

Súd: Mestský súd Košice  
Spisová značka: K2-24C/10/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121228429  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 01. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Adriana Szaniszlová  
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2024:6121228429.11

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Košice sudkyňou JUDr. Adrianou Szaniszlovou vo veci žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. XXX, zast. JUDr. JCLic. E. B., F., G., so sídlom v Košiciach, Južná trieda 28, proti žalovanému: Mesto Košice, so sídlom v Košiciach, Trieda SNP 48/A, IČO: 00691135, o zaplatenie 5.675,40 eur s prísl. takto

### rozhodol:

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi 4.153,98 eur s 5 % úrokmi z omeškania ročne od 28.1.2021 do zaplatenia, to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

V prevyšujúcej časti žalobu zamietá.

Žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 90 %.

### odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 6.4.2021 (Okresnému súdu v Banskej Bystrici na upomínacie konanie dňa 28.1.2021) žiadal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi 5.675,40 eur s 5 % úrokmi z omeškania ročne od 28.1.2021 do zaplatenia a nahradiť trovy konania.

Žalobca žalobu odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Južné mesto, obec H. – I., J. H. K., zapísaných na LV č. XXXXX ako parc. H. D. XXXX/X orná pôda vo výmere 1376 m<sup>2</sup>, parc. H. D. XXXX/X orná pôda vo výmere 846 m<sup>2</sup>, parc. H. D. XXXX/X orná pôda vo výmere 430 m<sup>2</sup>, parc. H. D. XXXX/X orná pôda vo výmere 120 m<sup>2</sup>, parc. H. D. XXXX/X orná pôda vo výmere 456 m<sup>2</sup>, parc. H. D. XXXX/X orná pôda vo výmere 748 m<sup>2</sup>, parc. H. D. XXXX orná pôda vo výmere 4503 m<sup>2</sup> (v areáli Triton sa nachádza časť tejto parcely vo výmere 4117 m<sup>2</sup>) v podiele 1/18 k celku.

Na predmetných pozemkoch parc. H. D. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX sa nachádza mestská plaváreň Triton a žalovaný tieto pozemky využíva na podnikateľské účely. Žalovaný sa tým bezdôvodne obohacuje na úkor žalobkyne, nakoľko pozemky užíva bez právneho dôvodu, zriadil na nich mestskú plaváreň Triton bez súhlasu vlastníka pozemku a k pozemku nemá ani nájomný vzťah s vlastníkom pozemku.

Geodet K. I. L. vyhotovil grafickú identifikáciu stavu C-KN a skutkového stavu parc. H. D. XXXX dňa 11.1.2021 a zistil, že diel č. 1 vo výmere 136 m<sup>2</sup>, diel č. 2 vo výmere 78 m<sup>2</sup> a diel č. 3 vo výmere 66 m<sup>2</sup>, t.j. spolu vo výmere 280 m<sup>2</sup> nie sú súčasťou areálu kúpaliska Triton. Avšak sú užívané žalovaným, pričom diel č. 1 predstavuje miestnu komunikáciu, diel č. 2 zeleň a diel č. 3 chodník. Preto žalobca žiada vydanie odplaty za vecné bremeno v zmysle zákona č. 66/2009 Z. z..

V katastrálnom území Južné mesto žalovaný prenajíma pozemky za ročnú odplatu priemerne vo výške 12,- eur/m<sup>2</sup>. Znaleckým posudkom č. 10/2020 vyhotoveným K. B. M. bola stanovená hodnota nájmu na 6,185 eur/m<sup>2</sup>/rok. Napriek uvedenému žalobca žiada sumu 6,- eur/m<sup>2</sup>/rok.

Žalobca žiada vydanie bezdôvodného obohatenia získaného na jeho úrok žalovaným za užívanie pozemkov na podnikateľské účely v súvislosti s mestskou plavárňou Triton z parcel H. D. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX (bez vyčlenených dielov 1, 2, 3, 4 podľa grafickej

identifikácie) za obdobie od 28.1.2019 do 28.1.2021 za spoluvlastnícky podiel žalobcu o veľkosti 1/18 k celku, teda za 449,61 m<sup>2</sup> vo výške 5.395,32 eur (449,61 m<sup>2</sup> x 2 roky x 6,- eur/m<sup>2</sup>/rok) a vydanie odplaty za vecné bremeno podľa zák. č. 66/2009 Z. z. za užívanie časti parc. N. D. XXXX a to dielov č. 1, 2, 3 v celkovej výmere 280 m<sup>2</sup>, podľa predloženej grafickej identifikácie, za obdobie od 28.1.2018 do 28.1.2021 vo výške spoluvlastníckeho podielu žalobcu 1/18 k celku, teda za 15,56 m<sup>2</sup> spolu 280,08 eur (15,56 m<sup>2</sup> x 3 roky x 6,- eur/m<sup>2</sup>/rok).

Žalobca žiada aj zákonný úrok z omeškania vo výške 5 % od 28.1.2021, nakoľko predžalobná výzva bola žalovanému doručená dňa 26.1.2021.

2. Žalovaný v odpore proti platobnému rozkazu zo dňa 9.2.2021 (č.l. 54) uviedol, že neuznáva žalobcom uplatnený nárok z dôvodu, že je premlčaný v celom rozsahu. Vznesenú námietku premlčania žalovaný odôvodnil skutočnosťou, že na pozemkoch vo vlastníctve žalobcu bolo zák. č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky zriadené zákonné vecné bremeno ku dňu účinnosti zákona, teda k 1.7.2009, pričom k tomuto dátumu vznikol aj nárok na náhradu za zriadené vecné bremeno, ku ktorému premlčaniu došlo v trojročnej premlčacej dobe.

Areál kúpaliska Triton až do prerušenia jeho prevádzky v roku 2018 slúžil verejnosti na športovo-rekreačné účely v súlade s funkčným využitím stanoveným územným plánom mesta Košice, ktorý územie areálu definuje ako plochu športovorekreačného vyššieho vybavenia. Areál prešiel z majetku Slovenskej republiky spravovaného Správou rekreačných a športových zariadení do majetku mesta Košice na základe ustanovenia § 2 ods. 6 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, na ktorý odkazuje zák. č. 66/2009 Z.z.. Splnenie zákonnej podmienky prechodu majetku zo štátu na mesto v zmysle ust. § 1 ods. 1 a 2 zák. č. 66/2009 Z.z. žalovaný preukazoval Delimitačným protokolom zo dňa 26.5.1993. Z uvedených skutočností teda vyplýva, že právne vzťahy žalobcu a žalovaného, týkajúce sa pozemkov v areáli kúpaliska Triton, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 66/2009 Z.z..

Podľa § 1 ods. 3 zák. č. 66/2009 Z.z. ďalšou zákonnou podmienkou jeho aplikácie je skutočnosť, že stavba, v tomto prípade športový areál, neslúži ani neslúžil na podnikateľské účely. Uvedená podmienka je splnená, keďže areál kúpaliska Triton bol zriadený a prevádzkovaný za účelom napĺňania potrieb verejnosti, nie za účelom podnikania. Je preto irelevantné, že v areáli kúpaliska mohol v minulosti prebiehať napr. stánkový predaj občerstvenia ako doplnková a tiež nevyhnutná služba pre návštevníkov, keďže poskytovanie takejto služby rozhodne nebolo zámerom/zmyslom a teda účelom zriadenia a prevádzky kúpaliska vlastneného, dotovaného a spravovaného samosprávou mesta, ale týmto účelom bolo napĺňanie potrieb verejnosti, verejného záujmu. Argumentácia žalovaného nachádza oporu aj v dôvodovej správe k cit. zákonu, v ktorej sa uvádza, že „tento zákon sa nebude vzťahovať na usporiadanie pozemkov, ktoré sú zastavané stavbami, ktoré slúžia na podnikateľský účel, keďže ich usporiadanie nie je vo verejnom záujme“. Z dôvodovej správy jednoznačne vyplýva zámer zákonodarcu poskytnúť možnosť majetkovoprávneho usporiadania vzťahov k pozemkom zastavaným stavbami vo vlastníctve samospráv len v prípade, ak je na takomto usporiadaní verejný záujem. Prevádzkovanie dlhodobého a mestom dotovaného areálu kúpaliska Triton je bezpochyby činnosťou vykonávanou za účelom sledovania verejného záujmu a za žiadnych okolností nemožno usudzovať, že areál slúži/slúžil na účely podnikania.

