinnosť zo Zmluvy o výstavbe zo dňa 20.03.1997 (Čl. V, V.2. Po dokončení výstavby budovy a po úplnom zaplatení ceny za výstavbu nebytových priestorov stavebníkom sa obstarávateľ zaväzuje stavebníkovi odpredať prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na predmetných pozemkoch za vzájomne dohodnutú kúpnu cenu. Čl. X. X3. Zmluvné strany sa dohodli, že záväzky z tejto zmluvy prechádzajú aj na ich právnych nástupcov) a jej predchádzajúcej Zmluvy o budúcej zmluvy zo dňa 04.07.1995 v znení jej dodatkov (Čl. VI. 1. Cena pozemku bude za 1 m² 150 Sk. Výmera pozemku bude určená spracovaním geometrického plánu v termíne do 09.96. Čl. VIII. 1. Zmluvné strany sa dohodli, že zhotoviteľ odpredá objednávateľovi po ukončení výstavby objektov pozemok, ktorý je vyznačený ako sekcia č. 79 o výmere podľa spracovanej PD za vzájomne dohodnutú kúpnu cenu 150 Sk/m²), v ktorej sa vlastník pozemku zaviazal odpredať pozemok vlastníkovi stavby za vopred dohodnutú cenu, nemôže byť na ťarchu vlastníka stavby, ktorý si splnil všetky povinnosti, jemu vyplývajúce zo zmluvy. V opačnom prípade okresný súd poukazuje na skutočnosť, že ten kto si neplní povinnosti, ku ktorým sa zaviazal v zmluve a povinnosti vyplývajúce zo zákona v zmysle §3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, si zaslúži väčšiu právnu ochranu ako ten, kto si splní každú povinnosť a koná v súlade so zásadou pacta sunt servanda, od ktorej je odvodené súkromné právo a koná v súlade s ustanovením §3 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

2.5 Na základe zmlúv (Zmluvy o budúcej zmluvy zo dňa 04.07.1995 v znení jej dodatkov, Zmluvy o výstavbe zo dňa 20.03.1997) je jednoznačne preukázané, že od počiatku existoval usporiadaný vzťah medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku, čoho následkom je vydanie kolaudačného rozhodnutia a následne nerušený výkon práva s tým spojený. V prípade, ak by tieto vzťahy neboli jednoznačne usporiadané a žalovaný 1/ (originálny vlastník stavby) by mal čo i len najmenšiu pochybnosť v súvislosti s užívaním pozemku pod stavbou resp. o práve k pozemku pod stavbou, nepostupoval by spôsobom, že podpíše listinu: Zápis o odovzdaní a prevzatí stavby (tvorí prílohu č. 07), v ktorej súhlasí s odčítaním ceny pozemku vo výške 11.850,-Sk, ktorá je zanedbateľná v porovnaní k celkovej cene diela 2.365.000,-Sk, aby v budúcnosti znášal riziko platenia „nájomu“ 2.998,05Eur/ročne. Súd sa nezoberal skutočnosťou, ktorým momentom vznikol stav, kedy zo strany žalovaných 1/,2/ malo dochádzať k bezdôvodnému obohateniu: či to bolo momentom kúpy pozemku žalobcom, a to od 19.04.2013 a dotedy (15 rokov) to žalovaný 1/ užíval v súlade s právom, prípadne ktoré iné skutočnosti mali vplyv na zmenu právneho stavu. Žalobca v tomto prípade dobrovoľne nadobudol majetok s plným vedomím jeho stavu, následne si začal uplatňovať sekundárne zodpovednostné nároky bez akejkoľvek skutočnej snahy o úpravu vzťahov medzi vlastníctvom a užívaním. Za daných okolností nie je možné vyvodit' iný záver ako ten, že sa jedná o vopred uváženu špekulatívnu kúpu s následným špekulatívnym uplatnením občianskoprávneho nároku. Ak by sa jednalo o skutočnú snahu žalobcu usporiadať vzťahy, nekonal by tak, že žalovanému 1/ ponúkne pozemok na odpredaj za sumu 5.000Eur a následne žalovanému 2/ ten istý pozemok za sumu 15.000Eur. Poukázal na skutočnosť, že znalcom Ing. Annou Cifraničovou posudok č.18/2018 zo dňa 16.03.2018, na strane 6, III. Záver, v časti Rekapitulácia všeobecnej ceny (ďalej ako „príloha č. 01“) určená všeobecná hodnota pozemku v roku 2018 bola 2.650Eur za 79 m² a teda 33,50Eur/1 m² (v časti 2.1.1.1.1 prílohy 01), ďalším znaleckým posudkom, vyhotoveným znalcom Ing. Štefanom Pastierovičom č.61/2017 zo dňa 26.05.2017 (ďalej, ako „príloha 02“) bola určená všeobecná hodnota v roku 2017 (posudok vyhotovený na susediacu budovu) 29,13Eur/1 m² (v časti posudku 5.2.1.1.1, všeobecná hodnota pozemku). Na základe uvedeného je zrejmé, že žalobca nemal úprimnú snahu predat' pozemok a tým usporiadať vzťahy natrvalo, ale jednalo sa len o simulovaný záujem usporiadať vzťahy. V opačnom prípade by žalobca žalovanému 2/, ktorý prejavil záujem (ešte pred podanou žalobou proti žalovanému 2/) o odkúpenie pozemku za rovnakých podmienok, ako bol ponúknutý žalovanému 1/, teda za 5.000Eur (pričom žalovaný 2/ bol ochotný zaplatiť 7.000Eur za pozemok s hodnotou cca 2.500Eur a tým predísť súdnemu sporu) odpredal a nezmenil cenu na sumu 15.000Eur, ktorá je zjavne nereálna. O tri roky na to (ako prejavil žalovaný 2/ záujem o kúpu pozemku, kedy žalovaný ponúkol sumu 7.000Eur, teda o 2000Eur viac, ako žiadal žalobca od žalovaného 1/) bola všeobecná hodnota pozemku určená znalcom na sumu 2.650Eur. O tom, že žalovaný 2/ mal skutočnú snahu a záujem upraviť vzťahy medzi vlastníctvom stavby a pozemku je skutočnosť, že žalovaný 2/ zabezpečil na vlastné náklady znalecké posudky na určenie všeobecnej hodnoty pozemku. A aj napriek takto stanovenej cene

mal skutočný záujem o ich kúpu za niekoľko násobne vyššiu cenu oproti hodnote určenej znaleckými posudkami.

2.6 Okresný súd v priebehu konania nevykonával dokazovanie vo vzťahu k otázke výšky bezdôvodného obohatenia, iba bez ďalšieho prevzal tzv. cenovú mapu mesta Lučenec, ktorú vydalo mesto Lučenec na základe žiadosti žalobcu a podľa takto určenej ceny vypočítal výšku bezdôvodného obohatenia. Takéto posúdenie výšky bezdôvodného obohatenia je v rozpore s ustálenou súdnou praxou; uvedené už bolo mnoho krát vyslovené v prípadoch, kedy sa určovala výška bezdôvodného obohatenia z titulu užívania pozemku bez právneho dôvodu alebo nájomnej zmluvy. V každom takom prípade je nutné určovať výšku bezdôvodného obohatenia výlučne na základe znaleckého posudku, na základe ktorého sa určí hodnota pozemku a z toho sa následne určuje výška náhrady. Výšku bezdôvodného obohatenia rozporoval žalovaný 1/ aj podaním zo dňa 10.04.2018 a to nezávisle od toho, či tu vzniklo bezdôvodné obohatenie alebo nie a následne aj priamo na pojednávaní dňa 26.04.2024. Pokiaľ žalobca poukazuje na skutočnosť, že výška nároku z titulu vydania bezdôvodného obohatenia mala byť namietaná skôr a to bezprostredne po podaní žaloby, tak pokiaľ súd zaujal stanovisko (rozsudok Okresného súdu Lučenec sp.zn. 5C/1997/2016 zo dňa 10.11.2021), že žalovaní 1/,2/ užívajú pozemok z titulu zákonného vecného bremena k nemu, tak nebol právny dôvod na ďalšie rozporovanie výšky obvyklého nájmu, keďže sa nejednalo o právnu úpravu bezdôvodného obohatenia. Namietaný výšku nároku možno až momentom vyriešenia prejudiciálnej otázky vzniku zákonného vecného bremena a preukazovať skutočnú oprávnenú výšku nároku je na tom, kto sa takéhoto nároku domáha. Výpočet obvyklého nájmu nie je možné vypočítavať na základe vyjadrenia mesta Lučenec.

2.7 Žalovaní poukázali na to, že obec je základnou územnou jednotkou Slovenskej republiky ako samostatný územný a správny celok, ktorý združuje osoby, majúce na jeho území trvalý pobyt a za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a so svojimi finančnými prostriedkami. Ku kompetenciám tohto druhu patrí najmä právo zostavovať vlastný rozpočet, spravovať svoj majetok na úrovni územnej samosprávy, na základe zákona určovať miestne dane, atď... Mesto Lučenec je jednotka územnej samosprávy, ktorá vykonáva správu vecí verejných a zabezpečuje možnosť výkonu samosprávy jej obyvateľmi, pričom je teritoriálne ohraničená. Mesto Lučenec v rámci svojho fungovania a pri nakladaní s majetkom mesta je viazané odlišnou právnou úpravou, ako subjekty súkromného práva a to hlavne zákonom č.138/1991 Zb. o majetku obcí, zákonom č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, pričom schvaľovanie uvedených zásad spadá výlučne do kompetencie mestského zastupiteľstva s poukazom na ustanovenie §11 ods. 3 písm. a) zákona č.369/1990 Zb.

2.7.1 To znamená, že pokiaľ by sa mestské zastupiteľstvo rozhodlo schváliť nové zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a určilo by cenu nájmu v danej lokalite na 0,05Eur/m², tak by následne súd pre stanovenie prospechu, ktorý získal žalovaný z titulu bezdôvodného obohatenia, postupoval výpočtom 79x0,05 Eur/m², tak ako to urobil v tomto konaní aj napriek tomu že hodnota nehnuteľnosti by rádovo presahovala hodnotu napr. 100.000Eur; z uvedeného príkladu je nespochybniteľná absencia „ratia“ pri takomto uplatňovaní výpočtu výšky bezdôvodného obohatenia.

2.7.2 Podľa žalovaných z uvedeného vyplýva, že otázka výšky bezdôvodného obohatenia priamo záleží od poslancov mestského zastupiteľstva, ako schvália zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta. Predmetné zásady Mesta Lučenec nie je možné použiť v tomto konaní na výpočet výšky bezdôvodného obohatenia a to z jednoduchého dôvodu: predmetom ich úpravy je celkom odlišná situácia, a to určenie nájomného pri nájme nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta, ktoré sú pre mesto nadbytočné a nepotrebné a na druhej strane je subjekt, ktorý dobrovoľne za uvedených podmienok uzavrie nájomnú zmluvu. Pre úplnosť je potrebné doplniť, že mesto v uvedenej lokalite nevlastní a nevlastnilo žiadnu obdobnú nehnuteľnosť, a ním určená výška ceny, za ktorú by prenajímalo, je čisto hypotetická.

2.7.3 Následne poukázali odvolatelia na skutočnosť, že samo Mesto Lučenec v prípade prenájmu pozemku (LV č. XXXX, k.ú. Q., okres Lučenec, parc. č.XXX/XX,XXX/XX...) pod polyfunkčným objektom (stavba objektu VILLAGGIO) o rozlohe 2.082 m² nepostupovalo podľa svojich vlastných zásad, čo sa týka výšky sumy prenájmu, ale prenajíma za zásadne odlišnú sumu a to vyššie uvedený konkrétny polyfunkčný objekt s reštauračnými a obchodnými prevádzkami, umiestnený v blízkosti budovy žalovaného 2/, kde má Mesto Lučenec uzatvorenú nájomnú zmluvu na prenájom pozemkov vo výške 0,07 Eur/m², čo činí ročný nájom spolu vo výške 145,74Eur/rok (nájomná zmluva č.1210/2015). Pokiaľ chce súd postupovať podľa cien nájmu, kde prenajímateľom je Mesto Lučenec, tak potom by mal vychádzať z reálne uzatvorených zmlúv, ktoré sú svojou povahou totožné s predmetom tohto konania a nie z „cenovej mapy mesta Lučenec“, ktorá evidentne nezaväzuje ani samotné mesto pri uzatváraní

nájomných zmlúv na pozemok pod stavbami, ktoré sú určené výlučne na podnikanie (reštaurácia a obchodné prevádzky) a nie bytový dom, ako je to v tomto prípade.

