

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 16Co/15/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3109217677  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 08. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Stanislava Kollárová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2025:3109217677.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Stanislavy Kollárovej a členiek senátu JUDr. Dariny Legerskej a JUDr. Márie Vrtochovej v spore žalobcu: A. B. C., nar. XX.X.XXXX, občan SR, trvale bytom D. D., C. XXX/XX, práv. zast. ADVOKÁTI Müller § Dikoš, s.r.o. so sídlom v Žiline, Tolstého 1201/20, IČO: 36 864 455 proti žalovanému: Mesto Trenčianske Teplice, IČO: 00 312 088, Gen. M.R. Štefánika č. 613/4, Trenčianske Teplice, práv. zast. JUDr. Máriou Bustinovou, advokátkou so sídlom v Trenčíne, Jilemnického 21, o zaplatenie 359.357,- eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Trenčín zo dňa 07. októbra 2024, č. k. 14C/150/2009 – 808, takto

### rozhodol:

- I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.
- II. Žalovanému priznáva proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.
- III. Žalobcovi priznáva proti žalovanému nárok na náhradu trov dovolacieho konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým, v poradí druhým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol a žalovanému priznal proti žalobcovi právo na náhradu trov konania 100 %, s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením. Štátu priznal právo na náhradu trov konania proti žalobcovi vo výške 100 %. Na vec aplikoval ust. § 261 ods.2 prvá veta a ods. 6 Obch. zák., § 100 ods. 1, § 101, § 106 ods. 1,2, § 420 ods. 1, § 442 ods. 1,2, § 663, § 667 ods. 1,2 Obč. zák.. V odôvodnení uviedol, že žalobca v tom čase podnikajúci pod obchodným menom A. B. C.- D. E., IČO: XX XXX XXX s miestom podnikania D. D., F. C. XXX/XX ( podnikateľská činnosť ukončená dňa 24.2.2022) sa konečnou žalobou zo dňa 21.10.2010 domáhal zaplatenia 359.357,- eur spolu s úrokom z omeškania 9% ročne zo sumy 45.177,- eur od 19.5.2009 do zaplatenia z dôvodu uvedeného v ust. § 667 ods.1 Obč. zákonníka a náhrady škody spočívajúcej v ušlom zisku, vyčíslenom podaním dňa 24.11.2011 vo výške 314.180,- eur. Uviedol, že dňa 4.7.2001 došlo medzi stranami k podpísaniu nájomnej zmluvy so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve. Predmetom tejto zmluvy bol nájom pozemkov v k.ú. D. D. parc.č. XXXX o výmere XX.XXX m2 trvalé trávnaté porasty ( ďalej len TTP) a parc.č. XXXX o výmere X.XXX m2 -TTP. Nájom pozemkov bol viazaný na realizáciu výstavby tenisovo-športového areálu. Predmetom ďalšej nájomnej zmluvy zo dňa 16.9.2002 bola časť parc.č. XXXX -TTP o výmere XX.XXXm2 a parc.č. XXXX -TTP o výmere X.XXX m2 v k.ú. D. D., ktorá mala byť využitá na výstavbu prístupovej komunikácie v celkovej výmere X.XXX m2. Žalobca ako nájomca predložil žalovanému projektovú dokumentáciu, podľa ktorej sa mala uskutočniť výstavba a žalovaný mu na jej základe vydal stavebné povolenie. Následne došlo k začatiu výstavby. Dohoda medzi stranami bola taká,

že pozemky budú najskôr v nájme a postupne dôjde k ich odkúpeniu nájomcom, k čomu čiastočne došlo na základe kúpnej zmluvy zo dňa 7.10.2004. Žalobca od žalovaného odkúpil parc.č. XXXX/X ostatné plochy o výmere X.XXX m<sup>2</sup>

v k.ú. D. D., ktorá bola odčlenená geometrickým plánom č. XXXXXXXX-XX/XXXX zo dňa 29.5.2003 od parc.č. XXXX -TTP o výmere XX.XXX m<sup>2</sup> a parc.č. XXXX -TTP o výmere X.XXX m<sup>2</sup>. Na základe tejto skutočnosti sa dodatkom č. 1 uzatvoreným dňa 15.10.2004 zmenila výmera prenajatých pozemkov a to parc.č. XXXX na výmeru XX.XXX m<sup>2</sup> a parc.č. XXXX na výmeru X.XXXm<sup>2</sup>. V zmysle ust. § 667 ods.1 Občianskeho zákonníka zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, ak sa na to prenajímateľ zaviazal. V danom prípade prenajímateľ - žalovaný udelil súhlas na zmenu veci -prenajatého pozemku tak, ako to vyplýva z čl.1 nájomnej zmluvy so zmluvou o budúcej zmluve zo dňa 4.7.2001 a to samotným vyjadrením účelovej viazanosti nájmu na realizáciu výstavby tenisovo -športového areálu. Nedodržanie tohto účelu bolo v zmysle uvedeného článku 1 pre prenajímateľa možným dôvodom na odstúpenie od zmluvy. Na úhradu nákladov spojených so zmenami prenajatej veci sa žalovaný ako prenajímateľ zaviazal v čl. IV. zmluvy zo dňa 4.7.2001 a čl. IV. zmluvy zo dňa 16.9.2002, v zmysle ktorých : "V prípade, že dôjde k predčasnému ukončeniu nájomného vzťahu z dôvodov na strane prenajímateľa, je prenajímateľ povinný uhradiť nájomcovi preukázané investície realizované počas trvania nájomného vzťahu na prenajatých pozemkoch v súlade s projektovou dokumentáciou a podľa úradného znaleckého posudku". Na základe toho žalobca objednal u znalca G. A. A. so sídlom v D. ku dňu 5.3.2003 znalecký posudok č. X/XXXX. Predmetom posudku bolo ocenenie už zrealizovaných stavebných prác na parcelách nachádzajúcich sa v k.ú. D. D. parc. č. XXXX, XXXX, XXXX

E. XXXX. Tento znalecký posudok zohľadňoval práce vykonané na všetkých parcelách, ktoré boli predmetom nájomných zmlúv a to bezprostredne v čase po ich vykonaní. Do stavebných prác boli priradené zrealizované práce na prístupovej komunikácii parc.č. XXXX/X. Podkladom výpočtu bola cenová ponuka H. I., E.. J. D. na vybudovanie prístupovej komunikácie, ktorá bola touto spoločnosťou aj reálne vybudovaná. Nakoľko bola dňa 7.10.2004 vyhotovená medzi stranami kúpna zmluva a parc.č. XXXX/X o výmere X.XXX m<sup>2</sup> žalobcovi odpredaná, G. A. A. vypracoval dňa 20.1.2009 ďalší znalecký posudok č. X/XXXX, ktorého predmetom bol odhad hodnoty stavebných prác ( investícií) realizovaných počas trvania nájomného vzťahu na parc.č. XXXX o výmere XX.XXX m<sup>2</sup>, č. XXXX o výmere X.XXX m<sup>2</sup> a č.XXXX spolu s parc.č. XXXX o výmere X.XXX m<sup>2</sup>. Celkové náklady uvedené v znaleckom posudku a ktoré si žalobca uplatňuje proti žalovanému sú 45.177 eur s DPH. Náklady vynaložené na prístupovú komunikáciu sú vo výške 12.326,99 eur s DPH. Komunikácia bola vybudovaná na náklady žalobcu pozostávajúce z nákladov na montáž ( zemné práce v sume 11.858,56 eur) nákladov na zriadenie staveniska v sume 385,41 eur a nákladov vo vzťahu

k územným vplyvom v sume 83,02 eur. Na hrubé terénne úpravy bolo vynaložených

25.634,36 eur bez DPH. Náklady pozostávali predovšetkým z nákladov na zemné práce

(odstránenie krovín, stromov, uloženie sypaniny na skládky) v sume 24.660,28 eur, nákladov na zriadenie staveniska v sume 801,47 eur a nákladov vo vzťahu k územným vplyvom v sume 172,61 eur. V danom prípade zmluva určuje, že žalovaný je povinný uhradiť náklady žalobcu, ak sa zmluva skončí z dôvodov na strane prenajímateľa. Žalobca mal za to, že vypovedanie zmlúv zo strany žalovaného pre nezaplatenie nájomného možno považovať za skončenie zmluvného vzťahu a za dôvod na strane prenajímateľa (čl. II zmluvy, posledná veta)

a s poukazom na znenie rozhodnutia Ústavného súdu SR I.ÚS 243/07: " ak sú v zmluve použité formulácie a pojmy, ktoré možno vykladať rozdielne, je spravodlivé vykladať ich v prospech strany, ktorá zmluvu nenapísala....v neprospech toho, kto ich do zmluvy uložil. Zmyslom tohto princípu je neumožniť strane naformulovať v zmluve ustanovenia pripúšťajúce viacerý výklad a následne v zlej viere zneužiť mnohoznačnosť tohto ustanovenia na úkor záujmov druhej strany ". Znenie zmluvy koncipoval žalovaný. Žalobca vykonal stavebné úpravy v súlade

s projektovou dokumentáciou a stavebným povolením a zároveň predložil znalecký posudok tak, ako to predpokladala zmluva. Vzhľadom na skončenie nájomného vzťahu výpoveďou zo dňa 28.11.2007 zo zmluvy zo dňa 4.7.2011 a zo zmluvy zo dňa 16.9.2002 zo strany žalovaného došlo k zmareniu investícií žalobcu a vzniku škody. Obe výpovede mal žalobca za dané

v rozpore so zákonom ako aj znením zmluvy, pretože sú neurčité a nie je v nich jednoznačne daný dôvod výpovede, čo žalobca považoval za porušenie právnej povinnosti podľa § 373 Obchodného zákonníka. Žalobca mal za účelom výstavby tenisovo-športového areálu vypracovaný podnikateľský projekt, ktorý bol súčasťou žiadosti o nenávratný finančný príspevok pre žiadateľa zo súkromného sektora v rámci Opatrenia 2.2 SOP Priemysel a služby z prostriedkov Európskych spoločenských a čerpal aj úver poskytnutý K. L.. Za účelom tejto výstavby požiadal o vyjadrenie Mestský úrad Trenčianske

Teplice o stanovisko pre územné rozhodnutie, na základe čoho mu bolo listom zo dňa 10.6.2002, 794/2002 oznámené, že Mesto nemá námietky k realizácii predmetnej stavby. Žalobca požiadal o vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby podľa § 35 stavebného zákona, ktorého výsledkom bolo rozhodnutie Mesta Trenčianske Teplice o umiestnení stavby -Prístupová komunikácia a parkovisko, kanalizácia + lapol, prípojka vodovodná, NN a TLF zo dňa 30.6.2003, č.k.

V 2003/1086/UR/ZA. Žiadal o vyjadrenie Okresný úrad v Trenčíne, odbor životného prostredia, ktoré dňa 16.7.2003 vydalo nesúhlasné vyjadrenie, po oprave zo strany žalobcu vydalo kladné vyjadrenie dňa 23.7.2003, F2003/01775-002/ZMA. Na základe žiadosti žalobcu o dodatočné povolenie stavby I. etapa "Areál vzdelávania, športu a rekreácie -K. - D. D." bolo dňa 13.1.2004 vydané rozhodnutie Mesta Trenčianske Teplice

V 2003/516/SP/ZA, ktorým bola predmetná stavba - objekt dodatočne povolené. Žalobca mal za to, že výpoveďami sporných nájomných zmlúv zo strany žalovaného došlo k zmareniu podnikateľského zámeru žalobcu, pretože vyššie uvedenými krokmi boli zabezpečené predpoklady pre pravidelný chod vecí na prevádzkovanie zamýšľanej činnosti -realizácie podnikateľského zámeru žalovaného. Výška ušlého zisku uplatnená podľa § 379 Obch. zákonníka je odvodzovaná od výsledku hospodárenia za sledované účtovné obdobie rokov 2002- 2010, ktorý predstavuje rozdiel medzi výnosmi a nákladmi a je výsledkom činnosti žalobcu. Konkrétna výška vychádza zo súvahy a výkazu ziskov a strát definovaných v podnikateľskom zámere žalobcu, ktorý bol podkladom pre C. M. E. N. L., E. a žiadosť o nenávratný finančný príspevok zo strany Európskych spoločností.

V zmysle tohto dokumentu je výška ušlého zisku 9.465 tis. Sk ( -204 + 29 +621+ 1083 + 1479 + 1654 + 1851 + 1691 + 1261) t.j. 314.180,- eur. Poukázal na to, že vzťahy medzi stranami sa spravujú Obchodným zákonníkom a treba na ne aplikovať § 261 ods.1 Obch. zákonníka a § 398 v spojení s § 397 Obchodného zákonníka, ktoré vymedzujú plynutie premlčacej doby pri práve na náhradu škody na 4 roky.