Podľa § 4 ods. 1 cit. zákona, mesto Košice nemalo ku dňu účinnosti zákona zmluvne dohodnuté „iné právo“ a ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, čo žalovaný preukazuje stavebným povolením č. Výst. XXXX/XXXX/XX-XX. zo dňa 29.11.1983, ktorá prešla z vlastníctva štátu na mesto, vzniklo v prospech mesta Košice zákonné vecné bremeno k pozemkom v areáli kúpaliska Triton a teda aj k pozemkom vo vlastníctve žalobcu, ktoré oprávňuje mesto na ich držbu a užívanie.

Zákon síce výslovne nerieši otázku poskytovania náhrady za zákonom zriadené vecné bremeno, avšak tejto problematike sa venuje najvyšší aj ústavný súd vo svojich nedávnych rozhodnutiach. Najvyšší súd SR sa otázkou poskytovania náhrady za zákonom zriadené vecné bremeno zaoberal v uznesení z 30.11.2020 vo veci pod sp. zn. 8Cdo/17/2019, kde v bode 43. vyslovil názor, že: „Ak judikatúra najvyššieho súdu akceptovaná ústavným súdom dospela k záveru, že právo na náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. vzniklo ex lege jednorazovo tomu, kto bol vlastníkom zaťaženého pozemku ku dňu účinnosti tohto zákona, nemôže byť tomu inak ani pri zriadení vecného bremena podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z.. Ak tieto legálne (zákonné) vecné bremená majú všetky jednotiace znaky, t. j. ide o obmedzenia vlastníckeho práva založené verejnoprávnymi normami kogentného charakteru s významným prvkom súkromnoprávnym, okruh oprávnených subjektov je vymedzený druhovo a nezapisujú sa do katastra nehnuteľností, vyjadrené v zhodnej právnej úprave, nemôže byť tomu inak ani v súvislosti s finančnou náhradou za obmedzenie

vlastníckeho práva.“ Totožný názor vyslovil Najvyšší súd SR v skoršom uznesení z 26.8.2019 sp. zn. 2Cdo/194/2019, proti ktorému bola podaná ústavná sťažnosť, ktorú Ústavný súd SR uznesením z 28. októbra 2020 sp. zn. IV. ÚS 539/2020-21 odmietol. Ústavný súd v tejto veci pod bodom 31. uviedol, že „Prihliadajúc na relevantné časti napadnutého uznesenia, ústavný súd konštatuje, že najvyšší súd sa ako dovolací súd v napadnutom uznesení zaoberal a ústavne akceptovateľným spôsobom aj vysporiadal s dovolacou argumentáciou sťažovateľa, s ktorou sa nestotožnil a preto jeho dovolanie odmietol. Keďže z ústavnoprávneho hľadiska niet žiadneho dôvodu, aby sa spochybňovali závery napadnutého uznesenia najvyššieho súdu z pohľadu námietky sťažovateľa o nesprávnej a arbitrárnej aplikácii použitej právnej úpravy zasahujúcej do jeho majetkových práv, ústavný súd ústavnú sťažnosť v časti namietaného porušenia základných práv zaručených čl. 20 ods. 1 a čl. 46 ods. 1 ústavy napadnutým uznesením najvyššieho súdu odmietol ako zjavne neopodstatnenú.“

Podľa cit. rozhodnutí najvyššieho a ústavného súdu, za zákonom zriadené vecné bremeno vzniká nárok na náhradu jednorazovo tomu, kto bol vlastníkom zaťaženého pozemku ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z., teda k 1.7.2009. Podľa § 101 Občianskeho zákonníka, vzhľadom na skutočnosť, že právo na náhradu vzniklo žalobcom 1.7.2009 a nárok si uplatnili na súde až po uplynutí trojročnej premičacej doby, žalovaný vzniesol námietku premičania voči nároku uplatnenému v tomto konaní v celom rozsahu.

3. Žalobca vo vyjadrení k odporu (č.l. 62) uviedol, že zákonodarca v zák. č. 66/2009 Z. z. stanovil rozsah vecného bremena, do ktorého patrí držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby. Vlastník nemôže pozemok držať, užívať, disponovať ním, môže ho predať, ale reálny predaj nie je možný, lebo pozemok sa kupuje preto, aby ho vlastník držal, užíval, prípadne ho prenajímaj iným za odplatu a bral z neho úžitok. Fakt, že vlastníkom pozemku ostáva iba holé vlastnícke právo, sa musí odzrkadliť pri odplate za obmedzenie vlastníckeho práva.

Zákonodarca v ust. § 1 ods. 1 zák. č. 66/2009 Z. z. vymedzil pojmové spojenie, čo je to pozemok pod stavbou. Pozemok pod stavbou je iba pozemok, na ktorom stojí stavba, ktorá prešla do vlastníctva obce, podľa osobitného predpisu a pre účely tohto zákona. Za stavbu nepovažuje cintorín, športový areál alebo verejnú zeleň, nakoľko o týchto hovorí v § 1 ods. 2 zákona, teda stanovil rozdiel medzi stavbami uvedenými v § 1 ods. 1 a cintorínmi, športovým areálom a verejnou zeleňou. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu vzniklo iba k pozemkom pod stavbami, ktoré sú uvedené v § 1 ods. 1 zákona, čo vyplýva aj z jazykového, logického a systematického výkladu zákona. Zákonodarca v § 1 ods. 2 zákona použil slovné spojenie „zákon sa primerane vzťahuje“.

V súlade s ust. § 1 ods. 2 zák. č. 66/2009 Z. z. primerané použitie tohto zákona k pozemkom, na ktorých je umiestnený cintorín, športový areál alebo verejná zeleň sa vzťahuje iba na usporiadanie vlastníckych vzťahov a teda k právnym vzťahom, s ktorými je spojený prechod vlastníckeho práva, a to zámerna pozemkov alebo vykonanie pozemkových úprav. K pozemkom, na ktorých je umiestnený cintorín, športový areál alebo verejná zeleň a tieto prešli do vlastníctva obce podľa osobitného predpisu, zákonodarca nezriadil právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa § 4 ods. 1 cit. zákona. Zákonodarca cit. zákonom len dal obciam a samosprávnym krajom možnosť vysporiadať vlastnícke vzťahy k týmto pozemkom zámenou alebo prostredníctvom pozemkových úprav.

Vzhľadom na uvedené žalobca má za to, že vecné bremeno na základe zák. č. 66/2009 Z. z. na parcelách, ktoré sú predmetom tohto konania nikdy nevzniklo a preto nemožno v tomto konaní aplikovať uvedený zákon ani protiústavné rozhodnutia predložené žalovaným.