2.7.1 Ako dôkaz predložili žalovaní časť zápisnice zo dňa 31.08.2020 Mesto Lučenec, objekt VILLAGGIO, „bytom R. I. E. XX/X, XXX XX D. má na prenájom pozemkov s mestom Lučenec uzatvorenú nájomnú zmluvu č.1210/2015 v znení jej dodatkov. Účelom prenájmu je ich využitie na umiestnenie stavby polyfunkčného objektu s reštauračnými a obchodnými prevádzkami. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú do 31.12.2045 za cenu nájmu schválenú uznesením MsZ č.191/2015 zo dňa 15.12.2015 vo výške 0,07 Eur/1m². Ročný nájom je vo výške 145,74 Eur.“

2.7.2 Odvolatelia zdôraznili, že opakovane v minulosti poukazovali na značnú rozdielnosť vo vzťahu k výške náhrady aj predložením znaleckého posudku, ako aj odborného výpočtu znalcom vo vzťahu k výške bezdôvodného obohatenia a teda nájmu, ktorý bol znalcom vypočítaný na sumu 129,64 Eur/rok, eventuálne na 108,63 Eur/rok. Tento dôkaz súd nevykonal ani nevzal do úvahy žiadny z dôkazných prostriedkov, predložených žalovaným 2/ a s uvedeným sa nijako nevysporiadal. Záver súdu, ktorým priznal a dospel k výške bezdôvodného obohatenia vo výške 2.998,05 Eur/rok oproti odborného výpočtu znalcom vo výške 108,63 Eur/rok prípadne 129,64 Eur/rok (príloha č.03., znalec Homola) nie je relevantne odôvodnený. Pokiaľ by sa postupovalo podľa skutočne uzatvorenej zmluvy, ktorú uzatvorilo mesto (vyššie uvedená zmluva), ako základ na výpočet obvyklého nájmu, tak cena nájmu by bola 79m² x 0,07 Eur, spolu 5,53 Eur/rok a nie 2.998,05 Eur/rok, ako to vyčíslil súd.

2.7.3 Ako ďalší príklad na porovnanie s priznanou výškou bezdôvodného obohatenia uviedli žalovaní uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi Ministerstvom cestovného ruchu a športu Slovenskej republiky na prenájom kancelárskych priestorov a garážového stojiska, kde celková cena nájmu za priestory (nielen za pozemok pod budovou) je v prepočte cca 19,94Eur s DPH za 1 m², pričom sa jedná o celkovú cenu nájmu (teda aj služby s tým spojené) v lokalite Bratislava. Súd pri výpočte bezdôvodného obohatenia v tomto konaní postupoval spôsobom, kedy stanovil výpočet ako celkovú výmeru 79 m² x 37,95Eur/m² = 2.998,05Eur ako sumu predstavujúcu obvyklé nájomné.

2.8 Žalovaní zdôraznili, že znalcom bola určená všeobecná hodnota pozemku 2.650Eur a súd priznal výšku obvyklého nájmu z titulu bezdôvodného obohatenia v sume 2.998,05Eur/ročne, čo je viac, ako je hodnota pozemku. Je evidentné, že žalobca ani nemôže mať iný záujem, ako opakovane si uplatňovať sekundárne zodpovednostné nároky, pokiaľ mu súd priznáva bezdôvodné obohatenie za jeden rok vo výške presahujúcej všeobecnú hodnotu pozemku, pričom už z plnenia žalovaného 1/ (vo výške rovnajúcej sa všeobecnej hodnote) v predošlom konaní sp.zn.7C/42/2014 bola žalobcovi uhradená suma prevyšujúca žalobcom zaplatenú kúpnu cenu za predmetný pozemok, čím mu bola poskytnutá plná náhrada, a preto nemôže dochádzať zo strany žalovaných 1/,2/ k bezdôvodnému obohateniu.

2.9 Žalovaní poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2Cdo/94/2011 zo dňa 29.09.2011, kedy v prípade, že sa vlastník pozemku obmedzuje len na uplatňovanie sekundárnych zodpovednostných nárokov, vyplývajúcich z existencie takéhoto stavu, ale zároveň sa nedomáha jeho trvalého odstránenia, je možné uvažovať o výkone práva, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi.

2.10 Ohľadom odvolacieho dôvodu v zmysle §365 ods. 1 písmeno f) C.s.p., podľa ktorého súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam žalovaní uviedli, že okresný súd vo svojom rozhodnutí na strane 2 v bode 2 svojho odôvodnenia nesprávne uviedol, že ku dňu nadobudnutia vlastníctva žalobcu k predmetným pozemkom žalovaný 1/ tieto pozemky užíval a v súčasnosti ich užíva žalovaný 2/ (prenajíma ich podnikateľským subjektom a fyzickým osobám); uvedené pozemky žalovaní 1/,2/ nikdy neprenajímali. Priestory budovy žalovaný 2/ v značnej výmere využíva výlučne pre seba resp. ich nevyužíva vôbec a zvyšok priestoru je „prenajatý“ nájomcovi, ktorý je v priamom príbuzenskom pomere k žalovanému 2/ (matka žalovaného 2/, ktorá je invalidný dôchodca, nájomná zmluva - obsah súdneho spisu).

2.10.1 Na strane 3 svojho rozhodnutia okresný súd dospel k nesprávnemu skutkovému zisteniu, keď uvádza, že v polyfunkčnom objekte Zlatá ulička sa nenachádzali ani nenachádzajú žiadne byty. Nie je zrejmé, ako dospel k záveru, že objekt sa nachádza v lokalite Zlatá ulička, keďže objekt sa nachádza v lokalite Výstavisko. Zóna „Zlatá ulička“ je odlišná od zóny „Výstavisko“, jedná sa o dve od seba oddelené a vzdialené zóny. V uvedenej lokalite (Výstavisko) sa nachádza takmer 90% bytov umiestnených v presne totožných domoch, keďže sa jedná o radovú výstavbu a nachádza sa tam minimum nebytových priestorov. Stavba priamo susediaca (so spoločnou stenou) so stavbou vo vlastníctve žalovaného 2/ obsahuje niekoľko bytov, ďalšia stavba vo vlastníctve žalobcu a ktorá je v tesnej blízkosti (v rámci radovej výstavby) obsahuje opäť niekoľko bytov.

2.10.2 Na strane 5 svojho rozhodnutia okresný súd opäť uvádza lokalitu Zlatá ulička, aj napriek tomu, že žiadny z účastníkov konania v rámci riadneho pojednávania, ako aj v písomných podaniach neuvádzal lokalitu Zlatá ulička. Uvedené skutkové zistenia sa nezakladajú na správnom skutkovom základe.

2.11 Podľa žalovaných okresný súd nesprávne posúdil predloženú verejnú listinu opatrenú okrúhlou pečiatkou so štátnym znakom v zmysle §5 ods. 1,2 a §6 zákona č. 63/1993 Z.z. a to list vlastníctva č. XXXX vydaný správou katastra v mene ÚGKK SR, čoho následkom dospel k nesprávnemu skutkovému zisteniu. Podľa §205 C.s.p. verejné listiny sú listiny vydané orgánmi verejnej moci v medziach ich právomoci, ako aj listiny, ktoré sú osobitným predpisom vyhlásené za verejné, potvrdzujú pravdivosť toho, čo sa v nich osvedčuje alebo potvrdzuje, ak nie je dokázaný opak. Zápis na uvedenom liste vlastníctva bol napadnutý žalobcom v osobitnom konaní, kedy po preskúmaní zápisu vecného bremena prvostupňový, ako aj odvolací orgán - Okresný úrad Banská Bystrica, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľnosti - dospel k záveru, že zápis vecného bremena je správny a zákonný. Údaje na listine, ktorú vydal orgán verejnej moci preto treba posudzovať ako listinu, ktorá potvrdzuje to, čo sa v nej nachádza. Pričom otázku vzniku zákonného vecného bremena súd ako otázku prejudiciálnu nevyriešil, iba uvedený zápis na liste vlastníctva nevzal do úvahy pri rozhodovaní aj napriek takému skutkovému stavu, kedy verejná listina obsahuje zápis vecného bremena. Zápis zákonného vecného bremena vykonal Okresný úrad, katastrálny odbor prostredníctvom osoby s odbornou spôsobilosťou, čomu predchádzalo riadne konanie vo veci a až následne bolo vydané rozhodnutie, na základe ktorého bol vykonaný zápis.

2.12 Odvolací dôvod v zmysle §365 ods. 1 písm. h) C.s.p. (rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci) žalovaní odôvodnili tým, že právne posúdenie súdu je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Okresný súd nesprávne vyložil účel právnej úpravy - §23 ods. 5, obsiahnutý v zákone č.182/1993 Zb., ako aj definíciu bytového domu (ďalej len „dom“) v zmysle §2 ods. 2. Súd bez ďalšieho posúdil účel právnej úpravy a citované ustanovenie tak, že ho nie je možné aplikovať na stavbu zapísanú na LV č. XXXX z dôvodu, že nespĺňa zákonné kritériá. Následne sa nezaoberal hlbším výkladom predmetného ustanovenia aj napriek odklonu od výkladu účelu posudzovaného zákona NS SR, ktorý svoje stanovisko uverejnil v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky č. 8/2016 pod číslom 73. Najvyšší súd vyložil účel ustanovenia §23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. v bode 10.3. tak, že uvedené ustanovenie sledovalo za cieľ predísť možnosti, že vzťah vlastníka pozemku a vlastníka stavby zostane neupravený (v tom zmysle, že vlastník stavby nebude mať titul na užívanie pozemku). Zvolená bola koncepcia úpravy ich vzťahu zákonným vecným bremenom v zmysle §23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. s tým, že finančné vyrovnanie práv a povinností, vyplývajúcich z obsahu právneho vzťahu, založeného týmto zákonom sa uskutoční (môže sa uskutočniť) podľa všeobecných zásad vyrovnania vzťahu medzi vlastníkom a tým subjektom, ktorý výkonom svojich vlastných práv obmedzil práva vlastníka.

2.13 Žalovaný 2/ opakovane poukazoval na účel uvedeného zákona a následne na potrebu aplikácie ustanovenia, platného a účinného v čase vzniku stavby a to 26.10.2001. Pri posudzovaní podmienok resp. zákonných kritérií pre vznik zákonného vecného bremena je nevyhnutné zohľadňovať právnu úpravu platnú a účinnú ku dňu vzniku stavby. Aplikáciou aktuálnej právnej úpravy (po 01.07.2007) by došlo k závažnému zásahu do základných princípov materiálneho štátu a do absolútneho zákazu retroaktívneho pôsobenia normatívnych právnych aktov a k porušeniu ústavného princípu právnej istoty. Súd v rámci posudzovania vzniku zákonného vecného bremena s poukazom na §23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. odvodil vznik vecného bremena od nutnosti existencie bytov v dome. Takýto výklad však nemá oporu v ustanovení predmetného zákona, platného a účinného v čase vzniku stavby. Zákonodarca až novelou zákona č. 182/1993 Z.z., účinnou od 01.07.2007 práve presnou špecifikáciou bytového domu (§2 ods. ods. 2) ako budovy, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty...kládol dôraz na existenciu bytov, pričom pôvodná právna úprava (do 30.06.2007) vo svojom ustanovení §2 ods. 2 cit. zákona nevymedzovala povinnosť mať akúkoľvek čo i len minimálnu výmeru podlahovej plochy určenú na bývanie a zároveň nekládla dôraz na vlastnícky režim bytov a nebytových priestorov, ale na skutočnosť, že bytový dom charakterizuje najmä existencia spoločných častí a spoločných zariadení, ktoré sú v ideálnom podielovom spoluvlastníctve. V prípade, že samotné ustanovenie neobsahuje povinnosť mať akúkoľvek minimálnu podlahovú plochu určenú na bývanie, tak následne z toho nie je možné vyvodiť logický záver, že musí obsahovať podlahovú plochu určenú na bývanie.