2. Okresný súd Trenčín v poradí prvým rozsudkom č.k. 14C/150/2009-531 zo dňa 17.12.2018 v spojení s dopĺňacím rozsudkom č.k. 14C/150/2009-549 zo dňa 28.1.2019 žalobu zamietol ( výrok I. ), žalovanému priznal 100% náhrady trov konania ( výrok II.) a štátu priznal náhradu trov konania vo vzťahu k žalobcovi vo výške 100%. Krajský súd v Trenčíne rozsudok súdu I. inštancie rozsudkom č.k. 4Co/123/2019-649 zo dňa 12.2.2020 potvrdil. Na dovolanie žalobcu Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením č. k. 6Cdo/42/2021 zo dňa 28.2.2023 rozsudok odvolacieho súdu zo dňa 12.2.2020,č. k. 4Co/123/2019 zrušil. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací zrušil svojím uznesením č.k. 6Co/33/2023-753 zo dňa 26.3.2024 rozsudok súdu I. inštancie č.k. 14C/150/2009 -531 zo dňa 17.12.2018 spolu s dopĺňacím rozsudkom

z 28.1.2019 č.k. 14C/150/2008-549 a vec vrátil súdu I. inštancie na nové rozhodnutie. Odvolací súd vytýkal súdu I. inštancie, že procesne pochybil, keď žalobcovi znemožnil predložiť dôkaz - súkromný znalecký posudok a bez riadneho odôvodnenia neposkytol žalobcovi primeranú lehotu na jeho vypracovanie a tak nevykonal všetky navrhnuté dôkazy, pričom v priebehu odvolacieho konania žalobca predložil súkromný znalecký posudok. Preto bolo potrebné, aby súd prvej inštancie vykonal dokazovanie súkromným znaleckým posudkom a opätovne posúdil uplatnené nároky žalobcu.

3. Súd prvej inštancie zaslal súkromný znalecký posudok č. 2/2019 predložený žalobcom na vyjadrenie žalovanému, a v súdom stanovenej lehote na vyjadrenie k nemu žalovaný nevzniesol voči jeho obsahu žiadne námietky. Z obsahu súkromného znaleckého posudku č. 2/2019 predloženého žalobcom zo Slovenskej technickej univerzity, stavebnej fakulty, odbor Ekonomia a riadenie podnikov Ústavu súdneho znactva v Bratislave vyplýva, že znalec mal dať odpoveď na 5 otázok : 1/ určiť výšku všetkých investícií do projektu do skončenia nájmu; 2/ určiť výšku zhodnotenia predmetu nájmu, 3/ celkovú výšku ušlého zisku z dôvodu nerealizovaného projektu,4/ hodnotu know - how použitého zo strany prenajímateľa po skončení nájmu, ktoré preukázateľne patrilo nájomcovi 5/ iné zistenia znalca vyplývajúce zo spisového materiálu. Žalobca predložil znalcovi nasledovné poklady: objednávku zo dňa 11.10.2018, spis 14C/150/2009, Rámcový podnikateľský zámer "Úver za účelom kúpy rekreačného zariadenia na tenisovú školu v Trenčianskych Tepliciach "2002, spracoval H., C.; Podnikateľský projekt "Výstavba areálu vzdelávania, športu

a rekreácie v Trenčianskych Tepliciach ",Bratislava, 2004 spracoval H., C.; A. O. areál rekreácie a športu, Marketingový plán, C. C., C.; Fotodokumentáciu z obdobia realizácie zemných prác; nájomné zmluvy zo dňa 4.7.2021

a 16.9.2002; Projektovú dokumentáciu pre stavebné konanie; kúpnu zmluvu zo dňa 7.10.2004; odstúpenie od nájomnej zmluvy zo dňa 9.4.2007; výpoveď nájomnej zmluvy; Rozhodnutie Mesta

Trenčianske Teplice o umiestnení stavby zo dňa 30.6.2003; Rozhodnutie Mesta Trenčianske Teplice o dodatočnom povolení stavby zo dňa 13.1.2004. Žalobca tvrdil, že na realizáciu projektu čerpal úver ( 1.210.000,-Sk) poskytnutý K. L.

a nebankovými subjektami ( 5.800.000,-Sk), avšak znalec nemal k dispozícii úverové zmluvy -strana 7 predposledný odsek ZP). Na otázku č.1 -určiť výšku investícií do projektu do skončenia nájmu; znalec uviedol, že vzhľadom na poskytnuté dostupné poklady bolo možné spracovať iba investičné náklady na stavebné práce, vykonané v rámci rekultivácie pozemku. Znalec nemal k dispozícii žiadne účtovné ani daňové doklady ( napr. faktúry, pokladničné doklady) a nebol k dispozícii stavebný denník ani zápisy z kontrolných dní. Preto znalec použil cenovú kalkuláciu -rozpočet a hodnotu stavebných prác stanovil na základe orientačných cien z databázy H. L. a pre cenovú úroveň stavebných prác a množstvo prác prevzal zo ZP geodeta ( príloha č.3) a odhad hodnoty stavebných prác bol takto stanovený vo výške 29.633,- eur bez DPH. Na otázku č. 2 -určiť technické zhodnotenie znalec uviedol, že sa nedá exaktné určiť pre absenciu potrebných podkladov ( ako sú faktúry, daňové doklady a iné za vykonané práce). Na otázku č. 3 -celková výška ušlého zisku z dôvodu nerealizovania projektu znalec uviedol, že vychádzal z výsledku hospodárenia za sledované účtovné obdobia rokov 2002 až 2010, ktorý predstavuje rozdiel medzi výnosmi a nákladmi a vypočítal ho z podnikateľského plánu - výkaz ziskov a strát na roky 2010-2018 na sumu 306.087,- eur. Na otázku č. 4 a 5 znalec neodpovedal ( chýbali podklady).

4. Žalobca na pojednávaní dňa 7.10.2024 predložil dokument s názvom " Súpis vykonaných prác" zo dňa 4.10.2024 obsahujúci jeho sumárne vyjadrenie k veci na 3 stranách formátu A4; navrhol vykonanie dôkazov pre potvrdenie vykonávaných prác žalobcom a to primátora P. P. D. ( vydal Dodatočné stavebné povolenie), G. P. A. -vedúci odboru výstavby, G. A. ( zabezpečoval mechanizmy pre práce), I. A. ( geodet prevádzajúci geodetické práce), p. J. A., L. a O.. Žiadal, aby súd zabezpečil od Mesta Trenčianske Teplice nasledovné dôkazy : dokumenty o výške výkupnej ceny za pozemky a o výške odpredaja pozemku nájomcovi Projekt rekultivácie smetiska za obdobie 2001 - 2008, dokument o uzatvorení časti skládky, kde bol v územnom pláne prvý objekt športovo tenisového areálu, Projekt rekultivácie skládky a financovanie od roku 2009 do uzatvorenia skládky, splnomocnenie žalovanej na pojednávanie zo dňa 17.12.2018, faktúry a bločky z technických služieb na buldozér, autá a mechanizmy v období 2001 - 2006 pre objekt na K. pre nájomcu, zápisnice, listy s nájomcom, ohľadne areálu v období 1999 - 2008, zmluvy o prenájme SOŠG a predĺžení od roku 2000 do 2008, funkcie primátora F., v D. C. D. D. za jeho funkčné obdobia, prehľad platieb nájomného za pozemky, školu, billboard, tenisové kurty, D. C. v období 2000 - 2008, oprávnenie F. dať výpoveď z nájmovej a kúpnej zmluvy počas platnosti dodatočného stavebného povolenia, keď bola v zmluve klauzula o uhradení investícií nájomcovi realizované počas trvania nájmomného vzťahu, v súlade s projektovou dokumentáciou a podľa ZP, pričom bolo vydané územné aj dodatočné stavebné povolenie a hodnota prác, ktorá viditeľne bola vyššia ako dlžné čiastky za nájom, ktoré nájomca nepravidelne vždy splatil a ZP, ktorý dal vypracovať primátor A. pred nájmom o určenie ceny nájmu a kúpnej sumy roky 2000 - 2001 - od mesta D. D.; od odboru životného prostredia J. D. Q. rekultivácie smetiska a uzavretie skládok v období 2000 - 2008 a 2009 - doteraz a od P. B. st. (synovia B. a B.), doloženie účtovných dokladov zo C. C., C. za vykonané práce a súvisiace aktivity na pozemkoch K. D. D., od vzniku spoločnosti po jej zánik, darovaciu zmluvu a zápis na kataster a s nimi súvisiace dokumenty na pozemok, ktorý bol odpredaný A. D. D. nájomcovi B. C. a následne darovaný P. B., stavebné povolenie na vykonávané práce na pozemku K. v roku 2010, ktoré uviedol p. A. na pojednávaní, že vykonal p. P. a dokladovanie vybudovania prístupovej cesty ako aj povolenie prístupu na pozemok. Predložil list z A. R. v D.. D. zo 7.7.2000, záverečnú správu o inžiniersko- geologickom prieskume pre C. C., doklady o cenovej ponuke na geologické práce, prehľad rozpočtových nákladov na celú stavbu, pozvánku na ohliadku zo dňa 10.9.2001 ohľadne výrubu stromov na parc.č. XXXX E. XXXX v k.ú. D.. D., objednávky na valec, a polohopisné zameranie, zmluvu o prácach na tenisovom areáli z 27.6.2002 - len prednú stranu a tenisovú učebnicu. Súd tieto dôkazy nevykonal pre ich nehospodárnosť.

5. Žalovaný na pojednávaní dňa 7.10.2024 namietol ( okrem iného ) aj obsah súkromného ZP č. 2/2019 predloženého žalobcom. Znalec v odpovedi na otázku č. 1 konštatoval len odhad hodnoty vykonaných prác, ale nepreukázal skutočne vykonané práce do skončenia nájmu. Na otázku č. 2 znalec nedokázal odpovedať pre nedostatok potrebných podkladov a preto žalobca neuniesol dôkazné bremeno ohľadne zhodnotenia predmetu nájmu. Žalovaný namietal výšku ušlého zisku v otázke č. 3, pričom uviedol, že tento sa nemusí vždy odvíjať od zisteného priemerného zisku poškodeného alebo dosahovaného zisku pred vznikom škody. Dosiahnutý zisk musí byť štatisticky preukázateľný a jedná sa o zisk dosahovaný v určitej oblasti podnikania, v ktorom je poškodený aktívny, alebo v ktorom chcel aktivity zahájiť; časť

zisku by sa mala odpočítať z dôvodu korekcie konkurenčných vplyvov a musí byť preukázaná existencia obdobných podmienok. Odpoveď na otázku č. 3 vychádza len z podnikateľského plánu žalobcu, čo je nesprávne s poukazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 5Cdo/195/2015 z 29.3.2017 " Ušlý zisk je stratou konkrétnej, reálnej a preukázanej príležitosti zhodnotenia majetku ,avšak len za predpokladu, že pravdepodobnosť dosiahnutia zisku

u poškodeného je s ohľadom na existujúce okolnosti toho ktorého konkrétneho prípadu vysoko pravdepodobná až blížiac sa istote." Žalovaný mal za to, že vzhľadom na okolnosti zániku nájomných zmlúv v danej veci je pravdepodobnosť dosiahnutia zisku na strane žalobcu

z prevádzky tenisového strediska, ktoré malo byť na predmetných pozemkoch vybudované, vysoko nepravdepodobná. Žalovaný vzniesol námietku premlčania nároku, konštatoval neunesenie dôkazného bremena žalobcom v otázke know-how a celého nároku, poukázal na doterajšie rozsiahle dokazovanie viacerými znalcami a stotožnil sa s právnou argumentáciou súdu v I. stupňovom rozsudku sp. zn. 14C/150/2009 zo dňa 17.12.2018.