Zákonodarca v zák. č. 66/2009 Z. z. nestanovil primeranú náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva. Ústavný súd SR hovorí, že zásah do vlastníctva, ktorý sa udeje bez splnenia jednej podmienky určenej čl. 20 ods. 4 ústavy vždy odporuje Ústave SR. V prípade zákonov, ktoré náhradu za zásah do vlastníckych práv proti vôli vlastníka nepriznávajú vôbec, je celkom nedôvodné pýtať sa, či spĺňajú ústavnú podmienku primeranej náhrady. V súčasnosti je už judikatúra jednotná v tom, že za vecné bremeno zriadené zák. č. 66/2009 Z. z. patrí vlastníkom pozemkov odplata a na túto otázku definitívne odpovedal NS SR vo svojom uznesení č. 4Ncdo/2/2014. Až NS SR vo svojom uznesení zo dňa 30.11.2020 sp. zn. 8Cdo/17/2019 vyslovil názor, že odplata za vecné bremeno podľa zák. č. 66/2009 Z. z. je jednorazová. Napriek tomu, že už bola ustálená judikatúra okresných aj krajských súdov, ktorá zastávala právny názor, že odplata za vecné bremeno zriadené týmto zákonom je opakujúca sa, že vlastníci majú nárok na odplatu za vecné bremeno až do majetkoprávneho usporiadania, do vykonania pozemkových úprav alebo zámeny pozemkov, a to za každý rok.

Sú dve skupiny vlastníkov pozemkov, jedna skupina je tá, ktorá má uzatvorené nájomné zmluvy s obcami a samosprávnymi krajmi a dostáva pravidelnú odplatu vo forme nájomného. Druhá skupina vlastníkov pozemkov pod stavbami obcí a samosprávnych krajov je tá, ktorá nemala ku dňu schválenia zákona uzatvorené nájomné zmluvy a na týchto pozemkoch bolo zriadené vecné bremeno. Ak podľa ústavy

vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnakú ochranu a prvá skupina dostáva pravidelne nájomné, tak aj druhá skupina vlastníkov by mala dostávať pravidelne odplatu za vecné bremeno.

Zo žiadneho ustanovenia Občianskeho zákonníka nevyplýva, že odplata za vecné bremeno má byť jednorazová. Pri jednorazovej odplate za zriadenie vecného bremena zákonom sa dá hovoriť o iluzórnej ochrane vlastníckeho práva, a to z dôvodu existencie inštitútu premlčania. Obrana obcí vo forme vznesenia námietky premlčania ich zvyhodňuje oproti vlastníkom pozemkov. Zákonodarca v dôvodovej správe uvádza, že obce a samosprávne kraje mali niekoľko možností, aby sa stali vlastníkami pozemkov pod stavbami. Napriek tomu nič neurobili preto, aby sa vlastníkami pozemkov stali. Dokonca zákonodarca im dal zák. č. 368/2013 Z. z. možnosť vyvlastniť pozemky pod stavbami (cestami) do 31.12.2020. Oni ani túto možnosť nevyužili. Ak by malo platiť, že odplata za vecné bremeno je jednorazová, tak pre obce a samosprávne kraje je to výhra a nečinnosť bola pre nich výhodou, lebo už nemusia robiť nič, len užívať cudzí majetok bez akejkoľvek náhrady, čo je v rozpore s princípom právneho štátu a s princípom spravodlivosti a právnej istoty. Cieľom zák. č. 66/2009 Z.z., ako to vyplýva zo samotného zákona aj z dôvodovej správy, je vyporiadať vlastnícke vzťahy k pozemkom, na ktorých obce a samosprávne kraje majú postavené stavby a to zámenou alebo prostredníctvom pozemkových úprav. Ak by odplata za vecné bremeno mala byť jednorazová, tak nič nedonúti obce a samosprávne kraje, aby pristúpili k zámenným zmluvám alebo pozemkovým úpravám, čím by sa celkom poprel cieľ, účel a zmysel zákona. Ak by chcel zákonodarca zriadiť vecné bremeno s jednorazovou odplatou, tak by to bol zakotvil priamo do zákona.

4. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa 18.3.2022 (č.l. 128) uviedol, že podľa žalobcu zákonodarca v prípade zák. č. 66/2009 Z. z. striktno rozlišuje pojem stavba v zmysle § 1 ods. 1 zákona od objektov uvedených v § 1 ods. 2 zákona, čím sa snaží presvedčiť súd o nemožnosti primeraného použitia ust. § 4 ods. 1 zákona na objekty uvedené v § 1 ods. 2 zákona. Uvedené tvrdenie nie je správne a pripustením takéhoto výkladu by vznikla absurdná situácia. Totiž ust. § 1 ods. 3 zákona vylučuje použitie zákona na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami, ktoré slúžia na podnikateľské účely. Takže zákon by nebolo možné aplikovať na situácie, kedy sa stavba využíva na podnikateľské účely, ale paradoxne by ho bolo možné aplikovať na situácie, kedy sa napr. športový areál využíva na podnikateľské účely. Dôvodová správa k zákonu uvádza, že tento zákon sa nebude vzťahovať na usporiadanie pozemkov, ktoré sú zastavané stavbami, ktoré slúžia na podnikateľský účel, keďže ich usporiadanie nie je vo verejnom záujme. Je nelogické, aby zákonodarca vyžadoval naplnenie verejného záujmu len v prípade stavieb podľa § 1 ods. 1 a objekty podľa § 1 ods. 2 by takéto kritérium spĺňať nemuseli.

5. Žalobca vo svojom podaní zo dňa 13.9.2022 (č.l. 255) uviedol, že medzi stranami nie je sporné, že v areáli kúpaliska boli poskytované reštauračné a iné odplatné služby pre návštevníkov a vstup do areálu kúpaliska nebol bezplatný. To, že kúpalisko v spornom období nebolo otvorené, nemôže byť na ujmu žalobcu. Podnikateľské účely je potrebné posudzovať ku dňu účinnosti zák. č. 66/2009 Z. z..

Je všeobecne známou skutočnosťou, že v roku 1995 boli v areáli kúpaliska Triton vybudované dva nové bazény. Zákon o majetku obcí nadobudol účinnosť 1.5.1991. Dva nové bazény boli postavené až v r. 1995, preto nemohlo prejsť do vlastníctva mesta Košice nič, čo ešte nebolo postavené, teda zák. č. 66/2009 Z. z. nemožno aplikovať na stavby postavené v r. 1995. Napokon ani delimitačný protokol zo dňa 26.5.1993 sa netýka bazénov postavených v r. 1995. Ust. § 4 zák. č. 66/2009 Z. z. vyžaduje, aby išlo o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov. Žalovaný predložil stavebné povolenie z r. 1984, ktoré sa nemôže vzťahovať na časť postavenú v r. 1995, teda minimálne stavby z r. 1995 sú postavené bez stavebného povolenia. Okrem toho žalovaný nepredložil žiadne kolaudačné rozhodnutie, preto žalobca má za to, že celý areál kúpaliska nespĺňa podmienku povolenia podľa platných právnych predpisov.

Predmetom tohto konania sú parcely, na ktorých je športovisko a nie stavby, teda vecné bremeno nemohlo vzniknúť. Na malej časti žalovaných pozemkov sa nachádza chodník a miestna komunikácia, ku ktorým žalovaný nepredložil stavebné povolenie, preto nemožno aplikovať zák. č. 66/2009 Z. z..

6. Tunajší súd rozsudkom zo dňa 7.2.2023 č.k. 24C/10/2021-302 žalobu zamietol a žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

Proti všetkým výrokom rozsudku podal odvolanie žalobca.

7. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd zrušil rozsudok Okresného súdu Košice II (v súčasnosti Mestský súd Košice) zo dňa 7.2.2023 č.k. 24C/10/2021-302 a vrátil vec na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, lebo dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné.