2.13.1 Odvolateľ poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp.zn.9Co/49/2012, ktorý pri posudzovaní uvedenej otázky dospel k záveru, že „...pôvodná právna úprava (do 30.06.2007) nekládla dôraz na vlastnícky režim bytov a nebytových priestorov, ale na skutočnosť, že bytový dom charakterizuje najmä existencia spoločných častí a spoločných zariadení, ktoré sú v ideálnom podielovom spoluvlastníctve...“. „...zmenu definície bytového domu priniesla novelizácia §2 ods. 2 cit. zákona, vykonaná zákonom č. 268/2007 Z.z. s účinnosťou od 01.07.2007.

2.13.2 V súčasnosti platná definícia bytového domu sa viaže na budovu, ktorá musí kumulatívne spĺňať niekoľko znakov: 1/ viac ako polovica podlahovej plochy je určená na bývanie, 2/ má viac ako tri byty, 3/ byty a nebytové priestory v budove sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a 4/ spoločné časti a spoločné zariadenia domu sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Okresný úrad katastrálny odbor pri zápise vecného bremena k pozemku na LV XXXX zjavne vychádzal z totožnej interpretácie citovaného zákona, zohľadnil platnú a účinnú právnu úpravu ku dňu vzniku stavby, kedy zákon kládol dôraz na existenciu spoločných častí a zariadení v bytovom dome a nie na existenciu bytov a výmeru podlahovej plochy určenej na bývanie, pretože to zákon neobsahoval a nevyžadoval. V prípade, ak by zákon (platný a účinný v čase vzniku stavby, t.j. 26.10.2001) určoval nevyhnutnosť existencie bytov v bytovom dome a podlahovej plochy určenej na bývanie (§2 ods.2 cit. zákona), tak následná novelizácia zákona, ktorou sa definoval bytový dom by nemala význam, pretože každou ďalšou novelizáciou sa upravovali podmienky definície bytového domu. A preto nie je možné dospieť k záveru, že v čase posudzovania mohol byť bytový dom výlučne len ten dom, ktorý obsahoval byty resp. podlahovú plochu určenú na bývanie, keďže takúto definíciu cit. zákon obsahoval prvýkrát až novelizáciou vykonanou zákonom č. 268/2007 Z.z. s účinnosťou od 01.07.2007. Žalovaní zdôraznili, že citovaný zákon prechádzal rôznym časovými obdobiami novelizáciou, kedy zákonodarca menil podmienky definície bytového domu, a nie je možné aplikovať definíciu bytového domu podľa zákona účinného od 01.07.2007 na definíciu bytového domu zákona platného a účinného do 30.06.2007.

2.13.3 K dnešnému dňu platí opäť nová právna úprava, ktorá na účely tohto zákona (č.182/1993 Z.z.) rozumie bytovým alebo nebytovým domom (§2 ods. 1 písmeno a/) budovu, v ktorej 1. je menej ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie, 2. sú byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a 3. sú spoločné časti a spoločné zariadenia súčasne v podielovom spoluvlastníctve týchto vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Uvedenou novelizáciou sa odstránila podmienka existencie viac ako troch bytov prípadne podmienka existencie najmenej štyroch bytov, zmenila sa aj podmienka existencie podlahovej plochy určenej na bývanie a to na menej ako polovicu a za dom je považovaná aj budova s nebytovými priestormi.

2.13.4 Definícia pojmu bytového domu (zákon používal aj pojem „dom“), ktorý zákon používal s účinnosťou do 30.06.2007, bola odlišná od definície bytového domu po novelizácii zákona č.182/1993 Z.z., účinného od 01.07.2007. Z LV č. XXXX je preukázané, že sa jedná o stavbu, ktorá obsahuje niekoľko nebytových priestorov a zároveň má spoločné časti a spoločné zariadenia domu v podielovom spoluvlastníctve. Každý nebytový priestor na uvedenom liste vlastníctva v časti Byty a nebytové priestory v časti pod B má uvedený podiel na spoločných častiach a zariadeniach a to 3616/21597, alebo 2827/21597 atď. Samotný list vlastníctva uvádza, že sa jedná o podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Samotný zápis vecného bremena v časti C je uvedený ako Právo užívania pozemkov registra C KN parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X v prospech vlastníkov nebytových priestorov bytového domu súp. č. 4161...Vchod (číslo) Poschodie prízemie Číslo nebytového priestoru. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 2827/21597. Iné údaje LV č. XXXXX-XXXX/XX,XXXX/XX Právo užívania pozemkov registra C-KN parc.č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X v prospech vlastníkov nebytových priestorov bytového domu súp.č. XXXX na pozemkoch registra C-KN parc.č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, Z-1722/2018 - 1213/18.

2.13.5 Predmetnú stavbu je možné kedykoľvek a bez akýchkoľvek náročných technických zásahov zmeniť na bytovú jednotku, ktorá bude obsahovať výlučne iba byty, jedná sa v prevažnej miere iba o administratívnu záležitosť, preto bol daný objekt posudzovaný ako dom.

2.14 Pokiaľ žalobca poukázal na zápis vecného bremena k pozemku ako zápis deklaratórny na liste vlastníctva - a súd si uvedené osvojil - žalovaní poukázali na skutočnosť, že každé zákonné vecné bremeno sa zapisuje deklaratórnym zápisom, iný spôsob zákon ani nepozná. Uvedený zápis na liste vlastníctva z titulu verejnej listiny je potrebné aj z hľadiska právnej istoty brať do úvahy až do času, kým nebude vo veci zápisu meritórne rozhodnuté, v opačnom prípade nie je potreba rešpektovať akýkoľvek deklaratórny zápis na liste vlastníctva a vo svojej podstate ani údaje v ňom obsiahnuté.

2.15 Žalovaní poukázali na to, že k existencii zákonného vecného bremena k pozemku sa žalobca nevyjadril ani v konaní pod sp.zn. 7C/42/2014 a ani v tomto konaní (sp.zn. 5C/197/2016) aj napriek tomu, že v čase podania žaloby proti žalovanému 2/ žalobca už musel mať vedomosť o existencii zápisu vecného bremena na liste vlastníctva (sám doložil list vlastníctva s týmto zápisom spolu so žalobou - návrhom); tento zápis nespochybnil počas celého konania na prvom stupni, ale až v odvolaní proti rozsudku súdu prvej inštancie v konaní sp.zn. 5C/197/2016. Podľa žalovaných vznik vecného bremena k pozemku v zmysle §23 ods. 5 cit. zákona nemožno vyložiť tak, že sa vzťahuje výlučne iba na stavby, postavené pred rokom 1993, pretože ak by sa uvedené ustanovenie malo vzťahovať výlučne na

úpravu vzťahov, vzniknutých pred rokom 1993, takéto ustanovenie by zákon musel explicitne obsahovať. Pôsobnosť zákona sa vzťahuje na úpravu všetkých pomerov v čase jeho účinnosti a platnosti.

2.16 Odvolatelia namietli, že okresný súd nesprávne resp. vôbec neposúdil konanie žalobcu v zmysle ustanovenia §3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, čím sa úplne odklonil od rozhodovacej praxe ústavného súdu, ako aj ESLP pri posudzovaní vzniku nároku z bezdôvodného obohatenia v skutkovo a právne obdobných prípadoch. Uvedené posúdenie je nevyhnutné pre priznanie uplatneného nároku a jeho výšky.

2.16.1 Pokiaľ okresný súd odkazuje na konanie sp.zn.7C/42/2014, ktoré predchádzalo tomuto konaniu a uvádza, že súd bol povinný ex offa prihliadať na zákon č.182/1993 Z.z., a ustanovenia ohľadom výkladu pojmu bytový dom, ako aj na vznik zákonného vecného bremena k pozemku, a následne aj na §24 ods. 1 cit. zákona, uvedené tvrdenie je v tejto časti nepreskúmateľné z dôvodu, že rozhodnutie, ktoré bolo súdom vydané v konaní sp.zn. 7C/42/2014 v časti odôvodnenia neuvádza, ako a či vôbec súd na dané ustanovenie prihliadal. Aj odkaz súdu na povinnosť zistiť materiálnu pravdu a skutočný stav veci bez povinnej ingerencie účastníkov konania v konaní sp.zn. 7C/42/2014 je nepreskúmateľné, pretože nemožno určiť, do akej miery sa súd zaoberal zistením materiálnej pravdy a skutočného stavu, keďže v rámci svojho odôvodnenia čerpal v prevažnej miere iba z tvrdení prednesených žalobcom na pojednávaní a ním predložených listín.

2.16.2 Žalovaný 1/ nesúhlasil s takto zistenou materiálnou pravdou a stavom. V tom čase sa aktívne nebránil a nevystupoval pred súdom (o čo aj žiadal) z už uvedených zdravotných dôvodov, keďže sa liečil z onkologického ochorenia. Nie je možné teda určiť, či uvedené konanie tvorí spravodlivý a dostatočne zistený základ pre všetky ďalšie rozhodnutia, týkajúce sa rovnakej v budúcnosti prejednávanej veci. Ak súd v uvedenom konaní nedostatočne, prípadne nesprávne zistil materiálnu pravdu a skutočný stav veci, tak potom bez ohľadu na nové dôkazy, nové tvrdenia, aktívne konanie pred súdom, na nové rozhodnutia súdov v obdobných skutkovo a právnych veciach by každé ďalšie konanie nieslo vadu z pôvodného konania a muselo by byť aj napriek novým skutočnostiam rozhodnuté rovnako a teda s vadou. V konaní, v ktorom súd objektívne zistí materiálnu pravdu bez toho, aby účastník konania vystupoval priamo pred súdom, kde by bola uplatnená zásada priamosti a ústnosti, tak v takomto konaní nie je možné očakávať, že materiálna pravda a skutkový stav by bol objektívne a náležite zistený.

2.17 Okresný súd dospel k nesprávnemu právnemu posúdeniu bezdôvodného obohatenia s poukazom na §451 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že žalovaní 1/,2/ užívali pozemok v súlade so zapísaným vecným bremenom na LV XXXX a tým nedochádzalo k ich obohateniu.

2.17.1 Okresný súd nesprávne právne posúdil aj výšku nároku z bezdôvodného obohatenia, kedy pri určovaní vychádzal výlučne z „cenovej mapy mesta Lučenec“, pričom Mesto Lučenec v danej lokalite nevlastní a nikdy v minulosti nevlastnilo žiadnu obdobnú nehnuteľnosť, teda nemôže takú nehnuteľnosť prenajímať a preto ani nemôže určiť obvyklý nájom. Súd na základe toho vychádzal len z hypotetického nájmu mesta Lučenec.

2.17.2 Žalovaní mali za to, že neužívali pozemky pod stavbou bez právneho titulu s poukazom na zápis na verejnej listine a na uzatvorené zmluvy, súd prvej inštancie sa nevysporiadal so skutočnosťou, podstatnou pre rozhodnutie vo veci, nevykonával dôkazy potrebné na zistenie skutkového stavu a materiálnej pravdy, v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonával navrhované dôkazy, čoho následkom nesprávne posúdil žalobcom uplatnenú výšku nároku, vykonaným dokazovaním dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, nesprávnym procesným postupom znemožnil strane sporu uskutočňovať jej patriace procesné práva a nevysporiadal sa s návrhmi žalovaných 1/,2/.

2.18 Navrhli preto, aby krajský súd rozsudok okresného súdu zmenil s poukazom na §388 C.s.p. tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne a prizná žalovaným 1/,2/ náhradu trov konania, eventuálne aby rozsudok okresného súdu zrušil s poukazom na §389 C.s.p. a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

3. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovaných navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil a priznal mu voči žalovaným nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. Rozsudok súdu prvej inštancie považuje za správny. Žalovaní 1/,2/ vo svojom odvolaní značne subjektívne a skresľujúco poukazujú na postup prvostupňového súdu v predmetnom konaní.

3.1 Nesúhlasil s tvrdením žalovaných 1/,2/, že prvostupňový súd počas pojednávania zo dňa 26.03.2024 pristúpil k vyhláseniu sudcovskej koncentrácie konania a tým im znemožnil predkladať listiny na podporu ich tvrdení: žalovaní 1/,2/ na predmetnom pojednávaní predložili súdu listinné dôkazy a to výpis z LV č. XXXXX, výpis z LV č. XXXX a stanovisko Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 23.08.2010. S odkazom na §153 ods. 1,2 C.s.p. a čl. 8 C.s.p. poukázal na to, že žalovaní nesporne

všetky tieto listinné dôkazy predložili už skôr (výpisy z listu vlastníctva), alebo sa jednalo o listinné dôkazy skoršieho dáta, ktoré žalovaní mohli súdu predložiť už skôr.