6. Žalobca uplatnil žalobou nárok na peňažné plnenie, právny základ ktorých odvodzoval od nájomnej zmluvy so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 4.7.2001 a z nájomnej zmluvy zo dňa 16.9.2002 uzavretej podľa § 663 Obč. zák. v písomnej forme. Žalovaný je samosprávnou územnou jednotkou, žalobca mal v čase vzniku právneho vzťahu postavenie podnikateľa podľa § 2 ods.2 písm. b/ Obch. zák. Právny režim nájomnej zmluvy, ktorej predmetom bol nájom pozemkov parc.č. XXXX, trvalé trávnaté porasty o výmere XX XXX m2 a parc.č. XXXX, trvalé trávnaté porasty o výmere X.XXX m2 v k.ú. D. D. ( zmluva zo 4.7.2001) a nájom pozemkov parc.č. XXXX, trvalé trávnaté porasty o výmere XX XXX m2 a parc.č. XXXX, trvalé trávnaté porasty o výmere X XXX m2 v k.ú. D. D. ( zmluva z 16.9.2002) patriace vlastníckym právo žalovanému, sa riadi iba príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Podľa názoru súdu sa tento predpis použije aj na práva a povinnosti, ktoré z tejto zmluvy vyplývajú vrátane zodpovednostných práv za porušenie záväzkov zmluvných strán. Pri tomto posúdení vychádzal súd prvej inštancie zo skutočnosti, že nájomná zmluva sa netýka zabezpečovania verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky žalovaného a preto použitie Obchodného zákonníka je v právnej veci vylúčené, pre jeho uplatnenie aplikáciu podľa § 261 ods.2 v znení účinnom v čase uzatvorenia zmluvy nie sú splnené zákonné podmienky. Vzhľadom na postavenie žalovaného, ktorý nie je podnikateľom, sa celý právny vzťah riadi iba ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

7. V prejednávanej veci sa žalobca domáhal zaplatenia dvoch nárokov : 1/ úhrady vložených investícií 45.177,- eur s DPH na prenajatých pozemkoch na základe nájomnej zmluvy uzavretej medzi stranami zo dňa 4.7.2001 a 16.9.2002 s dodatkom č. 1 zo dňa 15.10.2004 v k.ú. D. D. parc.č. XXXX o výmere XX.XXXm2, parc.č. XXXX o výmere X.XXX m2 a č. XXXX spolu s parc.č. XXXX -prístupová komunikácia o výmere X.XXXm 2 od žalovaného, vyčíslených znaleckými posudkami G. A. A. č. X/XXXX zo dňa 8.4.2003 a 1/2009 zo dňa 20.1.2009 a nároku č. 2/ úhrady ušlého zisku 314.180,- eur v dôsledku zrušenia nájomnej zmluvy za zmarenú investíciu -nedostavaný tenisovo-športový areál. Nárok č. 1/ odvodzoval z ust. čl. IV nájomnej zmluvy zo dňa 4.7.2001 a čl. IV nájomnej zmluvy z 16.9.2002, z obsahu ktorých vyplýva, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu z dôvodov na strane prenajímateľa je tento povinný uhradiť nájomcovi preukázané investície realizované počas nájomného vzťahu na prenajatých pozemkoch v súlade s projektovou dokumentáciou a podľa úradného znaleckého posudku. Medzi stranami došlo k ukončeniu oboch nájomných vzťahov výpoveďou ku dňu 30.4.2008 a to zo strany žalovaného. Túto skutočnosť - doručenú výpoveď z oboch nájomných zmlúv ako aj zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve považoval žalobca za dôvod ukončenia zmlúv na strane prenajímateľa, ktorý podľa neho predstavuje protiprávnu udalosť, zakladajúcu nárok č. 2/ a to úhradu ušlého zisku za nerealizovaný podnikateľský zámer, postaviť na pozemkoch, ktorých vlastníkom sa mal žalobca v budúcnosti stať, tenisovo-športový areál.

8. Právo nájomcu podľa § 667 ods.1 Občianskeho zákonníka je viazané na splnenie 2 predpokladov. Prvým z nich sú zmeny na veci vykonané so súhlasom prenajímateľa (bez tohto, že by sa prenajímateľ zaviazal k úhrade nákladov s tým spojených ) a druhým predpokladom je skončenie nájmu. Vznik práva nájomcu na vyporiadanie investícií vložených do prenajatej veci so súhlasom prenajímateľa je viazaný na zánik nájmu a toto právo sa premlčuje vo všeobecnej (3 ročnej) premlčacej dobe podľa § 101 Občianskeho zákonníka. Ak sa prenajímateľ nezaviazal na úhradu nákladov spojených so zmenou, ale so zmenou súhlasil, môže sa na neho nájomca obrátiť po skončení nájmu a požadovať úhradu protihodnoty toho,

o čo sa zvýšila hodnota veci ( napr. rozhodnutie NS ČR 897/2008 ). K vzniku nároku na zaplatenie protihodnoty toho, o čo sa zmenami na prenajatej veci zvýšila jej hodnota v zmysle § 667 ods.1 posledná veta Obč. zákonníka dôjde až skončením nájmu ( nezáväzná rozhodnutie NS ČR 2455/2009). Zhodnotenie nehnuteľnosti musí byť vyčíslené podľa stavu ku dňu skončenia nájmu ( rozsudok NS ČR 28 Cdo 1138/2005).

9. Súd prvej inštancie sa zaoberal vznesenou námietkou premlčania vložených investícií, pričom tento nárok nie je možné považovať za škodu. Nárok si žalobca mohol uplatniť v 3 -ročnej všeobecnej premlčacej dobe, ktorá začala plynúť od času, kedy sa právo mohlo uplatniť po prvý raz. Právo mohol žalobca uplatniť bezprostredne po skončení nájomného vzťahu, ktorý na základe oboch nájomných zmlúv zanikol po uplynutí 3- mesačnej výpovednej doby a žalobca prevzal výpoveď z nájmu v ten istý deň 4.1.2008. Nájomný vzťah zanikol dňa 30.4.2008 (vyplýva z pripojeného rozsudku vo veci sp.zn. 14C/171/2008

a 39Cb/192/2009), teda právo mohol žalobca uplatniť žalobou na súde od 1.5.2008 a zaniklo dňa 1.5.2011. Sumu 45.177,- eur si žalobca uplatnil protinávrhom na súde v konaní vo veci 14C/171/2008 dňa 18.5.2009 a úrok z omeškania 9% z dlžnej sumy dňa 21.10.2010, teda oba nároky boli uplatnené včas. Okresný súd Trenčín vo veci sp. zn. 39Cb/192/2009 priznal žalovanému nárok na zaplatenie nájmu zo zmluvy uzavretej dňa 16.9.2002 vo výške 156,51,- eur s úrokom z omeškania 8% ročne z dlžných súm. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 25.7.2011.

10. Nebolo sporné, že medzi účastníkmi konania došlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy zo dňa 4.7.2011, ktorej predmetom bol prenájom pozemkov vo vlastníctve žalovaného, zapísaných v LV č. X ako parc. č. XXXX -trvalé trávnaté porasty (ďalej len TTP) vo výmere XX.XXX m<sup>2</sup>

a parc. č. XXXX - TTP vo výmere X.XXXm<sup>2</sup> v k. ú. D. D.. Dodatkom č.1 uzavretým dňa 15.10.2004 sa zmluvné strany dohodli na zmene výmery prenajatých pozemkov a to na parc. č. XXXX o výmere XX.XXXm<sup>2</sup> a parc. č. XXXX o výmere X.XXXm<sup>2</sup>, nakoľko medzitým došlo k odpredaju časti pozemkov žalobcovi. Dodatkom č.1 bola upravená aj splatnosť nájomného

a to celková cena nájmu ročne predstavovala sumu 19.963,-Sk a bola splatná polročne, po 9.982,-Sk na účet prenajímateľa, vždy do 15-teho dňa posledného mesiaca príslušného polroka (t.j. do 15.6. a 15.12), pričom nájmné za II polrok 2004 v sume (12.609,-Sk) 418,55,- eur bol nájomca povinný uhradiť do 15.01.2005. Žalobca nezaplatil nájmné za pozemky 62.517,-Sk, za obdobie II. polroka 2004 sumu 12.609,-Sk, za rok 2005 sumu 19.963,-Sk, za rok 2006 sumu 19.963,-Sk, za I. polrok 2007 sumu 9.982,-Sk, za II polrok 2007 sumu 331,31,- eur a za

4 mesiace roku 2008 sumu 220,90,- eur, spolu teda dlhuje 2.627,39,- eur, čo nepopieral. Ku skončeniu nájomného vzťahu došlo výpoveďou dňa 28.11.2007 zo strany prenajímateľa, pre neplatenie nájomného, pričom žalobca prevzal výpoveď z nájmu 04.01.2008. Nájomný vzťah zanikol uplynutím 3- mesačnej výpovednej doby, ktorá začala plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede. Žalobca sa neplatnosti výpovede z nájmu súdne nedomáhal. Rozsudkom č.k. 14C/171/2008-91 zo dňa 18.5.2009 súd priznal žalovanému nárok na zaplatenie dlžného nájomného 2.627,39,- eur spolu s úrokom z omeškania. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 8.7.2009.

11. Z článku IV. nájomnej zmluvy zo dňa 16.9.2002 ako aj nájomnej zmluvy zo dňa 4.7.2011 vyplynulo, že žalovaný ( prenajímateľ ) sa zmluvne zaviazal iba na úhradu preukázaných zrealizovaných investícií nájomcom za trvanie nájomného vzťahu v súlade

s projektovou dokumentáciou a podľa úradného znaleckého posudku. V danom prípade však došlo k zániku oboch zmlúv výpoveďou zo dňa 28.11.2007 ( z oboch zmlúv ) z dôvodov na strane nájomcu, ktorý si neplnil zmluvné povinnosti stanovené v článku II. oboch zmlúv a to hradiť dojednané nájmné za prenajaté pozemky riadne a včas, v zmluvne dojednanej dobe. Súd sa v právoplatne skončených veciach tunajšieho súdu sp.zn. 14C/171/2008

a 39Cb/192/2009 zaoberal platnosťou oboch nájomných zmlúv a mal ich za určité a platné.

V takomto prípade žalovaný nebol povinný hradiť vložené investície ale iba protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. Zo znaleckého posudku č. 3/2003 znalca G. A. vyplýva záver, že na parcelách č. XXXX, XXXX, XXXX E. XXXX sa vykonávali prípravné práce - odstránenie krovia a kríkov na parc.č. XXXX v rozsahu XX.XXX m<sup>2</sup> a boli zrealizované práce na prístupovej komunikácii parc.č. XXXX/X odkopávky v záreze s odvozom zeminy na skládku. Zo znaleckého posudku č. X/XXXX znalca G. A. vyplýva, že odhadol hodnotu stavebných prác na parc.č. XXXX vo výmere XXXXXX a XXXX vo výmere XXXXXX, č. XXXX a XXXX vo výmere XXXXXX. Znalec skonštatoval, že stavebné práce boli realizované

v roku 2002-2003 viacerými firmami bez uzavretia písomnej dohody a svojpomocne a boli predmetom ocenenia v znaleckom posudku  
č. 3/2003 z 8.4.2003.

12. Súd vypočul znalca G. A. A. za účelom zistenia, aké podklady mal k dispozícii pri vypracovaní týchto posudkov, či vykonal ohliadku a čo na nej zistil. Znalec uviedol, že oba posudky vypracoval na základe ústnej objednávky žalobcu s tým, že okrem LV nemal k dispozícii žiadne doklady a pokiaľ ide o posudok č. 3/2003, tam na ohliadke bol. Fyzicky sa vykonali práce a to prístupová komunikácia, bola vykonaná odbočka do svahu, odkopávky a odvezenie zeminy a ďalej boli vykonané terénne úpravy, odvoz hlíny, zasypanie rokliny, odstránenie kríkov a ich spálenie. Žalobca mu nepredložil o tomto žiadne doklady, tvrdil, že práce vykonal svojpomocne a on si zohnal podklady, koľko by práce stáli, keby si ich dal robiť u nejakej firmy. Z výsluchu znalca vyplynulo, že pri vypracovaní oboch znaleckých posudkov nebol prítomný znalec z odboru geodézie a kartografie, ktorý by zameral konkrétne parcely za účelom zistenia, na ktorej parcele sa vykonali práce v teréne. Znalec uviedol, že nič sa nemeralo, len vizuálne sa zistilo, aké práce sa vykonali. Znalec uviedol, že pri stanovení výmery na parc. č. XXXX v rozsahu XXXXXXXX, kde sa mali odstrániť kroviny a kríky, vychádzal iba z údajov výmery parcely na LV, kde bola takáto výmera parcely XXXX uvedená. Znalec sa nevedel vyjadriť, či možno považovať odstránenie krovia a kríkov, vybudovanie prístupovej komunikácie, odstránením zeminy, jej odvozom na skládku, zasypanie rokliny, terénne úpravy za zhodnotenie pozemku. Súd za týmto účelom ustanovil znalca G. S. T., znalca z odboru oceňovania nehnuteľností a stavebných prác a napriek posudku č. 15/2015 znalkyne z odboru geodézie a kartografie od G. A. L. sa nepodarilo zabezpečiť znalecký posudok, z ktorého by vyplývalo konkrétne zhodnotenie prenajatých pozemkov a G. T. nebol schopný vypracovať posudok, pretože podľa výsledkov obhliadky na mieste samom hlavný objem výkopových prác bol robený na súkromnom pozemku KN-C XXXX/X (ktorý bol odpredaný žalobcovi žalovaným). Žalobca podľa požiadaviek znalca nepredložil projektovú dokumentáciu stavby, objekt SO 01 Hrubé terénne úpravy SO 02 Prijazdové cesta a parkovisko, SO 03 Vnútroareálové cesty a chodníky, So 10 splašková kanalizácia, So 11 vodovod, So 12 prípojka NN, overené v stavebnom konaní, realizačný projekt týkajúci sa predmetného súdneho sporu ( ak je) vrátane rozpočtov s výkazmi výmer; zmluvy o dielo alebo objednávky na realizáciu prác, stavebný denník, faktúry za vykonané práce s potvrdeným súpisom vykonaných prác ; preberací protokol po ukončení prác na jednotlivých objektoch so súpisom vád a nedorobkov, ak bol robený; vyjadrenie dozoru stavby k realizácii prác a účasť na obhliadke p. dozoru; potvrdenky o odstránení vád a nedorobkov ; reklamácie skrytých vád a ich riešenie; faktúry a dodacie listy za všetok dodaný materiál, projektové práce geodetické práce, geologický prieskum, poplatky a iné oprávnené náklady v súvislosti s projektovou a územníckou prípravou a stavebným povolením, faktúry za mechanizmy a dopravu ; certifikáty od zabudovaných materiálov; faktúry subdodávateľov s potvrdenými súpismi vykonaných prác, fotodokumentáciu pred realizáciou stavby a počas realizácie prác a zabezpečiť účasť projektanta stavby.

13. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobca od podania žaloby (v roku 2009) do vyhlásenia rozsudku nebol schopný preukázať dôkazmi zhodnotenie prenajatých pozemkov a nepredložil žiadne hodnoverné doklady o ním údajne vykonaných stavebných prácach. Tieto skutočnosti nepreukázal ani predloženým súkromným znaleckým posudkom č. 2/2019, ktorý neobsahuje žiadne doklady, ktoré by nemal samotný žalobca k dispozícii a žiadne iné sa ani v tomto súdnom spise nenachádzajú. Preto súd prvej inštancie pôvodne nevyhovел návrhu na odročenie pojednávania a nečakal na vypracovanie súkromného znaleckého posudku, pretože vedel, že v ňom nebude nič nové, čo by sa už v spise nenachádzalo. Všetky doklady, potrebné na vypracovanie súkromného znaleckého posudku nemal k dispozícii nikto iný, len žalobca. Žalobca nepreukázal reálne zhodnotenie prenajatých pozemkov vo výške 45.177,- eur a výsluchom žiadnych svedkov ( ani formou zabezpečenia ním navrhnutých listín) nemôže nahradiť chýbajúce pokladničné doklady o zaplatení prác- pokladničné bloky ani faktúry. Z obsahu nájomnej zmluvy zo dňa 16.9.2002 ( čl. I ) je zrejmé, že prístupovú komunikáciu mal žalovaný vybudovať na vlastné náklady. Preto súd v tejto časti nárok ako nepreukázaný zamietol.

14. V ďalšej časti sa súd prvej inštancie zaoberal nárokom na zaplatenie náhrady škody z titulu ušlého zisku vo výške 314.180,- eur. Predpokladom vzniku každej občianskoprávnej zodpovednosti je: protiprávny úkon, spôsobenie škody a príčinná súvislosť medzi protiprávnym úkonom a škodou. Všeobecná zodpovednosť za škodu podľa § 420 spočíva v zavinení škodcu, pričom zavinenie škodcu sa podľa zákona predpokladá (prezumpcia zavinenia). Predpokladom vzniku tejto zodpovednosti

je, že niekto porušil určitú povinnosť (pričom nezáleží na tom, či ide o povinnosť vyplývajúcu z určitého záväzkovo právneho vzťahu alebo o povinnosť uloženú priamo zákonom) a porušením tejto povinnosti spôsobil inej osobe škodu. Spôsobenie škody inej osobe a príčinná súvislosť medzi protiprávnym konaním (porušením povinnosti)

a vzniknutou škodou sú ďalšími podmienkami vzniku všeobecnej zodpovednosti za škodu podľa tohto ustanovenia. Škoda je chápaná ako ujma, ktorá nastala (prejavuje sa) v majetkovej sfére poškodeného a je objektívne vyjadriteľná peniazmi. To, čo poškodenému ušlo (ušlý zisk) je ujma spočívajúca v tom, že u neho nedôjde v dôsledku protiprávneho konania alebo škodovej udalosti k rozmnoženiu majetkových hodnôt, hoci sa to dalo očakávať s ohľadom na pravidelný beh vecí. Žalobca bol teda povinný preukázať, že nenastalo rozmnoženie jeho majetku, ktoré bolo možné, keby nedošlo k škodovej udalosti, dôvodne očakávať. Ušlý zisk nemôže predstavovať len zmarenie zamýšľaného zámeru ak nie je takýto majetkový prínos podložený už existujúcimi, reálne dosiahnuteľnými okolnosťami, z ktorých možno usudzovať, že nebyť škodovej udalosti, ktorá zasiahla do už prebiehajúceho doje, došlo by k určitému zisku.

15. V prejednávanej veci žalobca tvrdil, že protiprávnou (škodovou udalosťou), ktorá mu znemožnila realizovať jeho podnikateľský zámer bola výpoveď žalovaného zo zmluvy o nájme zo dňa 16.9.2002 a zmluvy o nájme a zmluve o zmluve budúcej uzatvorenej dňa 4.7.2001.

S takýmto záverom sa súd nestotožňuje, pretože to, čo žalobca považuje za protiprávnu udalosť, je v skutočnosti iba výkonom práva. Z obsahu nájomnej zmluvy zo dňa 16.9.2002 (založená v spise 39Cb/192/2009) a nájomnej zmluvy zo dňa 4.7.2001 (založená v spise 14C/171/2008) vyplýva, že obe zmluvy boli uzatvorené len na dobu určitú a to zmluva zo 4.7.2011 na čas od 1.7.2001 do 1.1.2011 a zmluva zo dňa 16.9.2002 na čas od 1.9.2002 do 1.1.2011. V oboch zmluvách sa v článku IV strany dohodli že zmluva zanikne uplynutím času, na ktorý bola uzatvorená, výpoveďou, dohodou a odstúpením s tým, že dohoda o výpoveď sa musela urobiť v písomnej forme. Výpovedná doba bola 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po obdržaní výpovede. V článku II oboch zmlúv boli stanovené žalobcovi ako nájomcovi zmluvné povinnosti a to konkrétna výška nájmu za prenajaté pozemky, ktorú žalobca neuhradil a preto žalovaný využil svoje právo a v dôsledku neplnenia zmluvných povinností žalobcom obe zmluvy písomne, v súlade so zmluvnými podmienkami v dojednanej lehote vypovedal, výpoveď žalobcovi riadne doručil a nájomný vzťah z týchto zmlúv ako aj z budúcej kúpnej zmluvy zanikol uplynutím výpovednej doby dňa 30.4.2008.

16. Predmetom nájomnej zmluvy so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 4.7.2001 bolo zmluvné dojednanie v čl. V, kde sa žalobca a žalovaný dohodli, že nájomca má postavenie budúceho kupujúceho a prenajímateľ postavenie budúceho predávajúceho. Predmetom budúcej kúpnej zmluvy mala byť tá časť z nehnuteľností, ktorá tvoria predmet nájmu teda z pozemku parc.č. XXXX -TTP o výmere XX XXX m<sup>2</sup> a z pozemku parc.č. XXXX -TTP o výmere X.XXX m<sup>2</sup>

v k.ú. D. D. na ktorej bude umiestnená riadne skolaudovaná stavba vo vlastníctve nájomcu. Predmet budúcej kúpy bude špecifikovaný geometrickým plánom vypracovaným na tento účel na náklady nájomcu. Na základe geometrického plánu bude pre účely budúcej kúpnej zmluvy odčlenená časť prenajatých pozemkov zastavaná stavbou a nevyhnutne potrebná plocha k riadnemu užívaniu skolaudovanej stavby. Cenu, za ktorú sa odpredaj uskutoční, musí odsúhlasiť mestské zastupiteľstvo.

17. Z rozhodnutia Mesta Trenčianske Teplice č. V 2003/1086/UR/ZA zo dňa 30.6.2003 (právoplatného dňa 31.7.2003) mal súd preukázané, že v prospech žalobcu bolo rozhodnuté o umiestnení stavby "Prístupová a komunikácia a parkovisko, kanalizácia, prípojka vodovodná, NN a TLF areálu vzdelávania, športu a rekreácie -K. D. D.. Podľa článku II bodu 6. rozhodnutia toto rozhodnutie platí podľa § 40 ods.1 stavebného zákona 2 roky od dňa nadobudnutia právoplatnosti s tým, že nestrať platnosť, ak v tejto lehote bude podaná žiadosť o stavebné povolenie.

18. Z rozhodnutia Mesta Trenčianske Teplice č. V 2003/516/SP/ZA zo dňa 13.1.2004 (právoplatného dňa 20.2.2004) o dodatočnom povolení stavby mal súd preukázané, že žalobca mal dodatočne povolenú stavbu I. Etapa -"Areál vzdelávania, športu a rekreácie - K., D. D." umiestnenú na pozemkoch KN parc.č. XXXX, XXXX, XXXX/X, XXXX/X, XXXX v k.ú. D. D. na objektovú sústavu areálu : SO 01 Hrubé terénne úpravy, SO 02 Príjazdová cesta a parkovisko, SO 03 Vnútroareálové cesty a chodníky, SO 04 Prevádzková budova, SO 05 Šport. škola - I. pavilón, SO 06 Špor. škola II. pavilón, SO 07 Tenisové dvorce, SO 08 Oplotenie areálu, SO 09 Vnútroareálová zeleň -sadovnícke úpravy, SO 10 Splašková kanalizácia, SO 11 Vodovod, SO 12 Prípojka NN, SO13 Verejné osvetlenie -dvorce, SO 14 Verejné osvetlenie -areál, SO 15 Telefónna prípojka, SO 16 Objekt doplnkových služieb, SO 17 Šport. Škola -

III. pavilón, SO 18 Šport. Škola -IV. Pavilón, SO 19 Šport. Škola -V. pavilón, So 20 Spojovacia chodba, SO 21 Garáž, SO 22 Tenisové dvorce, SO 23 Univerzálne ihrisko, SO 24 Ubytovacie objekty, SO 25 Polyfunkčný Objekt. Z článku III. citovaného rozhodnutia bod 11 vyplývalo, že "stavba bude dokončená do 2 rokov od nadobudnutia právoplatnosti tohto stavebného povolenia." Na rozhodnutí ( čl. 162 spisu) bolo rukou dopísaný text: "Súhlasíme s predĺžením doby výstavby do 28.2.2009 - dňa 17.2.2006, opatrený nečitateľným podpisom a pečiatkou A. D.).

19. Vypočutý svedok A. A., ktorý pracuje od 01.10.2007 na stavebnom oddelení A. D. D. vo funkcii stavebného referenta, ktorého náplňou práce je aj výkon štátneho stavebného dohľadu uviedol, že k stavbe tenisového areálu sa dostal až v roku 2010, kedy zistil, že sa pod skládkou K. začali vykonávať nejaké stavebné práce. Z titulu svojej funkcie sa o to zaujímal, kto tieto práce vykonáva a zistilo sa, že to robí pán P., na základe povolenia na výstavbu tenisového areálu a ťaží štrk na svojej parcele, ktorú kúpil od žalobcu. Svedok uviedol, že okolo uvedenej skládky K. chodil do práce a potvrdil, že fyzicky od roku 2007 tam nevidel nikoho vykonávať žiadne stavebné práce a na tejto skládke sa nenachádzalo postavené nič. Bola tam burina, kríky, lúka a žiadne stavby. Uvedený areál bol dňa 02.10.2009 odovzdaný Mestom ako stavenisko pre jednu firmu z Prievidze, na základe projektu na rekultiváciu skládky a táto spoločnosť začala v roku 2011 na uvedenej skládke rekultivačné práce. Tieto prenajaté parcely žalobcovi boli pôvodne skládkou a rekultivácia v roku 2011 spočívala v tom, že sa mala premiestniť zemina, odvieť vrstvy, odvodniť, monitorovať vykopané studne, pôda späťne navoziť, plochy zatrávniť a oplotiť, pričom v súčasnosti toto všetko je takto realizované areál je oplotený.

20. Na základe týchto dôkazov možno konštatovať, že žalobca bez dokladov a s odstupom času, kedy už od roku 2009 areál prevzala iná spoločnosť, ktorá tam vykonávala činnosť nemôže preukázať ním vykonané investície na prenajatých pozemkoch. Žalobca disponoval od 31.7.2003 právoplatným rozhodnutím žalovaného o umiestnení stavby "Prístupová a komunikácia a parkovisko, kanalizácia, prípojka vodovodná, NN a TLF areálu vzdelávania, športu a rekreácie -K. D. D., platného 2 roky a od 20.2.2004 právoplatným stavebným povolením, platným 2 roky od nadobudnutia jeho právoplatnosti, teda do 20.2.2006. Nájomná zmluva a zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 4.7.2001 na parc.č. XXXX -TTP a parc.č. XXXX -TTP v k.ú. D. D. zanikla výpoveďou až 30.4.2008, čiže dovtedy nikto a nič nebránilo žalobcovi stavať na predmetných pozemkoch a realizovať jeho podnikateľský zámer. Článok V. nájomnej zmluvy a zmluvy o zmluve budúcej zo dňa 4.7.2001 zaväzoval žalovaného odpredať žalobcovi iba časť parciel XXXX -TTP a XXXX -TTP v k.ú. D. D. vyčlenených geometrickým plánom, vypracovaným na náklady žalobcu, na ktorých budú stáť riadne skolaudované stavby tenisovo-športového areálu za cenu odsúhlasenú mestským zastupiteľstvom.

21. Z dôkazov predložených stranami súd mal preukázané, že sa nepostavilo vôbec nič a žalobca neunesol dôkazné bremeno, že medzi nepostavením tenisovo-športového areálu v lehote uvedenej v stavebnom povolení a výpoveďou zmluvy o nájme ( účinnnej od 30.4.2008) existuje príčinná súvislosť. V prejednávanej veci nebola preukázaná žiadna protiprávna udalosť zo strany žalovaného, ktorá by bola v príčinnej súvislosti so žalobcom uvádzanou škodou. Z týchto dôvodov nebolo nutné vypracovať dodatok k už predloženému súkromnému znaleckému posudku č. 2/2019, ktorého sa dožadoval žalobca, ktorý žiadnu výšku škody ani doteraz nepreukázal, pokiaľ chýba základný predpoklad jej vzniku a to existencia protiprávnej udalosti. Z týchto dôvodov mal súd žalobu za nedôvodnú, nepodloženú a túto opätovne zamietol.