Podľa názoru odvolacieho súdu rozsudok vo výroku o zamietnutí žaloby z dôvodu, že žalobcovi patrí jednorazová náhrada za obmedzenie vlastníckeho práva v zmysle zákona č. 66/2009 Z.z., ktorá je premlčaná, vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil, ak na zistený skutkový stav aplikoval zákon č. 66/2009 Z.z. (časť nároku - pozemky v areáli kúpaliska Triton), ktorý na prejednávajúcu vec nedopadá. Vec mal právne posudzovať podľa ustanovení Občianskeho zákonníka o bezdôvodnom obohatení. Aplikáciu zákona č. 66/2009 Z.z. a posudzovanie žalobou uplatneného nároku ako náhrady za zákonné vecné bremeno, ktorá je jednorazová a premlčala sa v lehote troch rokov od jeho účinnosti, vylučuje ust. § 1 ods. 3 zákona č. 66/2009 Z.z., v zmysle ktorého sa tento zákon nevzťahuje na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami, ktoré slúžia na podnikateľské účely.

Otázku, či kúpalisko Triton slúžilo na podnikanie, riešil už iný senát Krajského súdu v Košiciach v skutkovo a právne obdobnej veci iného žalobcu proti tomu istému žalovanému (rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp.zn. 5Co/136/2021 zo dňa 15.11.2022) a dospel k záveru, že „Kúpaliská, aj keď vo všeobecnosti slúžia verejnosti, ale odplatne a sú využívané na podnikateľské účely, preto sa na ne nevzťahuje zákon č. 66/2009 Z.z.. Skutočnosť, že kúpalisko už dlhé roky neslúži svojmu účelu a nie je využívané, nemôže byť na ujmu žalobkyne“. Potvrdil preto rozsudok v časti, ktorou bolo žalobkyni priznané bezdôvodné obohatenie za užívanie jej pozemkov v areáli kúpaliska Triton.

S uvedeným záverom, v zmysle ktorého kúpalisko Triton slúžilo na podnikanie, sa stotožňuje aj senát 6Co v tu prejednávanej veci z nasledujúcich dôvodov:

Ako vyplýva z ust. § 2 ods. 1 a 2 písm. a/, § 27 ods. 2 písm. a/ Obchodného zákonníka, vymedzenie pojmu podnikanie úzko súvisí s pojmom podnikateľ, lebo podnikanie je definované ako činnosť vykonávaná podnikateľom. Znamená to, že podnikateľskú činnosť, t.j. podnikateľ môže len podnikateľ v zmysle § 2 ods. 2 Obchodného zákonníka, teda ten, kto je na to oprávnený. Podnikaním je podľa Obchodného zákonníka len taká činnosť, ktorú vykonáva podnikateľ a zároveň kumulatívne spĺňa všetky znaky, ktoré požaduje zákon, teda tie, ktoré sú taxatívne vymedzené v § 2 ods. 1 Obchodného zákonníka. Sú to: samostatnosť, sústavnosť, uskutočňovanie vo vlastnom mene, na vlastnú zodpovednosť a za účelom dosiahnutia zisku. Podnikateľmi sú osoby zapísané v obchodnom registri (právnické osoby a fyzické osoby) bez ohľadu na to, či podnikajú. Nie je rozhodujúce, či je zápis uskutočnený povinne alebo dobrovoľne. Samostatnosť pri výkone podnikateľskej činnosti treba chápať v tom zmysle, že podnikateľ sám rozhoduje o spôsobe a formách svojej podnikateľskej činnosti, nie je teda podriadený inému subjektu, ktorého príkazy musí plniť. Sústavnosť podnikania nemožno vykladať reštriktívne, napr. tak, že by malo ísť o nepretržitú podnikateľskú činnosť. Kritérium sústavnosti spĺňa aj sezónna činnosť, prípadne činnosť, ktorú podnikateľ na určitý čas preruší a znovu v nej pokračuje. Dôležité je, aby úmyslom podnikateľa bolo vykonávať túto činnosť opakovane. Požiadavka sústavnosti vylučuje z podnikateľskej činnosti takú činnosť, ktorá sa vykonáva náhodne, výnimočne, prípadne príležitostne. Podnikateľ koná vo svojom mene vtedy, keď nekoná v mene niekoho iného. Nie je podmienkou, aby konal osobne, ale osoba, ktorá za neho koná, musí konať v mene podnikateľa. Podnikateľ podniká pod vlastným menom, keď podniká pod obchodným menom. Obchodným menom obchodnej spoločnosti je názov, pod ktorým je zapísaná v obchodnom registri. Podnikateľ vykonáva podnikateľskú činnosť na vlastnú zodpovednosť vtedy, keď za jeho podnikanie nezodpovedá nikto iný. Vlastná zodpovednosť podnikateľa je logickým dôsledkom toho, že podnikateľská činnosť je vykonávaná samostatne a pod vlastným menom podnikateľa. To znamená, že konanie podnikateľa zaväzuje jeho samého, a preto podnikateľ musí niesť aj vlastnú zodpovednosť za porušenie povinností, ktoré na seba prevzal. Podnikateľská činnosť je vykonávaná za účelom dosiahnutia zisku vtedy, keď hlavným účelom podnikania je dosiahnutie zisku (majetkového prospechu). Podnikateľ teda podniká preto, aby dosiahol zisk. Z hľadiska posúdenia tohto znaku podnikateľskej činnosti nie je rozhodujúce, či zisk bol skutočne dosiahnutý. Dôležitý je cieľ podnikateľskej činnosti, teda to, či podnikateľ vyvíjal činnosť s úmyslom dosiahnuť zisk. Za zisk možno považovať akýkoľvek majetkový prospech.

Z ust. § 4 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení vyplýva, že obec môže v záujme zabezpečenia potrieb obyvateľov obce a rozvoja obce vykonávať aj vlastnú investičnú činnosť a vlastnú podnikateľskú činnosť vo viacerých formách (podnikanie obce vlastným menom, prostredníctvom zriadených príspevkových organizácií, prostredníctvom vlastných obchodných spoločností, prostredníctvom vstupu do iných obchodných spoločností, spoločné podnikanie s inými právnymi subjektmi, príjmy z prenájmu nehnuteľností, prostredníctvom obecného sociálneho podniku).

Zákon o obecnom zriadení a ani iný zákon tiež nevylučuje zabezpečenie potrieb obyvateľov obce aj podnikateľskou činnosťou iných subjektov než samotnej obce, teda prostredníctvom iných podnikateľov. O takýto prípad ide aj v prejednávanej spore, keď síce mesto Košice realizovalo výstavbu kúpaliska Triton za účelom uspokojovania verejných potrieb (rekreácia a oddych obyvateľov mesta), ale tieto potreby sa následne zabezpečovali prostredníctvom podnikateľského subjektu - podnikateľa v zmysle § 2 ods. 1 písm. a/ Obchodného zákonníka, ktorému nájomnou zmluvou zo dňa 13.9.1994 prenajalo celý objekt kúpaliska Triton v Košiciach. Mesto Košice teda síce samo kúpalisko nevyužívalo na podnikateľský účel (prenájom nehnuteľnosti vo vlastníctve obce bez poskytovania iných než základných služieb sa považuje iba za správu vlastného majetku a nie za podnikanie - viď § 4 ods. 1 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní), ale svoj majetok (kúpalisko Triton) prenajalo podnikateľskému subjektu (Miestny podnik služieb, s.r.o. Košice), ktorý prevádzkoval kúpalisko za účelom dosiahnutia zisku. Vstup na kúpalisko bol podmienený vstupným, ktoré predstavovalo príjem tohto podnikateľského subjektu - nájomcu a de facto išlo o podnikanie Mestskej časti Košice - Juh, ktorá podnikala prostredníctvom vlastnej spoločnosti s ručením obmedzeným, v ktorej bola jediným spoločníkom.

Prenajatý majetok mesta Košice - kúpalisko Triton teda nepochybne bolo využívané na podnikanie nájomcu - Miestneho podniku služieb, s.r.o. Košice, ktorý je podnikateľom v zmysle § 2 ods. 2 písm. a/ Obchodného zákonníka a z tohto podnikania mal aj príjmy, ako o tom svedčia jeho účtovné závierky za roky 2013 až 2016, ktoré sú obsahom spisu.