3.2 Aj listinné dôkazy, predložené žalovanými ako prílohy odvolania zo dňa 24.05.2024 sú bez výnimky skoršieho dáta, ktoré v súlade s princípom hospodárnosti konania mali žalovaní predložiť súdu v priebehu dokazovania, nie až po jeho ukončení; na takto predložené listinné dôkazy súd nemôže prihliadnuť.

3.3 Žalobca sa nestotožnil ani s vyjadrením žalovaných o pochybení súdu pri prednesení návrhu žalovaných na odročenie pojednávania. Na strane žalovaných neboli splnené zákonné dôvody na odročenie pojednávania podľa §183 a nasl. C.s.p., absentovali dôležité dôvody, pre ktoré by súd mohol pojednávanie odročiť; neodročenie pojednávania nezakladá dôvod pre podanie odvolania, ako to žalovaní 1/,2/ nesprávne uvádzajú.

3.4 Ani argumentáciu žalovaných o nepožívaní právnej ochrany v zmysle čl. 5 C.s.p. pri výkone práva v rozpore s dobrými mravmi a zneužití práva nepovažoval žalobca za dôvodnú. V ustanovení čl. 5 Civilného sporového poriadku je síce uvedené, že zjavné zneužitie práva nepožíva právnu ochranu, avšak v tomto ustanovení absentuje zmienka o výkone práva v rozpore s dobrými mravmi.

3.4.1 V danej súvislosti žalobca ale poukázal na nutnosť pozastaviť sa nad konaním žalovaného 2/ ako nad konaním rozporným s dobrými mravmi, ktorý v priebehu súdneho konania, vystupujúc ako koncipient právneho zástupcu žalovaného 1/, bol ním poverený na prednesenie návrhu na vyriešenie sporu ponukou na odpredaj polyfunkčného objektu adresovanou žalobcovi, ktorú ponuku však žalobcovi nepredniesol a sám od žalovaného 1/ F. G. odkúpil polyfunkčný objekt, ktorým konaním zadal príčinu pretrvávania tohto sporového konania.

3.5 Žalobca má za to, že uvedený spor je potrebné posúdiť na základe striktnnej aplikácie právnych predpisov tak, ako to urobil prvostupňový súd. Stotožnil sa s právnym posúdením súdu, v zmysle ktorého je nesporné, že žalovaní 1/,2/ užívali pozemky vo vlastníctve žalobcu, na ktorých sa nachádza polyfunkčný objekt, bez právneho dôvodu, t.j. žalobcom uplatnený nárok voči žalovaným 1/,2/ je v celom rozsahu dôvodný čo do výšky aj právneho dôvodu. Prvostupňový súd správne špecifikoval majetkový prospech ako peňažnú sumu zodpovedajúcu peňažným sumám obvykle vynakladaným v danom mieste a čase na užívanie veci aj s prihliadnutím na druh právneho dôvodu, ktorým sa právo užívania veci so zreteľom na jeho rozsah a spôsob zakladá.

3.6 Navrhol krajskému súdu v zmysle §387 ods. 1 C.s.p. potvrdiť rozsudok okresného súdu a priznať mu voči žalovaným 1/,2/ náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

4. Žalovaní 1/,2/ v replike k vyjadreniu žalobcu zotrvali na svojom odvolaní, na námietke voči postupu okresného súdu ohľadom sudcovskej koncentrácie, kedy súd síce prevzal listiny, ale zároveň na ne neprihliadol, čím došlo k obmedzeniu procesných práv žalovaných; následné predkladanie listín, iných návrhov a vyjadrení stratilo zmysel. Uvedené dôkazy, listiny a tvrdenia nebolo možné predložiť skôr a nebol na to daný ani žiadny relevantný dôvod, pretože žalovaný 2/ od začiatku konania tvrdil, že pozemok užíva v súlade s právom, čo bolo preukázané predloženým listom vlastníctva a údajom zapísaným v časti C uvedeného LV, ako zo strany žalobcu (predložením LV), tak aj zo strany žalovaného (predložením LV). S uvedeným zápisom na LV v časti C sa súd stotožnil, preto nebol dôvod na ďalšie predkladanie dôkazov. Pokiaľ je na liste vlastníctva zapísané vecné právo, teda právny dôvod na užívanie, tak nemožno namietat výšku uplatneného obohatenia, konanie žalobcu a iné, preto súd nemal dôvod sa následne uvedeným zaoberať (rozsudok zo dňa 10.11.2021, sp.zn. 5C/197/2016). Žalobca uvedený zápis namietal až po prvostupňovom rozhodnutí súdu v rámci ním podaného odvolania a zmeny v zápise sa domáhal až niekoľko rokov po vykonanom zápise; uvedený zápis na liste vlastníctva (právo užívania) bol dôležitý pre rozhodnutie vo veci, uvedený zápis je zákonný a správny.

4.1 Žalovaní nesúhlasili s tvrdením žalobcu, že žalovaný 2/ zadal príčinu na pretrvávajúce sporu; pokiaľ by došlo zo strany advokáta k porušeniu predpisov v zmysle zákona o advokácii, tak by si následne klient neobjednal právne služby u toho istého advokáta. Žalovaný 1/ nikdy nemal vo vzťahu k žalobcovi žiadne povinnosti vyplývajúce zo zmluvy, ktoré by mohol porušiť a akýmkoľvek spôsobom zadať príčinu na vznik a pretrvávajúce tohto sporu. V období pred podanou žalobou sám žalobca odmietol odpredať pozemok s tým, že „počká“ na rozhodnutie súdu, sám žalobca je príčinou vzniku a pretrvávania tohto sporového konania, kedy úmysel kúpy predmetného pozemku (ktorý bol jednoznačne preukázaný) bol výlučne za účelom peňažného obohatenia.

4.2 Žalovaní 1/,2/ sa od žalobcu nikdy nedomáhali žiadneho nároku, okrem nároku vyplývajúceho z uzatvorenej Zmluvy o výstavbe čl.V, bod V.2, na základe čoho žalovaný 1/ uvedenú nehnuteľnosť užíval nerušene 15 rokov. Vzhľadom na to, že žalobca vo vyjadrení opakovane prezentuje svoj subjektívny názor na vznik a pretrvávajúce sporu, pričom neuviedol vo vyjadrení žiadny nový relevantný dôvod, ku

ktorému by bolo potrebné sa samostatne vyjadriť prípadne by menil skutkový alebo právny stav, a naďalej odmieta odpredať pozemok pod stavbou, žalovaní 1/2/ v celom rozsahu zotrvali na obsahu podaného odvolania.

5. Žalobca v duplike uviedol, že žalovaní 1/2/ vo svojom vyjadrení rovnako ako v podanom odvolaní zavádzajú súd nepravdivými a skresľujúcimi informáciami. Ohradil sa voči vymyslenému tvrdeniu žalovaných, že odmietol odpredať pozemok s tým, že „počká“ na rozhodnutie súdu a s označením, že on sám je príčinou vzniku a pretrvávania tohto sporového konania.

5.1 Žalovanému 1/ bezprostredne po nadobudnutí vlastníckeho práva k pozemkom pod stavbou jeho polyfunkčného objektu žalobca ponúkol na odkúpenie predmetné pozemky za sumu za 5.000Eur, čo predstavovalo cca 51Eur/m² pozemku. Uvedená suma bola približne o polovicu nižšia ako cena, za ktorú v danom čase odpredávalo pozemky Mesto Lučenec, t.j. pre žalovaného 1/ to mohol byť výhodný obchod. Vtedy sa žiadny súdny spor medzi žalobcom a žalovanými nevedol, preto je bezpredmetné vyjadrenie žalovaných o údajnom tvrdení žalobcu o vyčkani na záver súdneho konania.

5.2 Rovnako ako v ostatnom písomnom vyjadrení aj vo svojom odvolaní žalovaní postavili svoju argumentáciu na skreslených a nepravdivých informáciách, využívajúc neznalosť miestnych pomerov zo strany odvolacieho súdu. Do pozornosti odvolacieho súdu dal predovšetkým vyjadrenie žalovaných na strane 7 - 8 odvolania zo dňa 24.05.2024, že „Je potrebné poukázať na skutočnosť, že znalcom Ing. Anna Cifraničová, posudok č. 18/2018, zo dňa 16.03.2018, na strane 6, III. Záver, v časti Rekapitulácia všeobecnej ceny (ďalej ako „príloha č. 01“) určená všeobecná hodnota pozemku v roku 2018 bola 2.650EUR za 79m² a teda 33,50EUR/1m² (v časti 2.1.1.1.1 prílohy 01) ďalším znaleckým posudkom vyhotovený znalcom Ing. Štefan Pastierovič, č. 61/2017 zo dňa 26.05.2017 (ďalej, ako „príloha 02“) bola určená všeobecná hodnota v roku 2017 (posudok vyhotovený na susediacu budovu) 29,13EUR/1m² (v časti posudku 5.2.1.1.1, všeobecná hodnota pozemku). Na základe uvedeného je zrejmé, že žalobca nemal úprimnú snahu prediť pozemok a tým usporiadať vzťahy natrvalo, ale jednalo sa len o simulovaný záujem usporiadať vzťahy“. Mesto Lučenec v období roku 2014 kupovalo pozemky od obchodnej spoločnosti Kobra spol. s r.o., ktoré sa nachádzajú pred polyfunkčným objektom v súčasnosti vo vlastníctve žalovaného 2/, t.j. pozemok parc. č.1856/198, parc. č.1856/212 a parc. č.1877/5 za kúpnu cenu 152.500Eur, čo v prepočte na 1m² vychádza 106,50Eur/m². Táto informácia je verejne prístupná na stránke Mesta Lučenec - odkúpenie do majetku Mesta Lučenec v lokalite Námestie artézskych prameňov - nehnuteľnosť, pozemky konkrétne:

- parc. CKN č.1856/198, o výmere 948m², zastavané plochy a nádvoria, zapísané na LV č.XXXXX, Okres: D., Obec: Lučenec, Katastrálne územie: D.,
- parc. CKN č.XXXX/XXX, o výmere 90m², zastavané plochy a nádvoria, zapísané na LV č.XXXXX, Okres: D., Obec: Lučenec, Katastrálne územie: D.,
- parc. CKN č.1877/5, o výmere 400m², zastavané plochy a nádvoria, zapísané na LV č.XXXXX, Okres: D., Obec: Lučenec, Katastrálne územie: D., za kúpnu cenu 152.500Eur za všetky odkupované citované pozemky, za podmienok dohodnutých v kúpnej zmluve, ktorej znenie je citované v dôvodovej správe k tomuto uzneseniu, od vlastníka KOBRA, spol. s r.o., zapísanej v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 3108/S, sídlo: E. S. XX, XXX XX D., zastúpená E. T., konateľom, IČO: 31 639 674.

5.3 Podľa žalobcu je nepravdivé aj vyjadrenie žalovaných na strane 10 odvolania:

„Pre úplnosť je potrebné doplniť, že mesto v uvedenej lokalite nevlastní a nevlastnilo žiadnu obdobnú nehnuteľnosť, a ním určená výška ceny, za ktorú by prenajímalo, je čisto hypotetická. Mesto Lučenec vlastnilo na Výstavisku v Lučenci športovú halu, od roku 2014, následne ju odpredalo SPOOL a.s. Žalobca poukázal na to, že Športová hala Aréna je stavba susediaca s polyfunkčným objektom vo vlastníctve žalovaného 2/.