22. O náhrade trov konania rozhodol súd prvej inštancie podľa ust. § 255 ods.1 CSP a žalovanému, ktorý bol v spore úspešný v plnom rozsahu, priznal náhradu trov konania 100%.

23. Podľa § 470 ods.1 CSP, § 258 ods. 1, § 259 CSP, § 262 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Vzhľadom na to, že žalobca bol v konaní neúspešný a štátu vznikli trovy konania spojené s vykonávaním dôkazov, súd rozhodol, že štát má právo na plnú náhradu trov konania v súlade s ust. § 255 ods.1 CSP. Civilný sporový poriadok vypustil úpravu trov štátu, pričom nezohľadnil trovy vzniknuté v konaniach začatých pred jeho účinnosťou (čo aj prípad v prejednávanej veci). Súd sa teda s uvedenou situáciou vysporiadal tak, že aplikujúc základné princípy čl.4 ods.2 CSP má za to, že štátu patrí náhrada trov konania, ktoré mu reálne vznikli ( reálne ich vynaložil) v súlade s vtedy platnou normou (§ 148 O.s.p.), ktorá mu garantovala nárok

na ich náhradu. Garanciu tohto nároku už nový procesný predpis nedáva a štát nemá priestor na uplatnenie skôr vzniknutých trov. Súd preto dospel k záveru, že je potrebné aplikovať základný princíp uvedený v čl. 4 ods.2 CSP a priznať štátu nárok na náhradu vzniknutých trov. Priznanie tohto nároku štátu si súd volí ako normu, ktorú by zvolil, ak by sám bol zákonodarcom, s prihliadnutím na princípy všeobecnej spravodlivosti a princípy, na ktorých spočíva CSP tak, že jej výsledkom bude rozumné usporiadanie procesných vzťahov, zohľadňujúce ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít ( priznávajúcich v doterajšej praxi náhradu trov konania). Vzhľadom na absenciu úpravy trov konania štátu v CSP súd aplikoval ust. § 259 CSP, nakoľko trovy štátu vznikli v súvislosti s dokazovaním.

24. Proti tomuto rozsudku podal žalobca, prostredníctvom právneho zástupcu, v zákonnej lehote odvolanie poukazom na odvolacie dôvody podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b), e), f) a h) CSP. Namietal, že napadnuté rozhodnutie má skutkové a procesné vady, čo má za následok nesprávne skutkové zistenia, porušenie práva žalobcu na spravodlivý proces, ako aj nesprávne právne posúdenie veci. Súd prvej inštancie odmietol vykonať navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností a rozhodnutie je založené na klamlivých a zavádzajúcich vyjadreniach vo výpovediach svedkov, žalovaného a znalcov. Pokiaľ ide o nárok o náhradu vložených investícií, súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku dospel k záveru, že žalobca titulom nájomného vzťahu so žalovaným ako prenajímateľom má nárok na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatej veci, t.j. nárok na zhodnotenie veci resp. v danom prípade zhodnotenie predmetu nájmu. V tejto časti právny základ uplatneného nároku je daný. Súd prvej inštancie nárok zamietol z dôvodu, že zhodnotenie prenajatých pozemkov a jeho výška nebola preukázaná. S uvedeným záverom žalobca nesúhlasil. Žalobca sa nestotožnil s hodnotením súdom vykonaného dokazovania, nakoľko súdom prijatý záver z vykonaného dokazovania nevyplýva. Žalobou uplatnený nárok v súdnom konaní žalobca sčasti riadne preukázal vykonaným dokazovaním, a to jeho výsluchom na pojednávaní, v rámci ktorého sa vyjadril

k vynaloženým investíciám, ďalej fotodokumentáciou, ktorá je súčasťou spisu a dôkazmi o vykonaných prácach predložených spolu s doplnením podania zo dňa 15.10.2010. Zhodnotenie prenajatých pozemkov vyplýva aj zo znaleckých posudkov zabezpečených v priebehu konania a z predloženého dokumentu – súpisu vykonaných prác zo dňa 04.10.2024. Súd pri rozhodovaní nebral do úvahy podstatné skutočnosti, a to, že vydaním dodatočného stavebného povolenia, ktoré vydal žalovaný, tento reagoval na prekročenie rozsahu prác pre územné povolenie. Súd nezohľadnil náklady vynaložené žalobcom na územné konanie, stavebné konanie a stavebné povolenie a z toho vyplývajúce zhodnotenie prenajatých pozemkov, keďže tieto pôvodne neboli zahrnuté v územnom pláne a práve v dôsledku zásahov a aktivít žalobcu, jeho know-how a investovaným financiami došlo k zveľadeniu predmetných pozemkov resp. pozemku na športovo-vzdelávacie a rekreačné účely. Súd pri rozhodovaní neprihliadal na znalecký posudok ohľadom know-how žalobcu vypracovaný Ministerstvom hospodárstva SR, nezohľadnil ani fakt, že žalovaný využíval prístupovú a vnútornú cestu pre areál na rekultiváciu smetiska, čo je dôkazom zhodnotenia pozemku. Súd neporovnal projekty rekultivácie smetiska pred výstavbou areálu, počas výstavby a po výpovedi žalovaného. Nezaoberal sa tým, či sú práce označené v Súpise vykonaných prác predloženom žalobcom ohodnotené v znaleckých posudkoch alebo čo bránilo v ich ocenení. Poukázal na čl. 15 CSP,

§ 191 ods. 1 CSP. Vzhľadom na uvedené bolo povinnosťou súdu riadne vyhodnotiť listinné ako aj všetky vykonané dôkazy. V nadväznosti na uvedené žalobca naďalej zotrúva na skutočnostiach, ktoré doposiaľ uviedol v priebehu konania v spojení predloženými listinnými dôkazmi. Súd prvej inštancie listinné dôkazy nevyhodnotil v súlade s ust. § 191 CSP, na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností. V tomto smere žalobca po vrátení veci súdu prvej inštancie v intenciách odôvodnenia uznesenia Krajského súdu v Trenčíne zo dňa 26.03.2024, sp. zn. 6Co/33/2023 vzhliadol priestor na návrhy na dokazovanie. Na pojednávaní konanom dňa 07.10.2024 žalobca navrhol vykonať dokazovanie a to oboznámenie listinných dôkazov, ktoré súdu na pojednávaní predložil (súpis vykonaných prác na prenajatej nehnuteľnosti spolu s prílohami), výsluchom označených svedkov, uloženie edičnej povinnosti žalovanému, Odboru životného prostredia Okresného úradu Trenčín a označeným osobám na predloženie relevantných listinných dokladov. Žalobca navrhol doplniť dokazovanie doplnením znaleckého posudku č. 02/2019 v nadväznosti na zabezpečenie vyššie navrhovaných dôkazov a navrhol vypočítať v konaní B. G. Q., Q., znalkyňu znaleckého ústavu C. D. U. S. L., zodpovednú za vypracovanie znaleckého posudku. Znalkyňa nevedela zodpovedať všetky zadané otázky v znaleckom posudku nie z dôvodu absencie faktúr, ale z dôvodu nedostatočnej odbornej kvalifikácie. Za účelom kvalifikovaného zodpovedania jednotlivých otázok je nutná súčinnosť znalcov z viacerých odborov, nakoľko znalec z odboru stavebníctva nie je schopný dať relevantné odpovede na všetky zadané otázky. Vzhľadom k tomu

nie sú správne závery súdu prvej inštancie, že všetky doklady, potrebné na vypracovanie znaleckého posudku mal mať k dispozícii jedine žalobca

a že závery znaleckého posudku nepreukázali zhodnotenie prenajatých pozemkov z dôvodu chýbajúcich dokladov na strane žalobcu. Podkladmi pre vypracovanie znaleckého posudku boli napr. aj územné plány, kúpne zmluvy a pod.. Najvyšší súd Slovenskej republiky v uznesení zo dňa 28.03.2023, sp. zn. 6Cdo 42/2021, ktorým bolo na podklade dovolania žalobcu zrušené pôvodné rozhodnutie odvolacieho súdu, deklaroval, že žiaden z nižších súdov neverifikoval predpoklad, podľa ktorého by všetky takéto podklady pre vypracovanie znaleckého posudku

a okrem nich i ďalšie v spise sa nenachádzajúce a potrebné pre aspoň čiastočné vyhovie žalobe mali byť v držbe žalobcu. V danom prípade v zmysle § 470 ods. 2 CSP neprichádza do úvahy možnosť aplikácie sudcovskej koncentrácie konania v neprospech žalobcu, nakoľko sa jedná o sporové konanie začaté pred účinnosťou CSP. Nevykonanie navrhovaných dôkazov súd v napadnutom rozsudku odôvodnil nevhodnosťou, pričom konkrétnejšie svoj postup

a závery o nevhodnosti navrhovaných dôkazov nevysvetlil. Nevykonaním dôkazov súd prvej inštancie de facto znemožnil preukázanie uplatneného nároku, nakoľko doplnenie znaleckého posudku a zodpovedanie otázok by bolo možné výlučne na dispozícii iných subjektov ako žalobcu. Rozhodnutie súdu prvej inštancie je nepresvedčivé, nesprávne a arbitrárne, zasahuje do práva žalobcu na spravodlivý proces. Súd prvej inštancie po vrátení veci na ďalšie konanie a nové rozhodnutie nepostupoval podľa pokynov a záverov odvolacieho súdu, keďže úlohou prvostupňového súdu bolo nielen dôsledne svoje rozhodnutie odôvodniť vo vzťahu k uplatneným nárokom, ale taktiež vykonať všetky dôkazy spôsobom ustanoveným zákonom a umožniť stranám sa k týmto vyjadriť. Súčasťou obsahu základného práva na spravodlivý proces je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu (IV. ÚS 115/03). Napadnutý rozsudok je nesprávny vo výrokoch o náhrade trov konania, keď súd prvej inštancie opomenul v rámci náhrady trov konania rozhodnúť o trovách dovolacieho a odvolacieho konania, v ktorých bol žalobca úspešný, a to napriek tomu, že

v zmysle § 453 ods. 3 CSP a § 396 ods. 3 CSP bolo práve úlohou súdu prvej inštancie rozhodnúť o náhrade trov celého konania. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie príp. zmenil tak, že žalovanému uloží povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 359.357,- eur s príslušenstvom a žalobcovi prizná právo na náhradu trov prvoinštančného, odvolacieho a dovolacieho konania v rozsahu 100 %.

25. Žalovaný v písomne podanom vyjadrení k odvolaniu žalobcu uviedol, že žalobca namietal odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b/,e/, f/ a h/ CSP, pričom tieto dôvody dostatočne nekonkretizoval. Námietky žalobcu poukazom na vykonané dokazovanie pred súdom prvej inštancie nie sú dôvodné. Procesný postup súdu bol správny a na strane žalobcu nedošlo k porušeniu práva žalobcu na spravodlivý proces /3Cdo/110/2017, 4Cdo/128/2017, 8Cdo/56/2017/. Vykonanie dôkazov navrhnutých žalobcom by nemalo vplyv na posúdenie veci, keď z dôkazov predložených stranami bolo preukázané, že sa nepostavilo vôbec nič, žalobca neuniesol dôkazné bremeno, že medzi nepostavením tenisovo-športového areálu v lehote uvedenej v stavebnom povolení a výpoveďou zmluvy o nájme /účinnejšou od 30.4.2008/ existuje príčinná súvislosť a v prejednávanej veci nebola preukázaná protiprávna udalosť zo strany žalovaného, ktorá by bolo v príčinnej súvislosti so žalobcom uvádzanou škodou. Poukázal na ust. § 185 ods. 1 CSP, keď súd nie je povinný vyhovieť všetkým návrhom sporovým strán na vykonanie dokazovania ako i na uznesenie Ústavného súdu SR zo dňa 3.7.2003, č.k. IV.ÚS 115/03-14, podľa ktorého všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú na vec podstatný význam. Súd prvej inštancie nevykonala doplnenie znaleckého dokazovania k súkromnému znaleckému posudku č. 2/2019, ktorý výšku škody doposiaľ nepreukázal ako i existenciu protiprávnej udalosti. Žalobca mal dostatok času od predloženia súkromného znaleckého posudku v roku 2016 na realizáciu svojich procesných práv. Žalobca na preukázanie svojich tvrdení nepredložil v konaní relevantné dôkazy. V konaní bolo na návrh žalobcu súdom ustanovených najmenej 8 znalcov z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác, geodézia a kartografia a to G. P. D. /3.7.2012/,

G. A. C., G. P. Q. /28.8.2012/, G. T. B. /27.9.2012/,

G. A. L., konzultantka G. Q. /9.1.2015/, G. N. L. /17.5.2016/, G. Q. P. /20.4.2017/, G. S. T. /6.6.2015/. Ani v jednom prípade nebol výsledkom znaleckého posudzovania znalecký posudok, ktorý by bol dôkazom vo veci z dôvodu, že znalci nemali k dispozícii potrebné doklady. Znalec G. T. na obhliadke zo dňa 26.1.2018 uviedol, že žalobca nepredložil doklady uvedené v zozname, bez ktorých nie je možné podať

znalecký posudok. Žalobca v konaní predložil súkromný znalecký posudok znalkyne B. G. M. Q., Q., č. 2/2019 zo dňa 31.1.2019, ktorý žalobca spochybňuje poukazom na dostatočnú odbornú kvalifikáciu znalkyne. Žalobca v konaní neunesol dôkazné bremeno na úhradu vložených investícií a úhradu ušlého zisku. V zmysle

§ 415 a § 420 OZ na vznik práva na náhradu škody musia byť splnené podmienky vyplývajúce z príčinnej súvislosti medzi porušením povinnosti a vzniknutou škodou/ nález

ÚS sp.zn. I.ÚS 177/08/. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 CSP ako vecne správny potvrdil a žalovanému priznal náhradu trov odvolacieho konania vo výške 100%.