Podstatným z hľadiska rozhodnutia vo veci teda bolo posúdenie, či stavba (areál kúpaliska) slúžila na podnikanie a nemusí ísť pritom o prípad, že stavba je využívaná na podnikanie priamo mestom, v ktorého vlastníctve sa táto stavba nachádza.

Na charaktere podnikateľskej činnosti nemení nič ani tá skutočnosť, že mesto resp. Mestská časť Košice - Juh poskytovali dotácie na prevádzku tohto kúpaliska, pretože dotácie môžu byť poskytované aj na podnikateľskú činnosť a tieto dotácie tiež predstavovali v zmysle predložených účtovných závierok výnosy kúpaliska. Samotná skutočnosť, že prevádzkovateľ kúpaliska ako podnikateľ nedosahoval zisk, taktiež nepreukazuje resp. nevylučuje, že nešlo o prevádzkovanie kúpaliska s podnikateľským účelom. Činnosť podnikateľa, aj keď sa ňou nedosahuje zisk, neprestáva byť podnikaním, pokiaľ napĺňa všetky znaky podnikania v zmysle § 2 ods. 1 Obchodného zákonníka.

Vzhľadom na skutočnosť, že stavba - areál kúpaliska Triton slúžila na podnikateľské účely, nemožno na pozemky v areáli kúpaliska Triton aplikovať zákon č. 66/2009 Z.z., teda k týmto pozemkom nevzniklo vecné bremeno v zmysle cit. zákona v prospech žalovaného.

Z hľadiska posúdenia, či k pozemkom v areáli kúpaliska Triton vzniklo vecné bremeno v zmysle zákona č. 66/2009 Z.z., je rozhodujúce, či stavba slúžila na podnikanie v čase nadobudnutia jeho účinnosti, t.j. 1.7.2009, keďže k vzniku vecného bremena došlo týmto dňom v prípade splnenia všetkých zákonných podmienok. Splnenie zákonných podmienok pre aplikáciu zákona č. 66/2009 Z.z. sa teda posudzuje ku dňu 1.7.2009 a keďže k tomuto dňu kúpalisko Triton bolo stavbou slúžiacou na podnikateľské účely, nevzniklo k pozemkom v jeho areáli zákonné vecné bremeno v prospech žalovaného.

Žalovaný pozemky v areáli kúpaliska Triton užíva bez právneho dôvodu (bez zmluvy či iného titulu, oprávňujúceho ho na užívanie), tieto pozemky užíva bezodplatne, čím na úkor žalobcu ako podielového spoluvlastníka pozemkov v areáli kúpaliska Triton vzniká bezdôvodné obohatenie v zmysle § 451 Občianskeho zákonníka vo výške obvyklého nájomného, ktoré by uhrádzal, ak by k týmto pozemkom existoval nájomný vzťah. Toto bezdôvodné obohatenie je žalovaný povinný vydať žalobcovi, na úkor ktorého sa obohatil.

Bezdôvodné obohatenie vzniká vždy vlastníkovi stavby bez ohľadu na to, kým je stavba užívaná. Zastavaný pozemok je užívaný už tým, že sú na ňom postavené stavby, t.j. užívanie stavby je konzumované jej vlastníctvom. K obohateniu vlastníka stavby dochádza už z titulu vlastníckeho práva, ktoré zakladá jeho oprávnenie stavbu užívať. Je potom výlučne vecou jeho rozhodnutia, či stavbu bude užívať sám alebo ju bezplatne či odplatne prenechá inému. Povinnosť poskytovať náhradu vlastníkovi pozemku, na ktorom stojí stavba, postihuje vlastníka stavby bez ohľadu na to, akým spôsobom svoje vlastnícke právo realizuje alebo na skutočnosť, či užívanie stavby prináša zisk a bez ohľadu na to, či stavbu vôbec využíva. Bez právneho významu je preto skutočnosť, že od konca letnej sezóny roku 2017 kúpalisko je mimo prevádzky, keďže okupácia pozemkov stále trvá a vyplýva zo samotnej existencie daného areálu.

K nároku žalobkyne ohľadne časti parc. č. XXXX, k.ú. I. B., diel č. 1 vo výmere 136 m<sup>2</sup>, diel č. 2 vo výmere 78 m<sup>2</sup> a diel č. 3 vo výmere 66 m<sup>2</sup>, spolu 280 m<sup>2</sup>, ktoré nie sú súčasťou areálu kúpaliska Triton, a na ktorých sa nachádza miestna komunikácia, zeleň a chodník, odvolací súd s poukazom na ust. § 1 ods. 1, § 1 ods. 2 a § 4 ods. 1 zák. č. 66/2009 Z.z. viedol, že, predpokladom aplikácie zák. č. 66/2009 Z.z.

na prejednávanú vec v tejto časti je preukázanie skutočnosti, že pozemok je pod stavbou vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktorá prešla do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. V prvom rade je nevyhnutné ustáliť, či miestna komunikácia, zeleň a chodník sú stavbou, či daná stavba je vo vlastníctve žalovaného a či do vlastníctva prešla podľa osobitného predpisu.

Pokiaľ ide o miestne komunikácie, sú to stavby. V prípade splnenia zákonných podmienok patrí jednorazová náhrada vo výške určenej znalcom, lebo nepôjde o nájomné. Inak je potrebné posúdiť tento nárok podľa ust. § 451 OZ ako náhradu za užívanie pozemkov v spoluvlastníctve žalobcu, ktoré slúžili v žalovanom období ako prvky verejného priestranstva, ak bude preukázané, že žalovaný túto plochu užíva.

Režim chodníka upravuje zák. č. 8/2009 Z.z. o cestnej premávke, z ktorého vyplýva, že chodníkom je komunikácia alebo časť cesty určená pre chodcov, ktorá je spravidla oddelená od vozovky výškovo alebo iným spôsobom.

V prípade verejnej zelene je potrebné dôsledne rozlišovať prípady, keď verejná zeleň neprešla na obec a nemožno ju považovať za stavbu (napr. pozemok pod voľne rastúcou zeleňou), vtedy zák. 66/2009 Z.z. nemožno aplikovať. Za určitých podmienok tu môže vzniknúť nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia (ako to bolo v prípade riešenom v rozhodnutí NS SR sp. zn. 4 Cdo/52/2009, kde mesto všeobecne záväzným nariadením určilo, že verejným priestranstvom je aj verejná plocha zelene a bolo preukázané, že mesto túto plochu užíva). Užívanie ale nemožno stotožňovať len s kosením a udržiavaním, lebo táto povinnosť vyplýva obci priamo zo zákona o obecnom zriadení.

Odvolačný súd uložil súdu prvej inštancie v ďalšom konaní posúdiť dôvodnosť žalobou uplatneného nároku ohľadne pozemkov v areáli kúpaliska Triton podľa § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení s § 107 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a na základe doposiaľ vykonaného dokazovania a doplneného po vrátení veci ustáliť rozsah a výšku, v akom je žalobou uplatnený nárok dôvodný, a to aj po vyporiadaní sa s dôvodnosťou vznesenej námietky premlčania žalovaným v zmysle ust. § 107 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka. Zároveň posúdiť nárok žalobcu ohľadne pozemkov, ktoré nie sú súčasťou areálu kúpaliska Triton, odôvodniť, na základe čoho je buď daná alebo je vylúčená aplikácia zák. č. 66/2009 Z.z. a ustáliť rozsah a výšku, v akom je žalobou uplatnený nárok v tejto časti dôvodný.

8. Na pojednávanie nariadené na 26.1.2024 boli riadne a včas predvolaní žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu a žalovaný. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní oznámil, že súhlasí, aby súd pojednával v neprítomnosti žalobcu. Preto súd podľa ust. § 180 C.s.p. pojednával a rozhodol v neprítomnosti žalobcu.