5.4 K informácii v odvolaní na strane 10, „...konkrétny polyfunkčný objekt s reštauračnými a obchodnými prevádzkami umiestnený v blízkosti budovy žalovaného v rade 2/, kde má Mesto Lučenec uzatvorenú nájomnú zmluvu na prenájom pozemkov vo výške 0,07EUR za 1m², čo činí ročný nájom spolu vo výške 145,74EUR/rok (nájomná zmluva č. 1210/2015)“ žalobca uviedol, že je nepravdivá, pretože žalovaní úmyselne neuviedli, že popísali prenájom pozemkov v Meste Lučenec, k.ú. Q., ktorá mestská časť je od Výstaviska vzdialená niekoľko kilometrov. Kým v prípade Výstaviska sa jedná o centrum mesta, mestská časť Opatová je považovaná za okrajovú časť mesta Lučenec. Žalobca zdôraznil, že mesto má vypracovanú cenovú mapu, podľa ktorej určuje ceny za prenájom pozemkov, ktorá cenová mapa je verejne prístupná na webovej stránke Mesta Lučenec a podľa nej je neporovnateľný rozdiel v cene za prenájom pozemku na Výstavisku a cene za prenájom pozemku v okrajových častiach mesta.

5.5 Žalobca k odvolaniu na strane 6 „V opačnom prípade by v uvedenej lokalite nikto nevstúpil do nájomného vzťahu z dôvodu nerentability a takú stavbu by nekúpil, keďže 90% výstavby v danej lokalite (Výstavisko) tvoria byty a nachádzajú sa presne v totožnej stavbe v danej lokalite a aj priamo v susediacej budove s budovou vo vlastníctve žalovaného 2/ a jeho právneho predchodcu. Žalovaný 1/ mal k uvedeným pozemkom podpísaných niekoľko zmlúv a dodatkov s originálnym vlastníkom pozemku, v rámci ktorých upravil aj povinnosť prevodu vlastníckeho práva k pozemkom pod stavbou za vopred dohodnutú cenu, a to za cenu 150Sk/m². Uvedená povinnosť sa vzťahovala aj na právnych nástupcov. Pozemok pod stavbou v priebehu 15 rokov zmenil niekoľkokrát vlastníka bez akéhokoľvek vedomia vlastníka stavby (žalovaného 1/) a bez toho, aby mu bol predmetný pozemok ponúknutý k odpredaju.“ uviedol, že ide o vymyslené tvrdenie o tom, že 90% výstavby v lokalite Výstavisko Lučenec tvoria byty, ktoré žalovaní úmyselne nepoužili v prvostupňovom súdnom konaní, keďže takýto výmysel je jednoznačný osobám znalým miestnych pomerov, t.j. aj prvostupňovému súdu. Susedná stavba vo vzťahu k polyfunkčnému objektu vo vlastníctve žalovaného 2/ je VŠZP a ďalšou je Športová hala Aréna, z druhej strany sa nachádza Poisťovňa AXA a ďalšiu budovu má vo vlastníctve žalobca a to je Archív Mesta, tiež nebytová budova. Do roku 2020 bola ďalšia vedľajšia budova SBER BANK. Následne sa nachádza budova bývalej Prima Banky Slovensko. Oproti polyfunkčnému objektu vo vlastníctve žalovaného 2/ je bývalé SPP, Slovak Telekom, Union poisťovňa, Poštová Banka, Cestovná kancelária Wekeend, Gruy geodetická a realitná agentúra, J. Studio nábytku, Gladiator Gym fitness, FUN pizza, Kaderníctvo Jolka. Žalovaní zavádzajú súd tvrdením, že na Výstavisku sa nachádza 90% bytov.

5.6 Žalobca za nepravdivé označil aj tvrdenie žalovaných, že pozemok pod stavbou zmenil v priebehu 15 rokov niekoľkokrát vlastníka; došlo len ku dvom prevodom vlastníckeho práva k pozemku. Pôvodným vlastníkom bol Gard Invest, ktorý previedol vlastnícke právo k pozemku na Creditax s.r.o., od ktorej spoločnosti pozemok odkúpil žalobca. Ani od jedného vlastníka nemal žalovaný 1/ záujem odkúpiť pozemok pod stavbou polyfunkčného objektu, čo aj v kúpnej cene z výstavby je deklarované, že odmietol odkúpenie pozemku za zľavu 11.850 Sk, kde to na strane 7 priznáva a prikladal aj zápis o odovzdaní stavby.

5.7 Žalobca zotrval na tom, že odvolanie žalovaných je nedôvodné a navrhol odvolaciemu súdu podľa §387 ods. 1 C.s.p. potvrdiť rozsudok okresného súdu ako vecne správny a priznať mu voči žalovaným 1/,2/ náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

6. Krajský súd preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie; pretože rozsahom a dôvodmi odvolania je viazaný, pri posudzovaní veci sa zaoberal len námietkami, uvedenými v odvolaní a procesným postupom súdu prvej inštancie, ktorý predchádzal vydaniu napadnutého rozhodnutia z hľadiska, či v konaní došlo k vadám, ktoré by mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§380 ods. 2 C.s.p.). Súd prvej inštancie dospel ku správnym skutkovým zisteniam, na ktoré aplikoval správne ustanovenia právneho predpisu a súčasne vec správne právne posúdil.

7. V zmysle §387 ods. 1,2 C.s.p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

8. Z obsahu súdneho spisu vyplýva, že žalovaný 1/ bol (do 12.09.2017) na základe Zmluvy o výstavbe č. V402/2000 z 26.10.2001 a žalovaný 2/ (od 13.09.2017) je na základe kúpnej zmluvy od žalovaného 1/ výlučným vlastníkom stavby – polyfunkčného objektu, vedeného v katastrálnom území D., obec Lučenec, okres Lučenec, zapísaného na LV č.XXXX ako polyfunkčný objekt, súpisné č.XXXX, stojaci na pozemku parcela č.XXXX/X, polyfunkčný objekt súpisné č.XXXX, stojaci na pozemku parcela č.XXXX/X a polyfunkčný objekt súpisné č.XXXX, stojaci na pozemku parcela č.XXXX/X. Pozemky sú vo vlastníctve žalobcu a sú evidované na katastrálnej mape ako parcely registra „C“ č.XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 62 m², č.XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 13 m² a č.XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 m² v podiele 1/1, vedené v katastrálnom území D., obec Lučenec, okres Lučenec, zapísané na LV č.XXXXX. Žalobca nadobudol predmetné nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy č.vkladu V 770/13 z 19.04.2013-1045/13. Ku dňu nadobudnutia vlastníctva žalobcu k predmetným pozemkom žalovaný 1/ tieto pozemky už užíval a v súčasnosti ich užíva žalovaný 2/. Žalovaní 1/,2/ ako vlastníci predmetnej polyfunkčnej budovy nemajú uzavretú platnú nájomnú zmluvu so žalobcom. Na žiadosť žalobcu sa k cene za prenájmy pozemkov, patriacich žalobcovi, vyjadrilo v jednotlivých obdobiach Mesto Lučenec. Žalobca bezúspešne vykonal opakované pokusy o uzavretie zmluvy o nájme nehnuteľností so žalovaným 1/ aj žalovaným 2/, márne požiadal žalovaného 1/ aj o odkúpenie objektu. Preto sa domáhal svojho nároku súdnou cestou z titulu bezdôvodného obohatenia zo strany žalovaných 1/,2/. Uplatnil si bezdôvodné obohatenie od žalovaného 1/ vo výške 7.040,88 Eur

za obdobie od 19.12.2013 do 19.07.2016 (31 mesiacov), vo výške 3.134,30 Eur za obdobie 19.07.2016 do 12.09.2017 (13 mesiacov aj 24 dní) a od žalovaného 2/ vo výške 5.996,10 Eur za obdobie od 13.09.2017 do 13.09.2019.

8.1 Zo spisu (listu vlastníctva č.XXXX zo dňa 01.08.2016) je zistiteľné, že v objekte sa nachádza sedem nebytových priestorov, špecifikovaných ako priestor č.1 – 2 na prízemí, priestor č.2 – 1 na prízemí, priestor č.12 – 4 na 1. poschodí, priestor č.12 – 4 na 1. poschodí, priestor č.3 – 3 na 1. poschodí, priestor č.3 – 5 na 2. poschodí a priestor č.3 – 6 na 3. poschodí, táto skutočnosť vyplýva aj zo Zmluvy o výstavbe, uzatvorenej dňa 20.03.1997 medzi GARDEN spol. s r.o. ako obstarávateľom stavby a žalovaným 1/ ako stavebníkom, v zmysle ktorej žalovaný 1/ nadobudol do svojho vlastníctva nebytové priestory č.1,2,3,5,6, a podľa čl. III predmetnej zmluvy nebytové priestory pozostávajú z nebytových priestorov č.1 z garáže pre osobné motorové vozidlo a schodiska, nebytové priestory č.2 z predajne, skladu a sociálneho zariadenia, nebytové priestory č.3 zo vstupnej haly, kancelárie, schodiska a sociálneho zariadenia, nebytové priestory č.5 z dvoch kancelárií, schodiska, chodby a sociálneho zariadenia a nebytové priestory č.6 z haly s kuchynkou, kancelárie a schodiska, ako aj zo Zápisu o odovzdaní a prevzatí stavby, číslo 15/98/Ťa s dátumom začatia preberacieho konania 03.02.1998 a dátumom ukončenia preberacieho konania 29.04.1998, v ktorom je stručný popis stavby uvedený tak, že ide o „klasický murovaný objekt štvorpodlažný so sedlovou strechou a keramikou krytinou, plastové okná, vykurovanie teplovodné z centrálného zdroja, príprava TUV v el. ohrievači. Objekt slúži ako predajňa priem. tovaru a administratívna budova pre fy. NOVES.“ V tomto polyfunkčnom objekte sa teda nenachádzali ani nenachádzajú žiadne byty.

8.2 V prípade polyfunkčného objektu súpisné č.4161 ide tiež o nebytové priestory - zariadenie obchodu na prízemí polyfunkčného objektu, garáž č.1 na prízemí polyfunkčného objektu, zariadenie verejnej správy a administratívy č.3 na 1.p. polyfunkčného objektu, iný nebytový priestor č.4 na 1.p. polyfunkčného objektu, zariadenie verejnej správy a administratívy č.5 na 2.p. polyfunkčného objektu, zariadenie verejnej správy a administratívy č.6 na 3.p. polyfunkčného objektu.

8.3 Polyfunkčný objekt súpisné č.XXXX je rovnako stavbou s nebytovými priestormi, nenachádza sa v ňom ani jeden byt.

9. Žalovaní 1/,2/ vo svojom odvolaní namietali v prvom rade odvolací dôvod podľa §365 ods. 1 písm. b/ C.s.p. s poukazom na článok 37 ods. 3 Listiny základných práv a slobôd a článok 6 C.s.p.; ich námietku v tomto smere považoval odvolací súd za nedôvodnú. Pokiaľ okresný súd na pojednávaní dňa 26.03.2024 uplatnil sudcovskú koncentráciu, postupoval tak v súlade s §153 C.s.p., podľa ktorého sú strany povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas; prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania s tým, že na prostriedky procesného útoku a procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu. Civilný sporový poriadok v §153 ods. 3 však uvádza, že ak súd na prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany neprihliadne, uvedie to v odôvodnení rozhodnutia vo veci samej. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozsudku explicitne neuviedol, na ktoré listinné dôkazy v rámci vyhodnotenia dokazovania ne/prihliadol, avšak zo zápisnice o pojednávaní i zo zvukového záznamu z pojednávania zo dňa 26.03.2024 vyplýva (a žalovaní to aj tvrdia v odvolaní), že okresný súd prevzal od žalobcu listiny (nájomnú zmluvu, žiadosť o výšku nájmu v zmysle zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Lučenec a fotografie domu), ktorým konaním súdu prvej inštancie došlo podľa názoru žalovaných k porušeniu princípu rovnosti strán pred súdom a konaniu v rozpore s článkom 6 C.s.p.; zo zápisnice o pojednávaní však vyplýva aj, že na otázku okresného súdu žalovaní žiadne listinné doklady už nepredkladali; z obsahu spisu vyplýva, že všetky listinné dôkazy, predložené žalovanými sú staršieho dáta a boli do spisu založené ešte pred pojednávaním, konaným dňa 26.03.2024; súd prvej inštancie neporušil rovnosť zbraní, nimi namietaný odvolací dôvod neobstoí.

