

Doplňujúce informácie k súdnym sporom (tenisový areál Anička)

A. K súdnym konaniam ohľadom vlastníctva sociálnej budovy

1. Mesto Košice proti TJ VSŽ Košice o určenie neplatnosti zmluvy (Obvodný súd Košice I, sp. zn. 27Cb/1150/93)

Mesto Košice sa žalobou domáhalo určenia neplatnosti hospodárskej zmluvy o prevode vlastníctva národného majetku uzavretej medzi Obvodným národným výborom Košice I a TJ VSŽ Košice zo dňa 30. 6. 1989.

Súd žalobu mesta zamietol (rozsudkom zo dňa 11. 7. 1995). V odôvodnení rozhodnutia súd uviedol, že stavebné povolenie bolo vydané na žiadosť investora TJ VSŽ Košice. Po havárii strešnej konštrukcie pôvodnej stavby tenisovej dvojhaly bola v roku 1988 započatá výstavba novej tenisovej dvojhaly v rámci investičnej akcie „Z“ bývalého OBNV Košice I. Sociálna budova bola samostatne funkčná a na základe predmetnej hospodárskej zmluvy zo dňa 30. 6. 1989 bola prevedená do vlastníctva TJ VSŽ. Súd pri uzavretí hospodárskej zmluvy nevzhliadol rozpor s právnymi predpismi.

2. Mesto Košice proti 1. Telovýchovná jednota Východoslovenské železiarne, 2. TJ Športvýroba Košice, s.r.o., 3. Katastrálny úrad Košice, Správa katastra Košice I o neplatnosť kúpnej zmluvy k stavbe sociálnej budovy (Obvodný súd Košice I, sp. zn. 15C/56/2004)

Mesto Košice v podanej žalobe argumentovalo, že kolaudačné rozhodnutie na užívanie stavby sociálnej budovy bolo vydané Obvodným národným výborom Košice I dňa 17. 6. 1993 pre mesto Košice. Na základe rozhodnutia Mestskej časti Košice – Sever bola stavba zapísaná na LV č. 11620 ako vlastníctvo mesta Košice. Z údajov z katastra nehnuteľností mesto zistilo, že žalovaný v 1. rade (TJ VSŽ) na základe geometrického plánu na odčlenenie pozemku a rozhodnutia Mestskej časti Košice – Sever dal zapísať v katastri nehnuteľností stavbu sociálnej budovy pri tenisovej dvojhale ako svoje vlastníctvo. Na základe kúpnej zmluvy ju následne odpredal žalovanému v 2. rade (TJ Športvýroba, s.r.o.).

Súd žalobu mesta zamietol (rozsudkom zo dňa 14. 3. 2006). Súd vychádzal z právneho názoru, že hospodárska zmluva zo dňa 30. 6. 1989 je platná, a teda nedošlo k prechodu investorskej funkcie na mesto Košice podľa zákona č. 518/1990 Zb. o prechode zakladateľskej alebo zriaďovateľskej funkcie národných výborov na obce, ústredné orgány štátnej správy a orgány miestnej štátnej správy.

3. Mesto Košice proti 1. TJ Športvýroba Košice, s.r.o., 2. Telovýchovná jednota Východoslovenské železiarne Košice o neúčinnosť právnych úkonov, o určenie vlastníckeho práva a o vypratanie nehnuteľností (Okresný súd Košice I, sp. zn. 24C/118/2007; Krajský súd v Košiciach, sp. zn. 4Co/271/2010)

Mesto Košice sa podanou žalobou domáhalo určenia vlastníckeho práva k žalobe a uplatnenia svojich vlastníckych práv. Mesto Košice sa taktiež domáhalo určenia, že hospodárska zmluva zo dňa 30. 6. 1989 uzavretá medzi OBNV Košice I a žalovaným v 2. rade je voči mestu právne neúčinná a kúpna zmluva (ohľadom sociálnej budovy) uzavretá dňa 6. 10. 2003 medzi žalovanými je voči mestu právne neúčinná. Mesto opätovne preukazovalo

nadobudnutie vlastníctva titulom prechodu investorskej funkcie podľa zákona č. 518/1990 Zb. a zákona č. 138/1991 Zb.. Taktiež spochybňovalo existenciu sociálnej budovy ako samostatnej stavby.

Okresný súd Košice I žalobu mesta voči žalovanému v 1. rade zamietol a voči žalovanému v 2. rade konanie zastavil (rozsudok zo dňa 31. 5. 2010). **Krajský súd v Košiciach nevyhovel odvolaniu mesta** a rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil (rozsudok sp. zn. 4Co/271/2010 zo dňa 24. 5. 2012).