9. Súd vo veci vykonal dokazovanie a zistil tento skutkový stav:

Podľa LV č. XXXXX kat. územia Južné mesto, obec H. – I., okres Košice IV žalobca je podielovým spoluvlastníkom parc. H. D. XXXX/X orná pôda o výmere 1376 m<sup>2</sup>, parc. H. D. XXXX/X orná pôda vo výmere 846 m<sup>2</sup>, parc. H. D. XXXX/X orná pôda vo výmere 430 m<sup>2</sup>, parc. H. D. XXXX/X orná pôda vo výmere 120 m<sup>2</sup>, parc. H. D. XXXX/X orná pôda vo výmere 456 m<sup>2</sup>, parc. H. D. XXXX/X orná pôda vo výmere 748 m<sup>2</sup>, parc. H. D. XXXX orná pôda vo výmere 4503 m<sup>2</sup> (v areáli Triton sa nachádza časť tejto parcely vo výmere 4117 m<sup>2</sup>) v podiele 1/18 (č.l. 39).

Geometrickým plánom č. X/XXXX zo dňa 11.3.2020 boli od parc. H. D. XXXX odčlenené diel č. 1 o výmere 136 m<sup>2</sup>, diel č. 2 o výmere 78 m<sup>2</sup> a diel č. 3 o výmere 66 m<sup>2</sup>, teda diely spolu vo výmere 280 m<sup>2</sup>, ktoré sa nachádzajú mimo areálu kúpaliska Triton (č.l. 26).

Znaleckým posudkom č. 10/2020 vyhotoveným znalcom K. B. M. dňa 16.3.2020 za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti parc. N. D. XXXX nachádzajúcej sa v kat. území Južné mesto, bola stanovená hodnota nájmu vo výške 6,185 eur/m<sup>2</sup>/rok (č.l. 12).

Žalobca výzvou zo dňa 26.1.2021 vyzval žalovaného na vydanie bezdôvodného obohatenia v celkovej výške 5.675,40 eur za užívanie sporných pozemkov (č.l. 34). Výzva bola žalovanému doručená dňa 26.1.2021 (č.l. 11).

Znaleckým posudkom č. 7 vyhotoveným znalcom K. B. M. dňa 21.1.2021 za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov parc. H. D. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX zapísaných na LV č. XXXXX kat. územia Južné mesto, nájomné za predmetné pozemky bolo stanovené vo výške 9,90 eur/m<sup>2</sup>/rok (č.l. 65).

Znaleckým posudkom č. 39/2020 vyhotoveným znalcom K. F. O. dňa 9.7.2020 za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu parc. P. D. XXXX/XX v kat. území Južné mesto, nájomné bolo stanovené na 3,834 eur/m<sup>2</sup>/rok (č.l. 130).

Znaleckým posudkom č. 59/2019 vyhotoveným znalcom K. Q. A. dňa 12.12.2019 za účelom stanovenia odhadu všeobecnej hodnoty pozemkov a ich nájmu v obci Košice – Juh v kat. území Južné mesto, nájomné bolo stanovené na 4,411 eur, 4,573 eur, 4,767 eur/m<sup>2</sup>/rok (č.l. 151).

Obvodný národný výbor - odbor výstavby, Košice IV stavebným povolením č. XXXX/XXXX/ XX-XX. zo dňa 29.11.1983 povolil výstavbu letného kúpaliska Triton pod Šibenou horou v Košiciach (č.l. 296).

Správa rekreačných a športových zariadení mesta Košíc v likvidácii ako odovzdávajúci Delimitačným protokolom o prechode vlastníctva nehnuteľného majetku, majetkových práv a záväzkov podľa § 2 ods. 6 zák. SNR č. 138/1991 Zb. zo dňa 26.5.1993 odovzdal kúpalisko Triton mestu Košice ako preberajúcemu (č.l. 297).

Mesto Košice ako prenajímateľ Nájomnou zmluvou č. R./XXXX zo dňa 13.9.1994 prenajal nájomcovi - Miestny podnik služieb Mestskej časti Juh objekt kúpaliska Triton za účelom zabezpečenia jeho prevádzky, údržby a opráv, súvisiacich služieb a využitia na administratívne a obchodné a iné účely za dohodnuté nájomné vo výške 5.000,- Sk ročne na dobu neurčitú (č.l. 179).

Miestny podnik služieb Košice – Juh bol ako obecný podnik bol zapísaný do obchodného registra Okresného súdu Košice I dňa 2.3.1994 a vymazaný dňa 17.3.1994 bez likvidácie premenou na obchodnú spoločnosť Miestny podnik služieb, s.r.o. (č.l. 180).

Žalobca predložil súdu účtovné závierky a daňové priznania Miestneho podniku služieb, s.r.o. Košice za r. 2013, 2014, 2015, 2016, z ktorých vyplýva, že pri prevádzkovaní kúpaliska Triton bola vykazovaná strata (č.l. 181).

Správa mestských komunikácií Košice ako odovzdávajúci Protokolom o prechode nehnuteľného majetku podľa zák. SNR č. 138/1991 Zb. zo dňa 11.1.1993 odovzdal mestské komunikácie I., II. a III. triedy v obvode 15 - Juh mestu Košice ako preberajúcemu (č.l. 440). V zmysle Informatívneho oznámenia pre delimitačnú komisiu pri Magistráte mesta Košice Správy mestských komunikácií Košice, mestskou komunikáciou I. triedy v obvode 15 Juh je (o.i.) aj Rastislavova ulica, vrátane vozovky, chodníka a parkoviska (č.l. 442).

Podľa listiny predloženej žalovaným - Opis karty majetku mesta Košice, majetok – „komunikácia I. triedy Rastislavova II. časť – vozovka, chodník, parkovisko + parkovisko pri verejnom cintoríne“ bol (pôvodne) zaradený 29.6.1956, do majetku mesta Košice bol zaradený 11.1.1993 po delimitácii (č.l. 439).

10. Súd vykonaným dokazovaním mal preukázané spoluvlastníctvo žalobcu k predmetným pozemkom a že na uvedených pozemkoch sú stavby – kúpalisko Triton, chodník, cesta a zeleň vo vlastníctve žalovaného, čo nebolo medzi stranami sporné.

Žalobca žiadal vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov parciel H. D. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX (bez vyčlenených dielov 1, 2, 3, 4 podľa grafickej identifikácie) za obdobie od 28.1.2019 do 28.1.2021 za spoluvlastnícky podiel žalobcu o veľkosti 1/18 k celku, teda za 449,61 m<sup>2</sup> vo výške 5.395,32 eur (449,61 m<sup>2</sup> x 2 roky x 6,- eur/m<sup>2</sup>/rok) a vydanie odplaty za vecné bremeno podľa zák. č. 66/2009 Z. z. za užívanie časti parc. N. D. XXXX a to dielov č. 1, 2, 3 v celkovej výmere 280 m<sup>2</sup>, podľa predloženej grafickej identifikácie, za obdobie od 28.1.2018 do 28.1.2021 vo výške spoluvlastníckeho podielu žalobcu 1/18 k celku, teda za 15,56 m<sup>2</sup> spolu 280,08 eur (15,56 m<sup>2</sup> x 3 roky x 6,- eur/m<sup>2</sup>/rok).

Žalobca sa domáhal vydania bezdôvodného obohatenia, nakoľko žalovaný stavbu - kúpalisko využíva na podnikateľské účely – prenajíma ju tretím osobám, vyberá vstupné, v zmysle ust. § 1 ods. 3 zák. č. 66/2009 Z.z. sa tento zákon nevzťahuje na usporiadanie vlastníckych vzťahov k predmetným pozemkom patriacim žalobcovi pod stavbami žalovaného a vecné bremeno k sporným pozemkom podľa ust. § 4 zák. č. 66/2009 Z.z. nevzniklo.