26. Žalobca v písomne podanej replike uviedol, že sa pridriava svojich doterajších vyjadrení a argumentácie v konaní a na podanom odvolaní zotrváva. Vykonaným dokazovaním súd prvej inštancie nesprávne uzavrel, že žalobca v konaní neunesol dôkazné bremeno. Súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dokazovanie, výsluchy svedkov a neuložil edičnú povinnosť označeným subjektom, čím došlo k nesprávnym skutkovým zisteniam a nesprávnemu právnemu posúdeniu veci. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie prípadne zmenil a to tak, že žalovanému uloží povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 359.357,- eur s príslušenstvom a žalobcovi prizná proti žalovanému nárok na náhradu trov prvoinštančného, odvolacieho i dovolacieho konania.

27. Žalovaný v písomne podanom vyjadrení uviedol, že nesúhlasí s vyjadreniami žalobcu ako i s naplnením odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b/,e/,f/ a h/ CSP. Tvrdenia žalobcu v podanom odvolaní nie sú dostatočne kvalifikované a konkretizované s uvedením, v čom vidí žalobca nesprávnosť a aké následky to má na rozhodnutie súdu. Návrh žalobcu na vykonanie dokazovania nie je dôvodný, keď tieto by nemali vplyv na posúdenie veci. Procesný postup súdu prvej inštancie bol správny a žalobcovi bolo v dostatočnej miere umožnené uskutočňovať jemu patriace procesné práva. Súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k správnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza zo správneho právného posúdenia veci. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 CSP ako vecne správny potvrdil a žalovanému priznal náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

28. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektom - stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má základné zákonom predpísané náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. b/, d/, e/, f/ a h/ CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím ex offo na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré ale nezistil (§ 380 ods. 2 CSP), viazaný pritom skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie, bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383 a § 384 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), a dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie je vecne správne, čím boli splnené podmienky pre jeho potvrdenie podľa § 387 CSP.

29. V preskúmvanej veci súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie na záveroch, posúdiac dva uplatnené nároky a to zhodnotenie prenajatých pozemkov a náhradu škody z titulu ušlého zisku, že žalobca neunesol dôkazné bremeno zhodnotenia prenajatých pozemkov, keď nepredložil hodnoverné doklady o žalobcom údajne vykonaných prácach. Tieto skutočnosti nepreukázal ani predložením súkromného znaleckého posudku č. 2/2019. Zdôraznil, že preukázanie zhodnotenie pozemkov nie je možné nahradiť výsluchom svedkov, ani chýbajúcimi pokladničnými dokladmi o zaplatení prác. Vo vzťahu k druhému uplatnenému nároku súd prvej inštancie uviedol, že z dôkazov predložených stranami mal za preukázané, že sa nepostavilo nič a žalobca neunesol dôkazné bremeno, že medzi nepostavením tenisovo- spotového areálu v lehote uvedenej v stavebnom povolení a výpoveďou zmluvy o nájme existuje príčinná súvislosť. V prejednávanej veci nebola preukázaná protiprávna udalosť zo strany žalovaného, ktorá by bola v príčinnej súvislosti so žalobcom uvádzanou škodou.

30. Odvolateľ (žalobca) namietal vecnú nesprávnosť rozhodnutia uplatňujúc výslovne dôvody na odvolanie uvedené v ust. § 365 ods. 1 písm. e) CSP (súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností), ako aj ust. § 365 ods. 1 písm. b) CSP, keď mu súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom znemožnil, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý

proces, pričom zároveň namietal vadu nepreskúmateľnosti napadnutého rozhodnutia, prípadne ust. § 365 ods. 1 písm. d) CSP, keď konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nesprávne zistil skutkový stav, čo možno subsumovať, v zmysle § 365 ods. 1 písm. f) CSP a rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci /§ 365 ods. 1 písm. h) CSP/.

31. Preskúmaním obsahu spisu odvolací súd ďalej zistil, že súd prvej inštancie vykonal dokazovanie dostatočným spôsobom, zaoberal sa tvrdeniami a dôkazmi strán v spore, dôkazy hodnotil v súlade so zásadami podľa § 191 CSP a zo zisteného skutkového stavu vyvodil správny právny záver. V posudzovanej veci súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia dal odpoveď na všetky zásadné právne a skutkovo relevantné otázky, súvisiace s predmetom súdnej ochrany a obrany proti nej. Odôvodnenie rozhodnutia tvorí dostatočný podklad pre uskutočnenie prieskumu v odvolacom konaní, v parametroch daných ust. § 220 ods. 2 CSP, pričom odvolací súd nezistil, že by tieto závery boli zjavne neodôvodnené, či neakceptovateľné, nevyplýva z nich ani jednostrannosť, alebo taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich podstaty a zmyslu. Obsah spisového materiálu v predmetnom súdnom konaní zároveň pripúšťa interpretáciu faktov a posúdenie relevantných právnych otázok tak, ako sú v posudzovanej veci prezentované súdom prvej inštancie. Skutočnosť, že odvolateľ sa s názorom súdu prvej inštancie nestotožnil, nemôže sama o sebe viesť k záveru o neodôvodnenosti rozhodnutia súdu prvej inštancie. V odôvodnení napadnutého rozsudku súd prvej inštancie dal odpoveď aj na všetky námietky žalobcu prezentované v rámci jeho obrany v konaní pred súdom prvej inštancie. Odvolací súd v rámci postupu podľa § 387 ods. 2 a 3 CSP k odvolacím dôvodom žalobcu uvádza nasledovné:

32. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b) CSP predstavuje transformáciu ústavnoprávnych princípov do civilného sporového konania. Podľa čl. 46 Ústavy SR sa každý môže domáhať zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde. Podľa čl. 48 Ústavy SR má každý právo, aby sa jeho vec verejne prerokovala bez zbytočných prieťahov a v jeho prítomnosti a aby sa mohol vyjadriť ku všetkým vykonávaným dôkazom. V tomto odvolacom dôvode ide o porušenie procesných práv a nie hmotnoprávnych nárokov strán. Ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle § 365 ods. 1 písm. b) CSP treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca, a ktoré tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti).

33. Pokiaľ ide o uplatnenie odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. d) CSP, odvolací súd uvádza, že tento odvolací dôvod dopadá na všetky pochybenia v procesnom postupe súdu, ktoré nie sú subsumovateľné pod iné odvolacie dôvody, avšak vždy len za predpokladu, že tieto pochybenia mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Zvyčajne pôjde o prípady nesprávne realizovanej mandukačnej povinnosti súdu, pochybenia vo vykonanom dokazovaní (napr. vykonanie nezákonne získaného dôkazu, vypočutie svedka bez jeho poučenia o práve odoprieť výpoveď a podobne) alebo posúdenie predbežnej otázky v rozpore s existujúcim rozhodnutím príslušného orgánu.

34. K námietkam žalobcu o porušení práva na spravodlivé súdne konania v dôsledku nedostatočného odôvodnenia napadnutého rozhodnutia z pohľadu ním tvrdených dôvodov odvolania uvedených v ust. § 365 ods. 1 písm. b), príp. d) CSP odvolací súd považuje za potrebné uviesť, že vychádzajúc z obsahu súdneho spisu možno v prvom rade konštatovať, že súd prvej inštancie dodržal v konaní procesné predpisy upravujúce procesný postup o povinnom poučení strany v spore o procesných právach a o procesných povinnostiach, o predvolávaní na nariadené pojednávanie za účelom prejednávania veci, pri vykonávaní dokazovania a procesný postup pred skončením dokazovania. Odôvodnenie napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie zodpovedá kritériám odôvodnenia rozsudku podľa § 220

ods. 2 až 4 CSP. Odvolací súd zdôrazňuje, že podľa judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd síce ukladá súdom povinnosť odôvodniť svoje rozhodnutia, túto požiadavku však nemožno chápať tak, že sudy majú povinnosť dať podrobnú odpoveď na každý argument (napr.: rozsudok ESLP vo veci S. V. v. Holandsko z 19.04.1994, č. 16034/90, bod 61). Ústavný súd SR v tomto smere konštatoval, že súčasťou obsahu základného práva na spravodlivý proces je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j.

s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu. Odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo strany sporu na spravodlivý proces (rozhodnutie sp. zn. IV. ÚS 115/03 zo dňa 03.07.2003). V rozhodnutí

sp. zn. IV. ÚS 358/09 zo dňa 15.10.2009 Ústavný súd SR uviedol, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (nález sp. zn. II. ÚS 410/06 zo dňa 02.08.2007) k naplneniu čoho v posudzovanej veci aj došlo. Súd prvej inštancie sa vysporiadal so všetkou významnou argumentáciou strán sporu, všetky ťažiskové otázky v odôvodnení svojho rozhodnutia podrobne zdôvodnil, preto nie je možné konštatovať, že by jeho rozhodnutie vykazovalo znaky nedostatočného odôvodnenia. Odvolací súd zdôrazňuje, že pokiaľ sa žalobca so spôsobom posúdenia nastolených otázok súdom prvej inštancie, či dôvodmi, na ktorých rozhodnutie založil súd prvej inštancie subjektívne nestotožňuje a považuje ich za nesprávne, táto skutočnosť nemôže sama o sebe viesť k záveru o zjavnej neodôvodnenosti rozhodnutia súdu prvej inštancie a tiež nemôže byť spôsobilá založiť odlišné rozhodnutie, ak súd prvej inštancie pri posudzovaní esenciálnych otázok vychádzal z platnej právnej úpravy. Závery súdu prvej inštancie pri posudzovaní rozhodujúcich otázok boli výsledkom procesu komplexného vyhodnotenia skutkových okolností prejednávanej veci, ktoré v konaní vyšli najavo a ktoré v rámci zásady voľného hodnotenia dôkazov súd viedli k prijatiu napadnutého rozhodnutia.

35. Z uvedených dôvodov tak nebolo možné konštatovať pre žalobcom tvrdené vady odôvodnenia rozhodnutia naplnenie odvolacieho dôvodu uvedeného tak v ust. § 365 ods. 1 písm. b/ CSP, ako ani pod písm. d/ CSP.

36. Odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. e) CSP spočíva v tom, že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností. V tomto prípade ide o vadu skutkovú, keď strana navrhla dôkaz, ktorý je potrebný na zistenie rozhodujúcich skutočností, ale súd prvej inštancie takýto dôkaz nevykonal.

37. Podstata odvolacieho dôvodu vyplývajúceho z § 365 ods. 1 písm. f) CSP (súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam) spočíva v nesprávnom postupe súdu prvej inštancie pri hodnotení výsledkov dokazovania, napr. keď súd prvej inštancie zoberie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplývajú, alebo neboli stranami sporu prednesené, prípadne neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané, alebo vyplývajú z prednesov strán sporu. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov.

38. Nesprávny skutkový záver je spôsobilým odvolacím dôvodom vtedy, keď súd prvej inštancie nepostupuje pri hodnotení dôkazov podľa § 191 CSP. Dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Pri hodnotení dôkazov v súdnom konaní platí zásada voľného hodnotenia dôkazov sudcom z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie. Nesprávne hodnotenie dôkazov by bolo možné vytknúť súdu prvej inštancie len v prípade, ak by vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov, alebo prednesov strán nevyplývajú, ani inak nevyšli v konaní najavo, prípadne, že by si nepovšimol rozhodné skutočnosti, ktoré neboli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli v konaní najavo, prípadne preto, že v hodnotení dôkazov, či poznatkov, ktoré vyplývajú

z prednesov strán, alebo vyšli najavo inak z hľadiska ich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti alebo vierohodnosti, je logický rozpor.

39. Nesprávne právne posúdenie veci je spôsobilým odvolacím dôvodom vtedy, keď súd pochybí pri aplikácii práva na zistený skutkový stav, teda prípad, kedy bol skutkový stav posúdený podľa iného právneho predpisu, než ktorý správne mal byť použitý, alebo ak síce bol aplikovaný správne určený právny predpis, ale súd ho nesprávne interpretoval (nesprávne vyložil podmienky všeobecne vyjadrené v hypotéze právnej normy a v dôsledku toho nesprávne aplikoval vlastné pravidlo, stanovené dispozíciou právnej normy).