Súdy vo svojich rozhodnutiach poukázali na predchádzajúce rozsudky (uvedené vyššie pod bodmi 1 a 2), že nie je možné ich nerešpektovať a že konania 27Cb/1150/93 a 15C/56/2004 sú rozhodnutiami prejudiciálnymi k tomuto konaniu. Čo sa týka námietky mesta Košice, že vlastníctvo k sociálnej budove nadobudlo priamo na základe zákona o majetku obcí, súdy túto námietku neakceptovali, pretože sociálna budova bola platnou hospodárskou zmluvou prevezená do vlastníctva žalovaného v 2. rade, nebola vo vlastníctve štátu, pričom táto skutočnosť musela byť základnou podmienkou pre nadobudnutie majetku obcí a miest v zmysle príslušných ustanovení zákona o majetku obcí.

B. K súdnym konaniam ohľadom vlastníctva pozemkov pod tenisovou dvojhalou a v tenisovom areáli

V súvislosti s tenisovou dvojhalou Mesto Košice je žalovaným subjektom (ako žalovaný v 2. rade) v konaniach na Okresnom súde Košice I **o odstránenie neoprávnenej stavby, resp. o zriadenie vecného bremena za peňažnú náhradu** v tenisovom areáli Anička.

V týchto sporoch sú žalobcami fyzické osoby a aktuálne sú žalovanými tieto subjekty:

- TJ VSŽ Košice,
- Mesto Košice,
- TJ Športvýroba Košice s.r.o.,
- Telovýchovná jednota Košice,
- PEJUS s.r.o.,
- Júlia Samošíová.

Vo veci je resp. bolo 16 súvisiacich samostatných súdnych konaní:

- v 2 prípadoch bolo konanie právoplatne skončené v neprospech mesta;
- v 8 prípadoch bolo konanie právoplatne skončené v prospech mesta;
- v 6 prípadoch konania nie sú ešte právoplatne skončené. Prvostupňové konania boli skončené v prospech mesta. Žalobcovia sa odvolali a odvolací súd ch zrušil rozsudky a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o súdne spory trvajúce 26 rokov, jednotlivé právne veci už boli prejednávané súdom prvej inštancie, odvolacím súdom a niektoré aj Najvyšším súdom SR, mesto podávalo aj podnet generálnemu prokurátorovi.

Súdy všetkých stupňov vo svojich rozsudkoch vyslovili **právny názor, že vyvlastnenie pozemkov nebolo vykonané v súlade so zákonom** (pozemky boli vyvlastňované mŕtvym osobám, vyvlastňovacie rozhodnutie nebolo doručované do vlastných rúk ako ukladá zákon, ale len verejnou vyhláškou, atď.).

Dôležitá poznámka k úspešným konaniam: v konaniach sa vymenilo viacero sudcov (vzhľadom na mimoriadne dlhú dobu vedenia konania), ktorí nemali na vec úplne rovnaký názor, ale všetci sa zhodli v tom, že k skutočnému vyvlastneniu nikdy nedošlo a vyvlastňovacie konanie prebehlo v rozpore so zákonom a štát a následne mesto sa nikdy nestalo vlastníkom predmetných pozemkov. Dôvodom úspechu mesta boli rôzne skutočnosti, napr. že na predmetnej parcele mesto nemalo žiadnu stavbu, a teda súd nemohol vyhovieť návrhu žalobcov na zriadenie vecného bremena; najdôležitejším dôvodom však bolo, že žalobcovia nemajú v sporoch aktívnu legitimáciu (lebo pozemky nikdy neboli prededené).

Vzhľadom k tomu, že žalobcovia (fyzické osoby) si nepodali žaloby o určenie, že nehnuteľnosť patrí do dedičstva po ich právnych predchodcoch, ale sa domáhali odstránenia stavby Tenisovej dvojhalý alebo zaplataenia finančnej náhrady za zriadenie vecného bremena, mesto Košice naďalej zostáva formálne zapísané v katastri nehnuteľností ako vlastník

V jednom z vyššie uvedených konaní rozhodoval aj Ústavný súd SR, ktorý v náleze III.ÚS 16/2012 vyslovil právny názor: *„Zo základných zásad občianskeho práva možno potom vyvodit', že v situácii, keď povinnej osobe (štátu) nesvedčí žiadny právny titul nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ostalo naďalej k nehnuteľnosti zachované vlastnícke právo toho subjektu, ktorý bol jej posledným vlastníkom pred dňom zápisu vlastníckeho práva štátu, hoci zápis v evidencii nehnuteľnosti tomu nezodpovedá.“*. Z tohto právneho názoru teda vyplýva, že ak boli pozemky vyvlastnené v rozpore so zákonom, zostávajú skutočnými vlastníkmi osoby, ktoré boli zapísané v katastri nehnuteľností pred dňom vyvlastnenia a zápis vlastníctva mesta Košice tomu nezodpovedá (t. j. že mesto je len „formálnym“ vlastníkom pozemkov). Tento nález ústavného citujú všeobecné súdy vo svojich rozsudkoch.