Podľa názoru žalovaného je žalobca z titulu zákonného vecného bremena povinný strpieť užívanie predmetných pozemkov bezodplatne až do konečného vyporiadania vlastníckych vzťahov, lebo patrí mu síce jednorazová odplata za zriadené vecné bremeno, ktorá ale podlieha premlčaniu a z toho dôvodu vzniesol námietku premlčania.

11. Podľa ust. § 1 ods. 1 - 3 zák. č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zák. č. 66/2009 Z.z.), tento zákon upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len "pozemok pod stavbou"). Tento zákon sa primerane vzťahuje aj na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom, na ktorých je umiestnený cintorín, okrem pozemkov vo vlastníctve cirkví, športový areál

alebo verejná zeleň, ak tento cintorín, športový areál alebo verejná zeleň prešli do vlastníctva obce podľa osobitného predpisu. Tento zákon sa nevzťahuje na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami, ktoré slúžia na podnikateľské účely.

12. Podľa ust. § 4 ods. 1 a 2 zák. č. 66/2009 Z.z., ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok. Podkladom na vykonanie záznamu o vzniku vecného bremena v katastri nehnuteľností je súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Vlastník pozemku pod stavbou je povinný strpieť výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území.

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

14. Podľa ust. § 4 ods. 3 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, obec pri výkone samosprávy najmä  
f) zabezpečuje výstavbu a údržbu a vykonáva správu miestnych komunikácií, verejných priestranstiev, obecného cintorína, kultúrnych, športových a ďalších obecných zariadení, kultúrnych pamiatok, pamiatkových území a pamätihodností obce,  
h) utvára a chráni zdravé podmienky a zdravý spôsob života a práce obyvateľov obce, chráni životné prostredie, ako aj utvára podmienky na zabezpečovanie zdravotnej starostlivosti, na vzdelávanie, kultúru, osvetovú činnosť, záujmovú umeleckú činnosť, telesnú kultúru a šport,  
k) vykonáva vlastnú investičnú činnosť a podnikateľskú činnosť v záujme zabezpečenia potrieb obyvateľov obce a rozvoja obce.

15. Podľa ust. § 451 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

16. Podľa ust. § 456 Občianskeho zákonníka, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

17. Podľa ust. § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka, musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

18. V súvislosti s nárokom žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia za pozemky, ktoré sa nachádzajú v areáli kúpaliska, použitie zákona č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky, tak ako to navrhoval žalovaný, v danom prípade nie je možné s poukazom na ust. § 1 ods. 3 cit. zákona, podľa ktorého sa tento zákon nevzťahuje na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami, ktoré slúžia na podnikateľské účely.

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

Vzhľadom na skutočnosť, že stavba - areál kúpaliska Triton slúžila na podnikateľské účely, nemožno na pozemky v areáli kúpaliska Triton aplikovať zákon č. 66/2009 Z.z., teda k týmto pozemkom nevzniklo vecné bremeno v zmysle cit. zákona v prospech žalovaného. Splnenie zákonných podmienok pre aplikáciu zákona č. 66/2009 Z.z. sa posudzujú ku dňu 1.7.2009 a keďže k tomuto dňu kúpalisko Triton

bolo stavbou slúžiacou na podnikateľské účely, nevzniklo k pozemkom v jeho areáli zákonné vecné bremeno v prospech žalovaného.

Súd v súlade s právnym názorom odvolacieho súdu (ktorým je súd viazaný), uvedeného v bode 7 tohto rozsudku, vzťah žalobcu a žalovaného posúdil ako vzťah z bezdôvodného obohatenia podľa ust. § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka. Dokazovaním bolo preukázané a medzi stranami nebolo sporné, že na sporných pozemkoch, ktoré patria do podielového spoluvlastníctva žalobcu je postavená stavba resp. súbor stavieb tvoriacich kúpalisko Triton, ktoré patrí do výlučného vlastníctva žalovaného. Tým, že žalovaný má stavbu postavenú na pozemku žalobcu, užíva tento pozemok, ale minimálne obmedzuje v jeho užívaní žalobcu, získava majetkový prospech plnením bez právneho dôvodu, teda sa bezdôvodne obohacuje na úkor žalobcu a preto je povinný takto získané plnenie vydať tomu, na úkor koho bolo získané – žalobcovi.

19. Žalobca sa domáhal finančnej náhrady za užívanie pozemkov žalovaným za obdobie od 28.1.2019 do 28.1.2021 za spoluvlastnícky podiel žalobcu o veľkosti 1/18 k celku, teda za 449,61 m<sup>2</sup> vo výške 5.395,32 eur t.j. 449,61 m<sup>2</sup> x 2 roky x 6,- eur/m<sup>2</sup>/rok vychádzajúc zo Znaleckého posudku č. 10/2020 vyhotoveného K. B. M. dňa 16.3.2020, ktorým bola stanovená hodnota nájmu nehnuteľnosti parc. N. D. XXXX nachádzajúcej sa v kat. území Južné mesto na 6,185 eur/m<sup>2</sup>/rok. Žalovaný za primeranú náhradu považoval náhradu vo výške podľa Znaleckého posudku č. 59/2019 vyhotoveného K. Q. A..

Súd pri určení výšky náhrady vychádzal zo Znaleckého posudku č. 59/2019 vyhotoveného K. Q. A., ktorý stanovil nájomné pozemkov v obci Košice – Juh v kat. území Južné mesto vo výške 4,411 eur (pri parc. D. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X), 4,573 eur (pri parc.č XXXX/X) a 4,767 eur (pri parc.D. XXXX) /m<sup>2</sup>/rok k 12.12.2019.

Znalecký posudok č. 39/2020 vyhotovený znalcom K. F. O. dňa 9.7.2020 a Znalecký posudok č. 10/2020 vyhotovený K. B. M. dňa 16.3.2020 nepovažoval za použiteľné v tomto prípade, lebo nimi bola stanovená všeobecná hodnota nájmu pozemku parc. P. D. XXXX/XX resp. parc. N. D. XXXX v kat. území Južné mesto, teda iných ako sporných pozemkov. Znalecký posudok č. 7 vyhotovený znalcom K. B. M. stanovil všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov parc. H. D. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X kat. územia Južné mesto, t.j. sporných pozemkov vo výške 9,90 eur/m<sup>2</sup>/rok, avšak k 21.1.2021, pričom sporné obdobie je od 28.1.2019 do 28.1.2021, teda stanovil nájomné za iné ako sporné obdobie, preto súd pri určení výšky náhrady z neho nemohol vychádzať.

Na základe uvedeného súd priznal žalobcovi nárok na peňažnú náhradu za bezdôvodné obohatenie, ktoré žalovaný získal na úkor žalobcu plnením bez právneho dôvodu za obdobie od 28.1.2019 do 28.1.2021 za pozemky – parc. reg. „E“ č. XXXX/X, parc. reg. „E“ č. XXXX/X, parc. reg. „E“ č. XXXX/X, parc. reg. „E“ č. XXXX/X, parc. reg. „E“ č. XXXX/X vo výške 4,411 eur/rok/m<sup>2</sup>, za pozemok – parc. reg. „E“ č. XXXX/X vo výške 4,573 eur/rok/m<sup>2</sup> a za pozemok - parc. reg. „E“ č. XXXX vo výške 4,767 eur/rok/m<sup>2</sup> tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti rozsudku. T.j. žalobcovi (so spoluvlastníckym podielom 1/18) priznal 4.153,98 eur ( (76,44 m<sup>2</sup> x 4,573 eur x 2 roky = 699,12 eur) + (144,44 m<sup>2</sup> x 4,411 eur x 2 roky = 1.274,24 eur) + (228,72 m<sup>2</sup> x 4,767 eur x 2 roky = 2.180,62 eur) = 4.153,98 eur). V prevyšujúcej časti žalobu zamietol.