9.1 Žalovaní tiež namietli, že dňa 26.03.2024 na pojednávaní navrhli odročenie pojednávania z dôvodu prebiehajúceho mimosúdneho rokovania a o tomto návrhu okresný súd žiadnym spôsobom nerozhodol a ani sa s týmto nevysporiadal vo svojom písomnom odôvodnení rozhodnutia. Ustanovenie §183 C.s.p. upravuje možnosť súdu odročiť pojednávanie len z dôležitých dôvodov a bezodkladne, čo znamená, že ak súd rozhoduje o odročení už prebiehajúceho pojednávania, oznámi to prítomným stranám, ich zástupcom a iným predvolaným osobám ihneď a spravidla uvedie deň a hodinu, kedy sa bude konať nové pojednávanie a neprítomným osobám doručí nové predvolanie; ak súd rozhoduje o odročení pojednávania ešte pred pojednávaním, upovedomí o odročení tých, ktorí boli na pojednávanie

predvolaní, a taktiež uvedie deň, kedy sa bude konať nové pojednávanie; na upovedomenie je potrebné využiť čo najrýchlejšiu cestu (telefonicky, elektronickou poštou, listinnou formou); ak súd nemieni vyhovieť návrhu strany na odročenie pojednávania (ak stranou uvedený dôvod na odročenie pojednávania nie je dôležitý), bezodkladne o tom upovedomí stranu, ktorá odročenie navrhla, a to telefonicky alebo elektrickou poštou, krátkou textovou správou (SMS). Civilný sporový poriadok nevyžaduje pre odročenie osobitnú formu rozhodnutia: oznámenie upovedomenia strane by malo byť poznačené v súdnom spise, prípadne ak súd využil elektronickú poštu, tak kópia správy má byť zažurnalizovaná v súdnom spise. Uvedená odvolacia námietka žalovaných nie je dôvodná.

9.2 Žalovaní ďalej namietali odvolací dôvod podľa §365 ods. 1 písm. e/ C.s.p. a mali za to, že okresný súd nevykonal dokazovanie k podstate sporu, keď nevykonal analýzu rozporu konania žalobcu s dobrými mravmi podľa §3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, hoci výkon práva, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi ako aj zneužitie práva nepožíva právnu ochranu; mali za to, že žalobca nadobudol pozemok pod stavbami kúpou a preto od počiatku musel byť uzvedený s faktom, že k uvedenému pozemku neexistuje a nikdy neexistovala žiadna nájomná zmluva a žiadny predchádzajúci majiteľ pozemku sa nikdy nedomáhal akejkolvek náhrady za užívanie za obdobie viac ako 15 rokov, z čoho je potrebné vyvodit' logický záver, že každý predchádzajúci vlastník pozemku si musel byť vedomý toho, že jeho práva nie sú stavbou dotknuté a museli mať aj vedomosť o zákonom vecnom bremene; žalobca sa teda svojím návrhom domáha nahradiť neexistenciu nájomnej zmluvy súdnym rozhodnutím, pričom sám žalobca spôsobil kúpou a následne domáhaním sa opakovaného peňažného plnenia stav právnej neistoty, ktorý mu vyhovuje.

9.2.1 Žalobca v reakcii na uvedenú odvoláciu námietku poukázal naopak na konanie žalovaného 2/, konajúceho v rozpore s dobrými mravmi, keď v priebehu súdneho sporu, vystupujúc ako koncipient právneho zástupcu žalovaného 1/ bol poverený žalovaným 1/ na vyriešenie sporu ponukou na odpredaj polyfunkčného objektu adresovanou žalobcovi, ktorú ponuku však žalobcovi nepredniesol a sám od žalovaného 1/ odkúpil polyfunkčný objekt, ktorým konaním zadal príčinu pretrvávania tohto sporu.

9.2.2 Krajský súd pri posudzovaní vyššie uvedených skutočností zastáva názor, že z obsahu spisu možno vyvodit', že žalovaný 1/ disponoval právnymi prostriedkami na naplnenie povinnosti zo Zmluvy o výstavbe, pokiaľ mal za to, že Zmluva o výstavbe zo dňa 20.03.1997 a jej predchádzajúca Zmluva o budúcej zmluve zo dňa 04.07.1995 v znení jej dodatkov mohli byť podkladom pre prípadné nadobudnutie vlastníckeho práva k pozemku pod stavbou žalovaným 1/. Nekonanie žalovaného 1/, resp. jeho pasívny postoj v tomto smere nemožno vyhodnocovať v neprospech žalobcu, ktorý je oprávneným vlastníkom pozemkov pod stavbami. Odvolacia námietka je nedôvodná.

9.3 Tvrdenie žalovaného 1/ v odvolaní, že žalobca zo špekulatívnych dôvodov kúpil pozemok a následne špekulatívne uplatňoval svoj občianskoprávny nárok okrem iného aj z dôvodov, že ponúkol žalovanému 1/ a aj žalovanému 2/ pozemok pod stavbami za rôzne sumy, po oboznámení sa s celým obsahom spisu krajským súdom nenašlo odozvu vo vykonanom dokazovaní a to ani v rovine tvrdení strán sporu. Naopak, krajský súd zo spisu zistil, že pôvodným vlastníkom pozemku pod nehnuteľnosťami bola spoločnosť Gard Invest, ktorá previedla vlastnícke právo k pozemku na Creditax s.r.o., od ktorej spoločnosti pozemok odkúpil žalobca a ani od jedného z týchto dvoch vlastníkov a ani od žalobcu nemal žalovaný 1/ záujem odkúpiť pozemok pod stavbou polyfunkčného objektu, čo aj v kúpnej cene z výstavby je deklarované, že odmietol odkúpenie pozemku za zľavu 11.850 Sk, ako to vyplýva zo Zápisu o odovzdaní stavby (č.l. 7 spisu). Odvolací súd má však za to, že pokiaľ strany sporu komunikovali o odpredaji, či už pozemku vlastníkom stavieb, ale aj naopak, nateraz bez výsledku, neznamená to, že nemôžu v uvedených rokovaníach v budúcnosti pokračovať a zamedziť tak ďalším sporom v budúcnosti.

9.4 V ďalšom odvolatelia namietali výšku bezdôvodného obohatenia z dôvodu, že okresný súd prevzal tzv. cenovú mapu Mesta Lučenec, vydanú na základe žiadosti žalobcu a podľa takto určenej ceny vypočítal výšku bezdôvodného obohatenia. Žalovaní mali za to, že takéto posúdenie výšky bezdôvodného obohatenia je v rozpore s ustálenou súdnou praxou, keďže výšku náhrady bezdôvodného obohatenia možno určovať len na základe znaleckého posudku o určení všeobecnej hodnoty pozemku.

9.4.1 S takýmto názorom odvolateľov krajský súd nesúhlasí. Prvostupňový súd správne špecifikoval, že žalovaní užívali pozemky vo vlastníctve žalobcu, na ktorých sa nachádza polyfunkčný objekt, bez právneho dôvodu a správne špecifikoval majetkový prospech ako peňažnú sumu, zodpovedajúcu peňažným sumám obvykle vynakladaným v danom mieste a čase na užívanie veci aj s prihliadnutím na druh právneho dôvodu, ktorým sa právo užívania veci so zreteľom na jeho rozsah a spôsob zakladá.

Odvolačný súd mal z výpisov z katastra nehnuteľností nesporne preukázané, že polyfunkčné budovy vo vlastníctve žalovaných stoja na pozemkoch, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve žalobcu.

9.4.2 Odvolačný súd konštatuje, že súd prvej inštancie správne posúdil, že zo strany žalovaných došlo k bezdôvodnému obohateniu. Žalovaní získali plnením bez právneho dôvodu prospech užívaním nehnuteľností - pozemkov vo vlastníctve žalobcu bez toho, aby bola medzi nimi uzatvorená platná zmluva o nájme nehnuteľností. Žalovaní užívali pozemky bez odplaty žalobcovi, obohatili sa preto na jeho úkor. Súd prvej inštancie správne postupoval, keď pri stanovení výšky žalobcom uplatneného nároku za obmedzenie vlastníckeho práva vychádzal z cenovej mapy mesta, pretože žalovanými tvrdený postup, že bezdôvodné obohatenie má vychádzať z určenia všeobecnej/trhovej ceny nehnuteľnosti, resp. v tomto kontexte odkaz na cenu nájmu nehnuteľností v Bratislave či v okrajovej časti mesta Lučenec (Opatová) neobstojí. Napriek tomu, že žalovaní mali možnosť spor vyriešiť mimosúdne, túto možnosť nevyužili, a tým sa čiastka, o ktorú sa bezdôvodne obohatili, zvyšovala. Odvolačný súd sa stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, týkajúceho sa nároku žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia, ako aj s výškou tohto nároku. Dlžné nájomné bolo vypočítané na základe oficiálneho prehlásenia Mesta Lučenec, vychádzajúceho z priemernej výšky nájomného, vypočítaného k dátumu vzniku bezdôvodného obohatenia. Cenová mapa nehnuteľností poskytuje objektívne informácie o cene nehnuteľností v danej lokalite podľa cien predaných/prenajatých nehnuteľností. Zdrojom takýchto informácií sú špecializované realitné weby, finančné inštitúcie a podobne; platí, že čím je vzorka nehnuteľností väčšia, tým je mapa presnejšia; cenové mapy sú všeobecne dostupné na odborných portáloch s nehnuteľnosťami, bankových portáloch a pod. V prejednávanej veci túto informáciu poskytlo okresnému súdu Mesto Lučenec, potvrdenie je založené v spise (aj na č.l. 8) alebo aj na všeobecne dostupnom webe inštitútu finančnej politiky (www.institutfinancnejpolitiky.sk), ktorý je analytickým útvarom Ministerstva financií SR. Aj táto odvolacia námietka žalovaných nebola dôvodná.

9.5 Žalovaní v odvolaní ďalej uviedli, že výpočet obvyklého nájmu nie je možné vypočítať na základe vyjadrenia Mesta Lučenec a v tomto zmysle zadefinovali obec v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ako aj zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení s odkazom na Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta. Predmetom Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta je určenie nájomného pri nájme nehnuteľností vo vlastníctve mesta, ktoré sú pre mesto nadbytočné a nepotrebné a na druhej strane je subjekt, ktorý dobrovoľne za uvedených podmienok uzavrie nájomnú zmluvu; tu odvolatelia zdôraznili, že mesto v uvedenej časti nevlastní a nevlastnilo žiadnu obdobnú nehnuteľnosť a určovaná výška ceny, za ktorú by prenajímalo, je čisto hypotetická.

9.5.1 Krajský súd s uvedenými odvolacími námietkami nesúhlasí. Z obsahu spisu vyplýva, že mesto Lučenec vlastnilo v polyfunkčnej budove (na Výstavisku) v Lučenci športovú halu, ktorú odpredalo spoločnosti SPOOL, a.s. a športová hala Aréna je stavba susediaca s polyfunkčným objektom vo vlastníctve žalovaného 2/.

9.5.2 Námietky žalovaných v odvolaní ohľadom porovnania s priznanou výškou bezdôvodného obohatenia s poukazom na uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi Ministerstvom cestovného ruchu a športu Slovenskej republiky na prenájom kancelárskych priestorov a garážového stojiska v Bratislave ako aj na nájomnú zmluvu zo dňa 31.08.2020 v Lučenci k objektu VILLAGGIO sú v tomto kontexte bezpredmetné.

9.5.3 Krajský súd na záver tejto časti odôvodnenia poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp.zn. 28Cdo/2746/2013, podľa ktorého v prípade pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve osoby odlišnej od vlastníka pozemku platí, že povinnosti vlastníka pozemku strpieť jeho užívanie korešponduje povinnosť vlastníka stavby poskytnúť za užívanie pozemku jeho vlastníkovi náhradu. Ak neplní vlastník stavby túto povinnosť, obohacuje sa tým na úkor vlastníka pozemku, pretože sa nezmenšuje jeho majetok, hoci by sa tak v prípade plnenia uvedenej povinnosti nepochybne dialo (rozsudky Najvyššieho súdu ČR sp.zn.33Odo/1405/2005 z 25.10.2006; sp.zn.33Odo/1051/2005 z 31.10.2006, sp.zn.32Odo/823/2003 3 z 15.01.2004). Pri určení výšky náhrady za takto získané bezdôvodné obohatenie (spravidla korešpondujúce obvyklej hladine nájomného) by sa však malo vždy prihliadať aj na to, že ide o pozemok zastavaný stavbou iného vlastníka (k tomu primerane porovnaj napríklad rozsudky Najvyššieho súdu ČR sp.zn.28 Cdo 4930/2009 z 12.05.2010, sp.zn.28 Cdo/900/2012 z 12.03.2013). Povinnosť poskytovať náhradu vlastníkovi pozemku, na ktorom stojí stavba, stíha vlastníka stavby bez ohľadu na to, akým spôsobom svoje vlastnícke právo realizuje (pozri rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp.zn.33Odo/1405/2005 z 25.10.2006).