C. K súdnym konaniam o náhrade za užívanie „mestských“ pozemkov v tenisovom areáli

Mesto Košice ako zapísaný vlastník pozemkov, sa domáhalo proti TJ Športvýroba Košice s. r. o. vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov v tenisovom areáli Anička, a to v celkovo 6 súdnych konaniach vedených na Okresnom súde Košice II (za jednotlivé obdobia užívania):

1. o zaplataenie 22.019,89 € s prísl.,
2. o zaplataenie 21.906,63 € s prísl.,
3. o zaplataenie 23.978,03 € s prísl.,
4. o zaplataenie 45.662,76 € s prísl.,
5. o zaplataenie 45.662,76 € s prísl.,
6. o zaplataenie 45.662,76 € s prísl..

Mesto Košice právoplatne uspelo výlučne v 3. konaní. V roku 2011 bola zo strany mesta iniciovaná exekúcia, ktorá bola na základe zákona č. 233/2019 Z. z. ukončená ako tzv. „stará exekúcia“ (keďže uplynula rozhodná doba 5 rokov a nedošlo k uspokojeniu pohľadávky mesta ani čiastočne). Upovedomenie o zastavení starej exekúcie bolo mestu Košice zo strany exekútora doručené dňa 27. 6. 2020.

Mesto Košice pôvodne uspelo aj v 1. konaní (rozsudok Okresného súdu Košice II bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Košiciach; obe rozhodnutia boli v prospech mesta). Súdy vychádzali z evidovaného vlastníctva mesta Košice v katastri nehnuteľností a keďže pôvodní vlastníci si neuplatnili nárok na vydanie veci na základe reštitučných predpisov došlo

k zániku práva oprávnených osôb na obnovu ich vlastníckeho práva. Ak im teda predmetné nehnuteľnosti neboli vydané podľa reštitučných predpisov, ako špeciálnej právnej úpravy, nemohli nadobudnúť k nim vlastnícke právo, lebo ich vlastníckmi by sa stali až ich vydaním.

Žalovaný však podal na Ústavný súd SR sťažnosť, ktorou namietal porušenie svojho základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a práva podľa čl. 3 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd uvedeným rozsudkom krajského súdu. Ústavný súd SR o sťažnosti rozhodol **nálezom č. IV. ÚS 554/2012 zo dňa 26. 4. 2013**, v ktorom skonštatoval, že základné práva žalovaného boli porušené rozsudkom krajského súdu a postupom, ktorý predchádzal jeho vydaniu. Ústavný súd zrušil rozsudok krajského súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Ústavný súd sa vo svojom **náleze č. IV ÚS 554/2012** nestotožnil s právnym posúdením všeobecných súdov. Podľa názoru ústavného súdu možno zo základných zásad občianskeho práva vyvodíť, že v situácii, keď povinnej osobe (štátu) nesvedčí žiadny právny titul nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ostalo naďalej k nehnuteľnosti zachované vlastnícke právo toho subjektu, ktorý bol jej posledným vlastníkom pred dňom zápisu vlastníckeho práva štátu, hoci zápis v evidencii nehnuteľností tomu nezodpovedá. Za okolností, keď krajský súd pri preskúvaní rozsudku okresného súdu založil svoj potvrdzujúci rozsudok (sp. zn. 2 Co 314/2010 z 8. 12. 2011 v podstate len na právnom názore vyjadrenom v „zásadnom stanovisku“ najvyššieho súdu a krajského súdu, ktorý bol obsiahnutý v ich predchádzajúcich rozhodnutiach (...)) a ktorý už ústavný súd v náleze č. k. III. ÚS 16/2012-32 z 28. marca 2012 vyhodnotil ako ústavne neakceptovateľný, nemožno ani napadnutý rozsudok krajského súdu považovať z ústavnoprávneho hľadiska za akceptovateľný a udržateľný, o to viac, že v konkrétnych okolnostiach posudzovanej veci sa javí ako svojvoľný. Za daných okolností, s poukazom na dosiaľ uvedené (prejudiciálne posúdenie otázky vlastníctva k sporným pozemkom) bolo podľa názoru ústavného súdu nevyhnutné, aby sa odvolací súd otázkou dôvodnosti uplatneného nároku žalobcu z bezdôvodného obohatenia voči sťažovateľke primeraným spôsobom zaoberal a ústavne akceptovateľným spôsobom aj vysporiadal a svoje právne závery presvedčivým spôsobom odôvodnil, a tým preukázal aj ich ústavnú akceptovateľnosť.