40. Vyššie uvedené odvolacie námietky žalobcu vyhodnotil odvolací súd ako neopodstatnené, bez opory v zistenom skutkovom stave a v následnom právnom posúdení veci súdom prvej inštancie. Preskúmaním obsahu spisu odvolací súd zistil, že súd prvej inštancie vychádzal z precízne zisteného skutkového stavu veci, z ktorého vyvodil správne právne závery. Odvolací súd nezistil dôvod na to, aby sa odchýlil od logických argumentov a relevantných právnych záverov, spolu so správnu citáciou dotknutých právnych noriem obsiahnutých v odôvodnení napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, ktoré vytvárajú dostatočné právne východiská pre jeho potvrdenie.

41. Predmetom konania je posúdenie nároku žalobcu na zhodnotenie prenajatých pozemkov a nárok na náhradu škody z titulu ušlého zisku. Súd prvej inštancie po vykonanom rozsiahlom dokazovaní uzavrel, že žalobca od podania žaloby, od roku 2009, do vyhlásenia rozhodnutia, nebol schopný preukázať dôkazmi zhodnotenie prenajatých pozemkov a nepredložil žiadne hodnoverné doklady o ním údajne vykonaných stavebných prácach. Žalobca tvrdené skutočnosti nepreukázal ani predloženým súkromným znaleckým posudkom č. 2/2019 a výsluchom svedkov nemôže nahradiť chýbajúce pokladničné doklady o zaplatení prác- pokladničné bloky ani faktúry. Vo vzťahu k druhému uplatnenému nároku súd prvej inštancie uzavrel, že žalobca v konaní neunesol dôkazné bremeno, keď nepreukázal protiprávnu udalosť zo strany žalovaného, ktorá by bola v príčinnej súvislosti so žalobcom uvádzanou škodou.

42. Podľa § 663 Občianskeho zákonníka, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

43. Podľa § 667 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka, zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak zmluva neurčuje inak, je oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na veci prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.

44. Podľa § 420 ods. 1, 2, 3 Občianskeho zákonníka, každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti. Škoda je spôsobená právnickou osobou alebo fyzickou osobou, keď bola spôsobená pri ich činnosti tými, ktorých na túto činnosť použili. Tieto osoby samy za škodu takto spôsobenú podľa tohto zákona nezodpovedajú; ich zodpovednosť podľa pracovnoprávných predpisov nie je tým dotknutá. Zodpovednosť sa zbaví ten, kto preukáže, že škodu nezavinil.

45. Podľa § 442 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka, uhrádza sa skutočná škoda a to, čo poškodenému ušlo (ušlý zisk).

46. Žalobca v podanom odvolaní namietal, že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, sčasti uplatnený nárok riadne preukázal a to výsluchom žalobcu, v rámci ktorého sa vyjadril k vynaloženým investíciám, fotodokumentáciou a dôkazmi o vykonaných prácach uvedených v podaní zo dňa 15.10.2010, znaleckými posudkami zabezpečenými skôr v priebehu konania a predložením súpisu vykonaných prác zo dňa 04.10.2024. Žiadal o vykonanie výsluchu znalkyne, doplnenie znaleckého

posudku. Poukázal na ust. § 470 ods. 2 CSP, ktoré nie je možné aplikovať v predmetnej veci v neprospech žalobcu, nakoľko sa jedná o sporové konanie začaté pred účinnosťou CSP.

47. Odvolací súd vyhodnotil vyššie uvedené odvolacie námietky žalobcu ako nedôvodné. Súd prvej inštancie vykonal rozsiahle dokazovanie a to znaleckými posudkami, na ktoré poukázal odvolací súd už vo svojom predchádzajúcom súdnom rozhodnutí, v ktorom uviedol, že znalecké posudky G. A. (č.X/XXXX a X/XXXX) vzhľadom na zistené skutočnosti, či už výsluchom samotného G. A., resp. aj svedka A., o tom, že neexistovali reálne podklady na vypracovanie posudku, neboli vykonané reálne geodetické merania pre účely posudku, resp. že boli zahrnuté aj údaje z inej parcely (ktorá nebola predmetom sporu), spôsobili, že predmetné listiny neboli spôsobilé preukázať tvrdený nárok žalobcu.

G. A. uviedol, že sa nevie vyjadriť k otázke technického zhodnotenia parciel. Súd prvej inštancie správne poukázal na to, že G. T. ako súdom ustanovený znalec, odmietol vypracovať posudok, nakoľko žalobca s ním nespolupracoval, keďže mu nepredložil doklady nevyhnutne potrebné na to, aby mohol vypracovať posudok. Žalobca počas celého konania žiadne riadne skutkové tvrdenia vo vzťahu k technickému zhodnoteniu neurobil, dôkazy neoznačil a nepredložil (faktúry, dodacie listy, súpisy vykonaných prác), a to napriek výzve súdu (znalca), Odvolací súd má tiež za to, že bez uvedeného nemožno otázku technického zhodnotenia zodpovedať, čo plynie mimo iného z odborných záverov znalca

G. T., Odvolací súd skonštatoval, že technické zhodnotenie je účtovno-daňový pojem, ktorý si určuje podnikateľ na základe reálnych a preukázaných daňových výdavkov vo svojom účtovníctve v súlade s daňovými predpismi, a preto sa preukazuje uvedenými dokladmi, ktoré však v konaní žalobca nikdy nepredložil. Súd prvej inštancie podrobne uviedol, že znalec

G. A. A. vypracoval dva posudky na základe listu vlastníctva, pričom oné doklady nemal k dispozícii. Pri vypracovaní posudku č. 3/2003 na aj na obhliadke. Žalobca znalcovi nepredložil žiadne doklady, preto znalec pri vypracovaní znaleckého posudku vychádzal z podkladov, ktoré si znalec zaobstaral za účelom zistenia, koľko by práce stáli, keby ich dal robiť u nejakej firmy. Pri vypracovaní znaleckých posudkov nebol prítomný znalec z odboru geodézie a kartografie, ktorý by zameral konkrétne parcely za účelom zistenia, na ktorej parcele sa vykonali práce v teréne. Znalec sa nevedel vyjadriť, čo možno považovať za odstránenie krovia, kríkov, vybudovanie prístupovej komunikácie, odstránením zeminy, jej dovozom na skládku, zasypanie rokliny, terénne úpravy za zhodnotenie pozemku. Ani ďalší ustanovení znalci, G. S. T., znalec z odboru oceňovania nehnuteľností a stavebných prác a znalkyňa G. A. L. konkrétne zhodnotenie prenajatých pozemkov nevedeli uviesť. Znalec G. T. uviedol, že žalobca nepredložil projektovú dokumentáciu, stavby, objekt SO 01 Hrubé terénne úpravy SO 02 Príjazdové cesta a parkovisko, SO 03 Vnútroareálové cesty a chodníky, So 10 splašková kanalizácia, So 11 vodovod, So 12 prípojka NN, overené v stavebnom konaní, realizačný projekt týkajúci sa predmetného súdneho sporu (ak je) vrátane rozpočtov s výkazmi výmer; zmluvy o dielo alebo objednávky na realizáciu prác, stavebný denník, faktúry za vykonané práce s potvrdeným súpisom vykonaných prác ; preberací protokol po ukončení prác na jednotlivých objektoch so súpisom vád a nedorobkov, ak bol robený; vyjadrenie dozoru stavby k realizácii prác a účasť na obhliadke p. dozoru; potvrdenky o odstránení vád a nedorobkov ; reklamácie skrytých vád a ich riešenie; faktúry a dodacie listy za všetok dodaný materiál, projektové práce geodetické práce, geologický prieskum, poplatky a iné oprávnené náklady v súvislosti s projektovou a územníckou prípravou a stavebným povolením, faktúry za mechanizmy a dopravu ; certifikáty od zabudovaných materiálov; faktúry subdodávateľov s potvrdenými súpismi vykonaných prác, fotodokumentáciu pred realizáciou stavby a počas realizácie prác a zabezpečiť účasť projektanta stavby, preto nebol znalec schopný vypracovať znalecký posudok.

48. Súd prvej inštancie oboznámil aj súkromný znalecký posudok, predložený žalobcom, č. 2/2019, z ktorého vyplýva, že znalkyňa pri určení výšky investícií do projektu do skončenia nájmu, vzhľadom na dostupné doklady, spracovala iba investičné náklady na stavebné práce, vykonané v rámci rekultivácie pozemku, pričom nemala k dispozícii žiadne účtovné ani daňové doklady, stavebný denník, ani zápisy z kontrolných dní, preto pri určení rozpočtu a hodnoty stavebných prác vychádzala z orientačných cien hodnoty stavebných prác a sumu určila odhadom. Rovnako nebolo možné určiť technické zhodnotenie pre absenciu potrebných dokladov. Celkovú výšku ušlého zisku z dôvodu nerealizovania projektu znalkyňa vypočítala z podnikateľského plánu- výkazu ziskov a strát na roky 2010-2018. Na otázku určenia celkovej výšky ušlého zisku znalkyňa pre chýbajúce doklady nevedela odpovedať.

49. Súd prvej inštancie postupoval správne, keď uzavrel, že nebolo nutné vypracovať dodatok k už predloženému znaleckému posudku č. 2/ 2019, keď žalobca neuniesol dôkazné bremeno, nepreukázal

výšku škody. Žalobca v podanom odvolaní uviedol, že navrhuje v konaní vypočuť znalkyňu B. G. Q., Q., z dôvodu, že znalkyňa nevedela zodpovedať všetky zadané otázky v znaleckom posudku nie z dôvodu absencie faktúr, ale z dôvodu nedostatočnej odbornej kvalifikácie. Odvolací súd k námietke žalobcu uvádza, že táto je celkom zjavne nedôvodná. Žalobca žiadal o doplnenie dokazovania zabezpečením listinných dôkazov, pričom na druhej strane žiadal o výsluch znalkyne nie z dôvodu nedostatku dôkazov, ale z dôvodu odbornej kvalifikácie. V tomto smere súd prvej inštancie opakovane poukázal na dôkaznú núdzu žalobcu pre absenciu práve listinných dôkazov, ktoré by preukázali žalobcov uplatnený nárok. Preto výsluch znalkyne rozpor v tvrdeniach žalobcu neodstráni (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/79/2023). Ani ďalšia odvolacia námietka žalobcu, že je potrebná súčinnosť znalcov z viacerých odborov, nie je dôvodná. Žalobca v konaní predložil vlastný súkromný znalecký posudok, ktorý po 6 rokoch namieta bez vecného odôvodnenia. Je potrebné zdôrazniť, že konanie prebieha od roku 2009 a žalobca mal dostatok času predložiť dôkaz preukazujúci ním tvrdené skutočnosti a to zhodnotenie prenajatých pozemkov.

50. Z obsahu spisu odvolací súd zistil, že súd prvej inštancie určil dňa 13.5.2024 termín pojednávania na deň 7.10.2024. Právny zástupca žalobcu prevzal upovedomenie o termíne pojednávania dňa 15.5.2024, ktorá skutočnosť vyplýva z predloženej doručky. Právny zástupca žalobcu predložil podaním zo dňa 4.10.2024 súpis vykonaných prác a návrh na doplnenie dokazovania. V tomto smere súd prvej inštancie postupoval správne, keď ďalšie dôkazy v konaní nevykonal. K sudcovskej koncentrácii konania sa odvolací súd vyjadrí v odseku 59.-61. svojho rozhodnutia, keď postupom súdu prvej inštancie nedošlo k porušeniu procesných práv žalobcu. CSP je platný a účinný od 01.07.2015 a žalobca bol dostatočne a riadne poučený, ktorá skutočnosť vyplýva z podaného dovolania, kde namietal sudcovskú koncentráciu konania.

51. Poukaz žalobcu na odôvodnenie dovolacieho súdu v tomto konaní, sp.zn. 6Cdo/42/2021 v znení: „že žiaden zo súdov neverifikoval predpoklad, podľa ktorého by všetky takéto podklady pre vypracovanie znaleckého posudku a okrem nich i ďalšie v spise sa nenachádzajúce a potrebné pre aspoň čiastočné vyhovenie žalobe mali byť v držbe „nie je dôvodný, keď text rozhodnutia dovolacieho súdu je vytrhnutý z kontextu bez vecnej argumentácie, jasnej súvislosti. Dovolací súd v tomto smere uviedol svoje závery vo vzťahu k súkromnému znaleckému posudku, ktorý žalobca vypracoval v priebehu dovolacieho konania.