9.6 Ani ďalšia odvolacia námietka žalovaných nie je dôvodná. Podľa žalovaných žalobcovi plnili na základe predošlého súdneho konania, vedeného pod sp.zn.7C/42/2014 sumu, ktorá prevyšuje žalobcom

zaplatenú kúpnu cenu za predmetný pozemok, čím mu podľa žalovaných bola poskytnutá plná náhrada, a preto nemôže zo strany žalovaných dochádzať ku bezdôvodnému obohateniu. V tomto kontexte žalovaní poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu sp.zn.2Cdo/94/2011 z 29.09.2011, podľa ktorého v prípade, že sa vlastník pozemku obmedzuje len na uplatňovanie sekundárnych zodpovednostných nárokov, vyplývajúcich z existencie takéhoto stavu, ale zároveň sa nedomáha jeho trvalého odstránenia, je možné uvažovať o výkone práva, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi.

9.6.1 Krajskému súdu je uvedené rozhodnutie najvyššieho súdu známe. Najvyšší súd tu odmietol dovolanie žalobcu do potvrdzujúcej časti rozsudku odvolacieho súdu, teda v merite nepreskúmaval predmet sporu, v ktorom okresný súd pôvodným rozsudkom uložil žalovaným povinnosť zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne titulom vydania bezdôvodného obohatenia ako nároku na zaplatenie ceny obvyklého nájomného za užívanie pozemkov žalobcu sumu 870.800Sk spolu s úrokom z omeškania vo výške 6% od 01.07.2005 do zaplatenia ako aj trovy konania. Tento rozsudok uznesením z 30.09.2008 sp.zn. 5Co/176/2008 Krajský súd v Žiline zrušil a vrátil vec okresnému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Okresný súd následne zamietol žalobu a vyslovil, že vlastník pozemku uplatňuje len zodpovednostné (sekundárne) nároky voči osobám, ktoré mu bránia v užívaní veci bez toho, aby sa zároveň (primárne) domáhal odstránenia protiprávneho stavu, a teda sa jedná spravidla o výkon jeho práva v rozpore s dobrými mravmi. Nie je úlohou súdu vyvodzovať následky porušenia práva bez toho, aby zároveň jeho rozhodnutím došlo k odstráneniu protiprávneho stavu a k nastoleniu stavu právnej istoty a tým napomáhať udržiavať protiprávne stav. V prípadoch existencie neoprávnenej stavby na cudzom pozemku je nevyhnutné, aby vlastník pozemku vyvodil z týchto skutkových okolností primárne svoje právo spôsobom vymedzeným v §135c Občianskeho zákonníka.

9.6.2 Uvedené rozhodnutie najvyššieho súdu na prejednávanej veci nedopadá, pretože v prejednanom spore nejde o neoprávnenú stavbu a existenciu protiprávneho stavu, ktorý by nebolo možné odstrániť napr. aj dohodou účastníkov a najvyšší súd nezaujal zásadné stanovisko k meritu veci.

9.6.3 Vo vzťahu k námietke odvolateľov, že konaním sp.zn.7C/42/2014 nemôže byť v aktuálne prejednávanej veci súd viazaný krajský súd opätovne pripomína (rovnako ako v zrušujúcom uznesení), že v oboch sporoch bola prejednávaná vec s rovnakým predmetom sporu – bezdôvodné obohatenie medzi totožnými stranami sporu, vzniknuté za iné obdobie – a len samotná skutočnosť, že žalovaný 1/ sa nedostatočne skutkovo a právne nebránil v pôvodne prejednávanej veci v dôsledku svojej ťaživej životnej situácie vzhľadom na svoje onkologické ochorenie a teda v aktuálne prejednávanej veci ide o iné skutkové okolnosti, nezakladá povinnosť súdu rozhodnúť odlišne, navyše ak právne posúdenie veci je totožné.

9.7 V ďalšej časti odvolania žalovaní namietajú naplnenie odvolacích dôvodov v zmysle §365 ods. 1 písm. f) C.s.p.; nesúhlasia, že v polyfunkčnom objekte sa nenachádzajú žiadne byty, namietajú, že predmetom sporu je lokalita Výstavisko a nie zóna Zlatá ulička a nesúhlasia s tým, že by prenajímali predmetné priestory.

9.7.1 Odvolací súd z obsahu spisu (LV č.XXXX zo dňa 01.08.2016) zistil, že v predmetnom objekte sa nenachádzajú žiadne byty, ale len sedem nebytových priestorov, špecifikovaných ako priestor č.1 – 2 na prízemí, priestor č.2 – 1 na prízemí, priestor č.12 – 4 na 1.poschodí, priestor č.12 – 4 na 1.poschodí, priestor č.3 – 3 na 1.poschodí, priestor č.3 – 5 na 2.poschodí a priestor č.3 – 6 na 3.poschodí, ktorá skutočnosť vyplýva aj zo Zmluvy o výstavbe, uzatvorenej dňa 20.03.1997 medzi GARDEN spol. s r.o. ako obstarávateľom stavby a žalovaným 1/ ako stavebníkom, v zmysle ktorej žalovaný 1/ nadobudol do svojho vlastníctva nebytové priestory č.1,2,3,5,6, a podľa čl. III predmetnej zmluvy nebytové priestory pozostávajú z nebytových priestorov č.1 z garáže pre osobné motorové vozidlo a schodiska, nebytové priestory č.2 z predajne, skladu a sociálneho zariadenia, nebytové priestory č.3 zo vstupnej haly, kancelárie, schodiska a sociálneho zariadenia, nebytové priestory č.5 z dvoch kancelárií, schodiska, chodby a sociálneho zariadenia a nebytové priestory č.6 z haly s kuchynkou, kancelárie a schodiska, ako aj zo Zápisu o odovzdaní a prevzatí stavby, číslo 15/98/Ťa s dátumom začatia preberacieho konania 03.02.1998 a dátumom ukončenia preberacieho konania 29.04.1998, v ktorom je stručný popis stavby uvedený tak, že ide o „klasický murovaný objekt štvorpodlažný so sedlovou strechou a keramikou krytinou, plastové okná, vykurovanie teplovodné z centrálného zdroja, príprava TÚV v el. ohrievači. Objekt slúži ako predajňa priem. tovaru a administratívna budova pre fy. NOVES.“

9.7.2 V prípade polyfunkčného objektu súpisné č.XXXX ide o nebytové priestory - zariadenie obchodu na prízemí polyfunkčného objektu, garáž č.1 na prízemí polyfunkčného objektu, zariadenie verejnej správy a administratívy č.3 na 1.p. polyfunkčného objektu, iný nebytový priestor č.4 na 1.p. polyfunkčného objektu, zariadenie verejnej správy a administratívy č.5 na 2.p. polyfunkčného objektu, zariadenie verejnej správy

a administratívy č.6 na 3.p. polyfunkčného objektu. Polyfunkčný objekt súpisné č.XXXX je stavbou s nebytovými priestormi.

9.7.3 To, že v polyfunkčných objektoch sa nenachádzajú žiadne byty potvrdzuje aj vyjadrenie žalovaných v odvolaní, kde uvádzajú, že predmetnú stavbu je možné kedykoľvek a bez akýchkoľvek náročných technických zásahov zmeniť na bytové jednotky a že sa jedná iba o administratívnu záležitosť.

9.7.4 Krajský súd nesúhlasí ani s odvolacou námietkou, že žalovaní predmetné nebytové priestory neprenajímajú: v spise (č.l. 180) je založená nájomná zmluva, uzavretá na dobu neurčitú za mesačné nájomné 320,-Eur/ročne 3.840 Eur, podľa ktorej sa prenajíma nebytový priestor o rozlohe 53,57 m² v nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Lučenci na ulici Artézskych prameňov č.10, postavenej v rámci výstavby „Obchodnej zóny a Výstaviska-polyfunkčné objekty-sekcia č.79“ s dohodnutou dobou nájmu od 01.05.2018 na dobu neurčitú. Hoci žalovaný 2/, ktorý je prenajímateľom predmetných nebytových priestorov tvrdí, že ide v osobe nájomníčky o jeho matku, z obsahu nájomnej zmluvy vyplýva, že prenajímateľ (správne nájomca-poznámka odvolacieho súdu) bude užívať predmet nájmu za účelom zriadenia a prevádzkovania masérskych služieb a že priestory sú vhodné pre podnikateľské aktivity nájomcu s tým, že nájomca je oprávnený v predmete nájmu umiestniť vhodné označenie svojho obchodného mena (pozri č.l. 180 -181 pv spisu).

9.8 Na predmetné odvolacie námietky nadväzujú aj ďalšie odvolacie námietky: v zmysle §365 ods. 1 písm. h/ C.s.p. žalovaní majú za to, že okresný súd nesprávne vyložil účel právnej úpravy, a to §23 ods.5 a §2 ods.2 zákona č.182/1993 Z.z. Tu poukázali na rozhodnutie najvyššieho súdu, uverejnené v Zbierke stanovisk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky 8/2016 pod číslom 73, kde najvyšší súd vyložil účel ustanovenia §23 ods. 5 cit. zákona. Žalovaní mali za to, že je potrebné aplikovať ustanovenia platné a účinné v čase vzniku stavby, t.j. k 26.10.2001, pretože aplikáciou aktuálnej právnej úpravy, t.j. po 01.07.2007 by došlo k závažnému zásahu do základných princípov materiálneho štátu a do absolútneho zákazu retroaktívneho pôsobenia normatívnych právnych aktov a k porušeniu ústavného princípu právnej istoty.

9.8.1 Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 3 Cdo 49/2014 zo dňa 14.04.2016, na ktorý žalovaní odkazujú, bol uverejnený v Zbierke stanovisk Najvyššieho súdu a súdov Slovenskej republiky 8/2016 pod číslom 73 s právnou vetou právo na náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva podľa §23 ods. 5 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vzniklo ex lege jednorázovo tomu, kto bol vlastníkom zaťaženého pozemku ku dňu účinnosti tohto zákona (01. septembra 1993). Z predmetného ustanovenia nevyplýva ďalšiemu vlastníkovi zaťaženého pozemku právo na náhradu za pretrvávajúce obmedzenie jeho vlastníckych práv; podľa názoru krajského súdu toto rozhodnutie na uvedený predmet sporu nedopadá.

9.8.2 Ako už naznačil krajský súd v zrušujúcom uznesení, zákon č.182/1993 Z.z. sa prioritne zameriava na úpravu nadobúdania vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome a na reguláciu práv a povinností ich vlastníkov (§1 ods. 1). Predmet a rozsah právnej úpravy zákona č. 182/1993 Z.z. vymedzovalo i ustanovenie §24 v rozhodnom čase tak, že zákon sa vzťahuje primerane aj na budovy nemajúce charakter bytového domu. Pri výklade tohto ustanovenia treba vychádzať jednak z použitého pojmu primerane, ktorého obsah možno vymedziť tak, že sa toto ustanovenie vzťahuje len na niektoré časti právnej úpravy a zohľadniť i definíciu pojmov, uvedených v §2 zákona č. 182/1993 Z.z., vrátane pojmu bytový dom. Bytovým domom je budova, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

9.8.3 Stavba polyfunkčného objektu v predmetnom spore podľa názoru krajského súdu nespĺňa zákonné kritériá bytového domu v zmysle Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, platného a účinného v čase vzniku uvedenej stavby (2001) a ani v súčasnosti. K takejto stavbe potom nemohlo vzniknúť k pozemku zákonné právo vecného bremena, ak vlastník stavby nie je súčasne vlastníkom pozemku, keďže toto právo vzniká iba vlastníkovi bytového domu; v čase rozhodovania súdu prvej inštancie a ani odvolacieho súdu žalovaní nepreukázali svoje tvrdenia o tom, že by stavba, ktorá sa nachádza na pozemku vo vlastníctve žalobcu, plnila charakter bytového domu, na ktorú by sa v zmysle §24 zákona č.182/1993 Z.z. primerane vzťahovali ustanovenia §23ods.5, upravujúce vznik vecného bremena k pozemku.