Následne krajský súd vrátil vec na okresný súd, ktorý pri opätovnom rozhodovaní žalobu mesta Košice zamietol. Mesto Košice sa odvolalo, avšak krajský súd nevyhovел odvolaniu a potvrdil prvostupňový rozsudok. Súdny v týchto konaniach zdôvodnili svoje rozhodnutia s poukazom na vyššie uvedený nález ústavného súdu, pričom neuznali námietku mesta Košice, že pozemky nadobudlo vydržaním v dobrej viere.

V nadväznosti na uvedený nález ústavného súdu a (pre mesto nepriaznivé) konečné rozhodnutia všeobecných súdov **mesto Košice následne už nepokračovalo v ostatných konaniach o zaplatenie finančnej náhrady (č. 2, 4, 5 a 6)** – tieto konania boli zastavené.

D. K súdnym konaniam v areáli Mestského parku v Košiciach

1. TJ Športvýroba Košice s. r. o. proti mestu Košice o zaplatenie 23.643,46 € (Okresný súd Košice II, sp. zn. 13C/8/2009)

Žalobca si uplatňuje finančnú náhradu za bezdôvodné obohatenie za užívanie stavieb v Mestskom parku v Košiciach. Konanie bolo prerušené do skončenia dovolacieho konania (viď ďalej bod 2).

2. TJ Športvýroba Košice s. r. o. proti mestu Košice o zaplataenie 24.445,26 € (Okresný súd Košice II, sp. zn. 28 C/159/2008)

Žalobca si uplatňuje finančnú náhradu za bezdôvodné obohatenie za užívanie stavieb v Mestskom parku v Košiciach.

Konanie bolo právoplatne skončené **v prospech mesta Košice**. Žalobca voči rozsudku krajského súdu podal dovolanie, o ktorom Najvyšší súd SR dosiaľ nerozhodol.

3. Telovýchovná jednota Košice proti mestu Košice o zaplataenie 32.057,75 € (Okresný súd Košice II, sp. zn. 13C/8/2009)

Žalobca si uplatňuje finančnú náhradu za bezdôvodné obohatenie za užívanie stavieb v Mestskom parku v Košiciach. Konanie bolo prerušené do skončenia dovolacieho konania (viď vyššie bod 2).

4. Telovýchovná jednota Košice proti mestu Košice o zaplataenie 410.685,34 € (Okresný súd Košice II, sp. zn. 39C/147/2014)

Žalobca si uplatňuje náhrady škody za zbúrané stavby (ihriská, čerpacia stanica, prípojky, žľaby, betónová tribúna) v rámci stavby Stará krytá plaváreň – KUNSTHALLE. Súd prvej inštancie zatiaľ nerozhodol.

E. Zhrnutie

- Všetky vyššie uvedené súdne rozhodnutia (v časti A) konštatujú, že mesto Košice **nenadobudlo vlastnícke právo k sociálnej budove**. Preto akékoľvek poukazovanie na historické skutočnosti (ako by malo byť usporiadané vlastníctvo k sociálnej budove), je v súčasnosti **bez akéhokoľvek právneho významu**.
- V súdnych konaniach medzi dedičmi pôvodných vlastníkov dotknutých pozemkov proti mestu Košice bolo jednoznačne konštatované, že **vyvlastnenie pozemkov nebolo vykonané v súlade so zákonom**. Súdy v odôvodnení rozsudkov vyslovili názor o formálnom zápise vlastníckeho práva mesta Košice v katastri nehnuteľností. Rovnaký záver vyplynul aj z konečného rozhodnutia súdneho konania, že mesto Košice nemá aktívnu vecnú legitimáciu na uplatnenie finančnej náhrady za užívanie „mestských“ pozemkov (viď 1. konanie v časti C).
- Skutočnosti, na ktoré poukazovali niektorí poslanci MZ v súvislosti so spochybňovaním zámeru mesta odpredať tenisovú dvojhalu konkrétnemu záujemcovi (Telovýchovná jednota Košice), považujeme za **nepodstatné z právneho hľadiska**. Mesto Košice môže v určitej miere minimalizovať potenciálne „špekulatívne“ konanie kupujúceho v budúcnosti (po odpredaji tenisovej dvojhaly) vhodnými zmluvnými podmienkami, či už formou zmluvných sankcií (zmluvná pokuta, odstúpenie od zmluvy a pod.), prípadne aj osobitných tiarch (napr. predkupné právo). Taktiež je mesto oprávnené celú transakciu podmieniť urovnaním všetkých ostatných súvisiacich súdnych sporov.