20. V spore bola žalovaným vznesená námietka premlčania, ktorú súd posudzoval podľa ust. § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil.

Žalobca žalobou doručenou súdu dňa 28.1.2021 žiadal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi peňažnú náhradu za obdobie od 28.1.2019 do 28.1.2021. S poukazom na ust. § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka, súd námietku premlčania, vznesenú žalovaným považoval za nedôvodnú v celom rozsahu, keďže nárok si žalobca uplatnil včas.

21. Žalobca žiadal tiež vydanie odplaty za vecné bremeno podľa zák. č. 66/2009 Z. z. za užívanie časti parc. N. D. XXXX a to dielov č. 1, 2, 3 v celkovej výmere 280 m<sup>2</sup>, za obdobie od 28.1.2018 do 28.1.2021 vo výške spoluvlastníckeho podielu žalobcu 1/18 k celku, teda za 15,56 m<sup>2</sup> spolu 280,08 eur (15,56 m<sup>2</sup> x 3 roky x 6,- eur/m<sup>2</sup>/rok), ktoré nie sú súčasťou areálu kúpaliska Triton, a na ktorých sa nachádza miestna komunikácia, zeleň a chodník.

Predpokladom aplikácie zák. č. 66/2009 Z.z. na prejednávajúcu vec v tejto časti je preukázanie skutočnosti, že pozemok je pod stavbou vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktorá prešla do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. V prvom rade je

nevyhnutné ustáliť, či miestna komunikácia, zeleň a chodník sú stavbou, či daná stavba je vo vlastníctve žalovaného a či do vlastníctva prešla podľa osobitného predpisu.

V súlade s ust. § 1 ods. 1 a 2 a § 4 ods. 1 zák. č. 66/2009 Z.z. mal súd preukázať, že miestna komunikácia a chodník vrátane zelene ako príľahlej plochy ako stavby patria do vlastníctva žalovaného, ktorý ich nadobudol prechodom z vlastníctva štátu do vlastníctva obce podľa osobitného zákona – zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, na ktorý odkazuje zákon č. 66/2009 Z.z. a to z listín predložených žalovaným - Protokolom o prechode nehnuteľného majetku podľa zák. SNR č. 138/1991 Zb. zo dňa 11.1.1993, Informatívnym oznámením pre delimitačnú komisiu a Opisom karty majetku mesta Košice. Medzi stranami nebolo sporné, že žalovaný ako vlastník stavby – miestnej komunikácie, chodníka a zelene (keďže nejde o voľne rastúcu zeleň, ale o riadne udržiavanú mestskú zeleň) nemal ku dňu účinnosti zák. č. 66/2009 Z.z. – k 1.7.2009 k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo s vlastníkmi pozemku.

Preto s účinnosťou od 1.7.2009 vzniklo vo verejnom záujme k sporným pozemkom pod stavbou užívanou žalovaným v prospech vlastníka stavby - žalovaného právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Zároveň žalobcovi ako spoluvlastníkovi pozemkov vznikla povinnosť strpieť výkon tohto práva až do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území podľa ust. § 4 zák. č. 66/2009 Z.z..

Žalovaný síce nevedel preukázať listinnými dôkazmi, že sú to stavby povolené podľa platných právnych predpisov, keďže žalovaný nepredložil stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie. Vzhľadom k tomu, že ide o stavby riadne a dlhodobo – t.j. od roku 1956 užívané, možno predpokladať, že boli povolené. Žalobca neuviedol žiadne konkrétne námietky, pre ktoré by bol dôvod sa domnievať, že ide nelegálne stavby, vznikli a užívajú sa bez potrebných povolení. V tejto súvislosti súd dáva do pozornosti rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo71/2008: „V súvislosti s nadobudnutím vlastníctva rozhodnutím štátneho orgánu sa často v praxi objavuje otázka nemožnosti dokázať, že rozhodnutie, ktoré bolo vydané pred desaťročiami, obsahovalo všetky zákonom predpísané náležitosti a nadobudlo právnu moc, spojenú s vlastníckym právom. V takom prípade nie je možné vylúčiť zistenie existencie takýchto rozhodnutí aj nepriamymi dôkazmi, a to s prihliadnutím k správaniu účastníkov po nimi tvrdených zmenách vlastníctva. Ak nie je dôvod k pochybnostiam, že sa určité veci v čase dávno minulom (t.j. ak časový odstup podstatne prekračuje aj vydržacie alebo skartačné lehoty) diali obvyklým, resp. úradným postupom, je dôkazné bremeno o tom, že v konkrétnom prípade tak nebolo, na tom, kto takúto skutočnosť tvrdí.“

Toto rozhodnutie súdu je použiteľné aj v tomto prípade, keď stavebné povolenie by zrejme muselo spadať do obdobia 50-tych rokov, čo je časový odstup podstatne prekračujúci aj vydržacie alebo skartačné lehoty. V neposlednom rade súd poukazuje na to, že žalobca podával žalobu, v ktorej sám nemal pochybnosti o stave sporných stavieb tak, ako je verejnosťou desaťročia vnímaný.

V prípade zriadenia vecného bremena podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z. patrí vlastníkovi pozemku primeraná náhrada.

22. Pri uplatnenom nároku žalobcu na zaplatenie odplaty za vecné bremeno zriadené zákonom č. 66/2009 Z.z. je rozhodovacou činnosťou Najvyššieho súdu SR ustálené, že patrí jednorazová odplata. Vecné bremeno k pozemkom vo vlastníctve žalobcu bolo zriadené cit. zákonom v prospech žalovaného dňom účinnosti zák. č. 66/2009 Z.z. t.j. ku dňu 1.7.2009. Žalobca si mohol uplatniť nárok na jednorazovú odplatu v lehote troch rokov od vzniku tohto vecného bremena, teda do 1.7.2012.

Táto žaloba bola súdu doručená dňa 28.1.2021 a žalovaný vzniesol námietku premlčania nároku žalobcu, ktorú súd v súlade s ust. § 100 ods. 1 a 2 a ust. § 101 Občianskeho zákonníka posúdil, v zmysle vyššie uvedeného, ako dôvodnú. Na základe uvedených skutočností súd žalobu žalobcu v tejto časti (o zaplatenie 280,08 eur) zamietol, nakoľko sa právo premlčalo.

23. Podľa ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nespĺní, je v omeškaní. Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania. Výšku úrokov z omeškania ustanovuje osobitný predpis.

24. Podľa ust. § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (v znení účinnom od 1.2.2013), výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

25. V konaní bolo preukázané, že žalobca vyzval žalovaného na plnenie predžalobnou výzvou, ktorá bola žalovanému doručená dňa 26.1.2021, žalovaný bol povinný plniť dňa 27.1.2021 a keďže tak

neurobil do omeškania dostal od 28.1.2021, preto ho súd zaviazal na zaplataenie zákonných úrokov z omeškania od 28.1.2021 do zaplataenia peňažnej náhrady z titulu bezdôvodného obohataenia.

26. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 2 C.s.p.. Žalobca bol v konaní úspešný v časti nároku na vydanie bezdôvodného obohataenia t.j. v rozsahu 95 % a neúspešný v časti nároku na zaplataenie peňažnej náhrady za zákonné vecné bremeno t.j. v rozsahu 5 %, preto má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 90 %.

Pri nároku na vydanie bezdôvodného obohataenia mal žalobca úspech v plnom rozsahu z priznanej sumy, nakoľko úspech mal, čo do základu uplatneného nároku a výška plnenia závisela od znaleckého posudku.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestský súd Košice v dvoch písomných vyhotoveniach. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C.s.p.) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody § 365 C.s.p.) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 C.s.p.).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.