9.8.4 Pre úplnosť krajský súd poznamenáva, že pojmovým znakom bytu podľa platného práva je, že ide o miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu tomuto účelu slúžiť ako samostatné byty v jednotky (§2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.). Tohto vymedzenia bytu sa drží aj ustálená judikatúra Najvyššieho súdu SR, podľa ktorej pojmovým znakom

bytu ako predmetu občianskoprávných vzťahov v zmysle Občianskeho zákonníka je účelové určenie miestností, ktoré byt tvoria na trvalé bývanie, dané právoplatným rozhodnutím stavebného úradu. Existencia takéhoto rozhodnutia je predpokladom toho, aby určité miestnosti mohli byť predmetom občianskoprávných vzťahov ako byty. Rozhodujúcim pre vymedzenie súboru miestností ako bytu je teda právny stav založený právoplatným rozhodnutím o povolení užívania stavby a nie stav faktický, t.j. spôsob užívania miestností alebo súboru miestností. Ak nie sú miestnosť alebo súbor miestností objektívne určené kolaudačným rozhodnutím na trvalé bývanie ako samostatné bytové jednotky, určenie ich účelu užívania nemôže byť zmenené rozhodnutím vlastníka a to ani so súhlasom nájomníkov. Posúdenie, či sa v určitom objekte nachádzajú bytové alebo prípadne nebytové priestory je právnym posúdením, ktoré môže urobiť sám súd aj s prihliadnutím na prípadné stanovisko stavebného úradu.

9.8.5 Vzhľadom na tvrdenia žalovaných krajský súd uvádza, že v prejednávanej veci je potrebné vychádzať výlučne z legálnej definície bytového domu podľa ustanovení zákona č.182/1993 Z.z., ktoré vymedzujú rozsah aplikácie inštitútu vlastníctva bytov v občianskom práve. V rozsahu platnej definície bytového domu je nutné posudzovať aj niektoré otázky spojené s predmetom a rozsahom právnej úpravy zákona. Podľa ustanovenia §24 ods. 1 zákona č.182/1993 Z.z. sa ustanovenia tohto zákona vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu. V dôsledku prijatia nového znenia ustanovenia §24 ods. 1 zákona č.182/1993 Z.z. sa od 01.10.2014 posudzuje rozsah aplikácie tohto zákona aj na nebytové domy v závislosti od počtu bytov v dome, ako aj od pomeru podlahovej plochy, určenej na bývanie k celkovej podlahovej ploche bytov a nebytových priestorov – avšak znenie tohto novelizovaného ustanovenia podľa názoru krajského súdu na prejednávajúcu vec nedopadá.

9.8.6 Žalovaní v odvolaní tvrdili, že ohľadom zmeny charakteru nebytových priestorov na bytové priestory ide len o jednoduchý administratívny úkon, avšak tu nemožno opomenúť, že odvolací súd je viazaný skutkovým stavom, zisteným súdom prvej inštancie, preto na tieto tvrdenia neprihliadal.

10. So zreteľom na vyššie uvedené možno uzavrieť, že žalovaní v odvolaní neuviedli žiadne relevantné skutočnosti, ktorými by preukázali nesprávnosť napadnutého zaväzujúceho výroku rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým im uložil povinnosť plniť žalobcovi.

10.1 Vo vzťahu k odvolacím námietkam žalovaných ohľadom zápisu vecného bremena v liste vlastníctva ako verejnej listine, ktorá je záväzná (hoci krajský súd má za to, že vyjadrovať sa aktuálne k vecnému bremenu je bezpredmetné, keďže okresný súd dôsledne rešpektoval záväzný právny názor odvolacieho súdu v zrušujúcom uznesení a po zrušení jeho prvého rozhodnutia sa v prejednávanej veci už k tomuto nevyjadroval), krajský súd len opakuje, že práva zodpovedajúce zákonnému vecnému bremenu sa do katastra nehnuteľností zapisujú podľa §34 katastrálneho zákona len opatrením - záznamom, teda neuskutočňujú tzv. vkladové konanie a nevydáva sa rozhodnutie o povolení vkladu, ktorý má deklaratórne účinky a evidenčný význam (pozri rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn.8Sžo/408/2009 alebo rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. I. ÚS/62/00) tak, že katastrálne orgány, t.j. katastrálne odbory príslušných okresných úradov preskúmajú záznamovú listinu alebo návrh na vykonanie záznamu a ak dospejú k záveru, že sú splnené podmienky na záznam, v zmysle §36 a §36a katastrálneho zákona vykonajú vpis, ktorý ale nemá právotvorné (konštitutívne) účinky.

11. Zhrnúc vyššie uvedené odvolací súd uvádza, že skutkový stav, zistený súdom prvej inštancie ho viedol k záveru, že odvolanie žalovaných nie je dôvodné. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, výsledky ktorého aj náležite vyhodnotil, vec po skutkovej aj právnej stránke správne vyhodnotil. V danom prípade bolo preukázané, že na obmedzenom pozemku vo vlastníctve žalobcu sú postavené nebytové budovy, patriace pôvodne žalovanému 1/, aktuálne žalovanému 2/, čo žalobcu podstatným spôsobom obmedzuje v užívaní jeho vlastníckeho práva; súd prvej inštancie sa s nárokom žalobcu po skutkovej i právnej stránke správne a dostatočne vysporiadal.

11.1 Odvolatelia uviedli, že okresný súd sa nevysporiadal, príp. nedostatočne vysporiadal s ich podstatnými tvrdeniami a argumentmi, poukazovali v konaní ako aj v odvolaní na viaceré rozhodnutia (sp.zn. 2 Cdo 94/2011, sp.zn.9Co/49/2012, sp.zn. 3Cdo/49/2014 z 14.04.2016, publikované v Zbierke stanovísk NS a súdov SR č. 8/2016, č. 73), v zmysle ktorých by mal súd žalobu žalobcu zamietnuť. Tento záver vychádzal z argumentácie žalovaných, podopretý uvedenými rozhodnutiami, v zmysle ktorých v prípade, že si žalobca uplatňuje výlučne zodpovednostné (sekundárne) nároky voči žalovanému, ktorý mu „bráni“ v užívaní veci bez toho, aby sa zároveň primárne domáhal odstránenia protiprávneho stavu, jedná sa o výkon práva v rozpore s dobrými mravmi, ktorý nepožíva právnu ochranu a že úplne absentuje v rozsudku odôvodnenie, týkajúce sa posúdenia primeranosti náhrady za obmedzenie vlastníckeho

práva, keď súd iba uvádza, že za primeranú náhradu považoval náhradu určenú ako nájomné, vychádzajúce z peňažnej čiastky vynakladanej v danom mieste a čase na užívanie obdobných nehnuteľností, spravidla formou nájmu.

11.2 Odvolacia námietka žalovaných, že súd prvej inštancie by sa mal zaoberať oprávnenosťou nároku žalobcu a spôsobom uplatňovania práva, či vôbec požíva právnu ochranu, ani ich námietka, že napadnutý rozsudok je nedostatočne odôvodnený, nie je dôvodná. Za dôvodnú nemožno považovať argumentáciu žalovaných, že súd prvej inštancie sa dostatočne nevysporiadal s ich argumentáciou a nimi predloženými dokladmi na pojednávaní dňa 26.03.2024, v zmysle ktorých by mal súd žalobu žalobcu zamietnuť. Rozhodnutie okresného súdu obsahuje odôvodnenie, ktoré dostatočne zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkové relevantné otázky súvisiace s predmetom sporu a žalovanými predkladané listinné doklady, s ktorými sa súd prvej inštancie v rozsudku nevysporadúval, neboli pre danú vec právne významné.

11.3 Nemožno sa stotožniť ani s názorom žalovaných, že ak si žalobca uplatňuje výlučne zodpovednostné (sekundárne) nároky voči nim pre bránenie v užívaní veci bez toho, aby sa zároveň primárne domáhal odstránenia protiprávneho stavu, ide o výkon práva v rozpore s dobrými mravmi. Prostriedkom obmedzenia vlastníka je obligačné právo aj nárok za bezdôvodné obohatenie. Nárok žalobcu takto žalobou uplatnený je legitímny, hodný ochrany, ktorá mu má byť súdom poskytnutá. Judikatúrou je konštantne prijímané, že bezdôvodné obohatenie vzniká predovšetkým tak, že sa doterajší majetok obohateného rozmnoží o nové majetkové hodnoty, ale môže spočívať aj v tom, že sa jeho doterajší majetok nezmenšil, hoci by k tomu inak došlo, t.j. majetková sféra obohateného sa nezmenšila, hoci by sa zmenšit mala. Plnením bez právneho dôvodu je aj užívanie cudzej nehnuteľnosti (pozemku) bez nájomnej zmluvy alebo bez iného titulu oprávňujúceho užívať cudziu vec. Súd prvej inštancie pri nároku žalobcu teda správne vychádzal z ustálenej judikatúry, že výšku bezdôvodného obohatenia, spočívajúcu v užívaní veci bez právneho dôvodu, je možné určiť peňažnou čiastkou, vynakladanou v danom mieste a čase na užívanie obdobných nehnuteľností, spravidla formou nájmu; žalobca sa tak môže dovoliavať vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie svojho pozemku do sumy zodpovedajúcej čiastke vynakladanej obvykle v danom mieste a čase za užívanie obdobných vecí, spravidla formou nájmu.

11.4 Súd prvej inštancie správne postupoval, keď pri stanovení výšky žalobcom uplatneného nároku za obmedzenie vlastníckeho práva vychádzal z cenovej mapy mesta, pretože žalovaným tvrdený postup, že bezdôvodné obohatenie má vychádzať z určenia všeobecnej/trhovej ceny nehnuteľností, resp. v tomto kontexte odkaz na cenu nájmu nehnuteľností v Bratislave či v okrajovej časti mesta Lučenec neobstojí. Rozporovanie rozsahu plnenia (výšky), na ktoré boli žalovaní konajúcim súdom zaviazaní, nevedlo odvolací súd k inému záveru, než ku akému dospel okresný súd. Okresný súd správne vychádzal z vykonaného dokazovania ohľadom výšky nároku a pre výpočet správne použil cenovú mapu mesta Lučenec. Tvrdenie žalovaných, že okresný súd mal vychádzať zo znaleckého posudku o určení všeobecnej trhovej ceny nehnuteľností, vychádza z nesprávneho názoru, pretože pri určení výšky bezdôvodného obohatenia, aké je predmetom sporu v prejednávanej veci, je základom pre výpočet výška nájmu u obdobných nehnuteľností, ako to urobil správne súd prvej inštancie. Odvolanie žalovaných ani v tomto smere nie je dôvodné, keďže odkazuje na nájom nehnuteľností v okrajových častiach mesta Lučenec (Opatová), ako na to poukázal vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalovaných žalobca.

12. Odvolací súd preto v súlade s ustanovením §387 ods. 1,2 C.s.p. rozsudok súdu prvej inštancie, v celom rozsahu potvrdil, stotožňujúc sa aj s jeho odôvodnením.

13. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa §396 ods. 1 C.s.p. v spojení s §255 ods. 2 C.s.p. a §262 ods. 1 C.s.p. tak, že úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania a v záujme vykonateľnosti tohto výroku uložil žalovaným 1./2/ povinnosť zaplatiť žalobcovi trovy tohto odvolacieho konania v plnom rozsahu v lehote 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o ich výške.

14. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0 (§393 ods.2 druhá veta C.s.p.).

Poučenie:

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

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

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.)

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

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) (§ 422 ods. 1 C.s.p.).

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

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

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C.s.p.).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 C.s.p.).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje a e) podpis. (§ 127 ods. 1 C.s.p.)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 C.s.p.).

Strany konania majú možnosť zvoliť si advokáta alebo obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci (§ 160 ods. 2 C.s.p.). Žiadateľ, u ktorého hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže zároveň so žiadosťou požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci (§ 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z.z.).

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

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

Ak má dovolanie vady podľa § 429 C.s.p. a dovolateľ na výzvu súdu prvej inštancie na odstránenie väd neodstráni vady, následkom neodstránenia väd dovolania je odmietnutie dovolania.