52. Strana sporu za účelom splnenia svojej zákonnej povinnosti označiť potrebné dôkazy, musí predovšetkým splniť svoju povinnosť tvrdenia. Predpokladom dôkaznej povinnosti je tvrdenie skutočností stranou sporu, tzv. bremeno tvrdenia. Medzi povinnosťou tvrdenia a dôkaznou povinnosťou je úzka vzájomná väzba. Ak strana sporu nesplní svoju povinnosť tvrdiť skutočnosti rozhodné z hľadiska hypotézy právnej normy, potom spravidla ani nemôže splniť dôkaznú povinnosť. Nesplnenie povinnosti tvrdenia, teda neunesenie bremena tvrdenia má za následok, že skutočnosť, ktorú strana sporu vôbec netvrdila a ktorá nevyšla inak v konaní najavo, nebude predmetom dokazovania. Neunesenie bremena tvrdenia o tejto skutočnosti bude mať pre stranu sporu za následok preňho nepriaznivé rozhodnutie (4Cdo/285/2008, 4Cdo/13/2009).). Na povinnosť tvrdenia nadväzuje povinnosť označiť dôkazy preukazujúce tvrdené skutočnosti; žalobcu zaťažuje dôkazné bremeno preukázať tvrdené skutočnosti. Pokiaľ sú tieto skutočnosti preukázané, žalobca uniesol tak bremeno tvrdenia, ako aj bremeno dôkazu. Žalovaný nie je procesným subjektom, ktorého by sa vyššie spomenuté procesné povinnosti netýkali; pokiaľ sa chce v konaní úspešne brániť, musí tvrdiť skutočnosti pre neho priaznivé a na svoje tvrdenie musí označiť dôkazy. Teória v tejto súvislosti hovorí o tzv. presúvaní dôkazného bremena. Ide tu o rozdelenie bremena tvrdenia a dôkazného bremena medzi stranami sporu v závislosti od aktuálneho stavu (priebehu) konania a od toho, ako právna norma vymedzuje práva a povinnosti účastníkov hmotnoprávneho vzťahu (3MCdo/6/2010). Civilné sporové konanie je ovládané prejednacou zásadou, v súlade s ktorou je úspech procesnej strany definovaný jej povinnosťou tvrdenia a na ňou nadväzujúcou dôkaznou povinnosťou a im zodpovedajúcim korelátom v podobe bremena tvrdenia a dôkazného bremena. Z prejednacej zásady potom následne vyplýva základné procesné pravidlo, podľa ktorého každá strana je povinná dokazovať skutočnosti zodpovedajúce znakom právnej normy, ktorá je pre ňu priaznivá, a ktorej sa domáha. Strana domáhajúca sa týchto právnych následkov poniesie aj nepriaznivé dôsledky stavu non liquet (neobjasneného určitého skutkového stavu, resp. určitej relevantnej skutočnosti), teda procesných následkov toho, ako keby bolo zistené, že k naplneniu skutkových predpokladov hypotézy právnej normy, ktorej účinkov sa domáhala,

nedošlo (Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 24/2019 z 9. júna 2020 uverejnený v Zbierke nálezov a uznesení Ústavného súdu Slovenskej republiky pod č. 20/2020).

53. K odvolacej argumentácii žalobcu ohľadom nevykonania dôkazov odvolací súd uvádza, že i keď právna úprava ukladá sporovým stranám povinnosť označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení, súd nie je viazaný návrhmi na vykonanie dokazovania a ani nie je povinný vykonať všetky navrhované dôkazy. Právomoc konať o veci, ktorej sa návrh týka, v sebe obsahuje právomoc posúdiť, či a aké dôkazy na zistenie skutkového stavu sú potrebné a akým spôsobom sa zabezpečí dôkaz na jeho vykonanie (I.ÚS 52/03). Posúdenie toho, či sa vyhovie návrhu na vykonanie dokazovania, a ktoré z dôkazov budú v rámci dokazovania vykonané, bolo vecou súdu a nie účastníkov konania. Najvyšší súd to vyjadril už v rozhodnutí uverejnenom v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky ako judikát R 37/1993, v ktorom vysvetlil, že prípadné nevykonanie určitého dôkazu môže mať za následok len neúplnosť skutkových zistení (vedúcu prípadne k vydaniu nesprávneho rozhodnutia), nie však procesnú vadu zmätočnosti znemožňujúcu realizáciu procesných oprávnení účastníka konania. V rozhodnutí, ktoré bolo uverejnené v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky ako judikát R 125/1999, najvyšší súd vysvetlil, že ak súd v priebehu konania nevykoná všetky navrhované dôkazy, nemožno to považovať za odňatie možnosti konať pred súdom.

54. V predmetnej veci zaťažovalo žalobcu dôkazné bremeno na preukázanie svojich tvrdení. Súd prvej inštancie správne poukázal na celkový postoj žalobcu v konaní, ktorý od podania žaloby v roku 2009 nepreukázal zhodnotenie prenajatých pozemkov a nepreložil hodnoverné doklady o žalobcom vykonaných stavebných prácach. Podľa čl. 8 Základných princípov CSP sú strany sporu povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podoprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu. Z čl. 10 ods. 1 Základných princípov CSP vyplýva stranám povinnosť postupovať v konaní v súlade so zákonom a podľa pokynov súdu. Súd môže určiť stranám záväznú procesnú lehotu na niektoré procesné úkony (čl. 10 ods. 3 Základných princípov CSP). S týmito zásadami je spojená aj povinnosť strán sporu uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania (§ 153 ods. 1 CSP).

55. Odvolateľ namietal, že súd prvej inštancie odmietol vykonať navrhnuté dôkazy potrebné pre zistenie rozhodujúcich skutočností, rozhodnutie je založené na klamlivých a zavádzajúcich vyjadreniach vo výpovediach svedkov, žalovaného a znalcov. Odvolací súd sa vznesenou námietkou žalobcu nezaoberal, poukazom na tvrdenie žalobcu, že rozhodnutie je založené na klamlivých a zavádzajúcich vyjadreniach vo výpovediach svedkov, žalovaného a znalcov, keď žalobca konkrétne výhrady vo vzťahu ku klamlivým vyjadreniam žalovaného, svedkov a znalcov neuviedol, čím sa sám diskvalifikoval vecnému prieskumu.

56. Žalobca v podanom odvolaní uviedol, že svoj nárok na zhodnotenie prenajatých pozemkov v súdnom konaní minimálne sčasti už riadne preukázal vykonaným dokazovaním a to výsluchom žalobcu, fotodokumentáciou, dôkazmi o vykonaných prácach a znaleckými posudkami. Z obsahu odvolania a konkrétnej výhrady však nevyplýva, v akom rozsahu žalobca preukázal svojou výpoveďou, doplneným podaním zo dňa 15.10.2010 a znaleckými posudkami, v konkrétnostiach, ním vykonané zhodnotenie pozemkov. V tomto smere odvolací súd poukazuje na rozsiahle dokazovanie vykonané súdom prvej inštancie so správnymi závermi, že žalobca v konaní nepreukázal zhodnotenie prenajatých pozemkov.

57. Výpoveď žalobcu, podania ako i znalecké posudky sú v konaní dôkaznými prostriedkami, ktoré súd vyhodnocuje jednotlivo ako i vo vzájomnej súvislosti a mali by slúžiť na preukázanie uplatnených nárokov žalobcu. Žalobca v konaní neuniesol dôkazné bremeno, nepreukázal zhodnotenie prenajatých pozemkov a žalobcom uplatnené nároky nie je možné priznať len na základe tvrdení žalobcu.

58. Námietka žalobcu poukazom na vypracovaný znalecký posudok znalkyňou Doc.Ing. Q., Q., ako i námietka kvalifikácie znalkyne nie je dôvodná. Súkromný znalecký posudok dal vypracovať sám žalobca a to v priebehu odvolacieho konania a napriek tomu, že prebehlo odvolacie, dovolacie konanie následne bol rozsudok zrušený a vrátený na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, žalobca opätovne nepreukázal zhodnotenie pozemkov. Žalobca nemôže prenášať preukázanie svojich nárokov

na žalovaného a na súd a samotná kritika súdneho rozhodnutia, nespokojnosť s rozhodnutím nezakladá nesprávne rozhodnutie.

59. Pokiaľ odvolateľ namietal, že súd prvej inštancie v danom prípade nezákonne uplatnil sudcovskú koncentráciu konania, čím došlo k naplneniu vady podľa § 470 ods. 2 CSP, odvolací súd poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 29.11.2023, sp. zn. 4Cdo/181/2022, príp. uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 30.09.2024, sp. zn. 7Cdo/209/2022.

60. Účelom sudcovskej koncentrácie konania bolo zabezpečiť rýchlosť a hospodárnosť súdneho konania a zamedziť tak špekulatívnemu postupu strán (napr. v podobe oneskorene predkladaných vyjadrení obsahujúcich nové skutkové tvrdenia alebo nové návrhy na vykonanie dokazovania, ktoré bolo možné predložiť v skoršom štádiu konania) smerujúcemu k zbytočnému predlžovaniu konania (a k vzniku prieťahov v konaní), a zabezpečiť tak, aby poskytnutie súdnej ochrany bolo rýchle a účinné. Táto skutočnosť je o to výraznejšia, ak je strana sporu zastúpená advokátom, ktorý by mal chápať význam a dôsledky sudcovskej koncentrácie konania a ktorý by mal mať dostatočné vedomosti na to, aby posúdil, že nerešpektovanie výzvy súdu spojenej so sudcovskou koncentráciou môže mať za následok stratu sporu na strane svojho klienta. Sudcovská koncentrácia konania sa pritom vzťahuje aj na konania, ktoré začali pred 1. júlom 2016 (t. j. za účinnosti Občianskeho súdneho poriadku), keďže prechodné ustanovenie § 470 ods. 2 CSP vo svojej druhej vete vylučuje použitie iba spätnej sudcovskej koncentrácie, čo vychádza z toho, že sporové strany nemožno sankcionovať „do minulosti“, v ktorej právna úprava sudcovskej koncentrácie neexistovala, a nemohla sa ani v niekoľko rokov trvajúcim spore ani rozumne predpokladať, čím je vyjadrený ústavný princíp dôvery subjektov práva v objektívne právo (k tomu vid' aj: Števcák, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M. a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. C. H. Beck: Praha, 2016, s. 1497).

61. V konkrétnostiach každej prejednávanej veci je potom potrebné ustanovenia CSP o sudcovskej koncentracii konania vykladať takým spôsobom, že ustanovenia o sudcovskej koncentracii konania nemožno aplikovať automaticky, t. j. bez poskytnutia primeraného procesného priestoru a času pre strany konania na uplatnenie nových procesných pravidiel. Inými slovami, ich použitie je vylúčené iba vtedy, ak by mali byť použité bez možnosti strany reagovať na nové procesné inštitúty v súdom stanovenej lehote, t. j. bez predchádzajúceho poučenia súdom ohľadom ich aplikácie a vytvorenia priestoru reagovať na nich z pohľadu strany sporu, čo v danom prípade splnené bolo. V predmetnej veci z obsahu spisu vyplýva, že konanie sa vedie od roku 2009, pričom žalobca mal dostatok času na uplatnenie svojich procesných práv. Súd prvej inštancie už vo svojom prvom rozhodnutí poukázal na procesnú aktivitu žalobcu a neunesenie dôkazného bremena, na ktorých záveroch zotrval i vo svojom druhom rozhodnutí. Žalobca v konaní predložil súkromný znalecký posudok, pričom v priebehu konania bolo vypracovaných viacero znaleckých posudkov so závermi, že žalobca nepredložil relevantné doklady, ktoré by boli podkladom pre vypracovanie znaleckých posudkov. I napriek viacerým znaleckým posudkom, v ktorých absentovali listinné dôkazy preukazujúce tvrdenia žalobcu, žalobca opakovane predložil oneskorene ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania. Postupom súdu prvej inštancie nedošlo k porušeniu práva žalobcu na spravodlivý proces, nakoľko sa nejednalo o prípad spätnej sudcovskej koncentrácie, keďže je nepochybné, že žalobca v rozpore s platnou a účinnou právnou úpravou nerešpektoval pokyn súdu vydaný za účinnosti CSP /ktorý platí už 10 rokov/, pričom je plne v diskrečnej právomoci súdu, či omeškaný procesný úkon strany ospravedlní alebo nie /I.ÚS 33/2021 zo dňa 26.1.2021/. Súd prvej inštancie poskytol žalobcovi dostatočný priestor, aby mohol reagovať na zmenené procesné podmienky a pokiaľ túto možnosť nevyužil, v žiadnom prípade v tom nemožno vidieť porušenie procesných práv žalobcu spôsobom, akým prezentoval v podanom odvolaní.

62. S ohľadom na formuláciu predostretých odvolacích dôvodov odvolací súd zdôraznil principiálnu zodpovednosť odvolateľa za obsahové vymedzenie svojho odvolania a súvisiacu viazanosť odvolacieho súdu odvolacími dôvodmi, z čoho nadväzne vyplýva, že odvolací súd nemôže nahrádzať nevyhnutnú procesnú aktivitu odvolateľa a formulovať namiesto neho odvolacie dôvody, resp. preskúmať rozhodnutie na základe iných, než stranou sporu v odvolaní vznesených konkrétnych námietok. V okolnostiach súdnej veci je z takto vymedzeného hľadiska evidentné, že odvolateľ vo vzťahu k druhému uplatnenému nároku konkrétne výhrady nevzniesol, úplne rezignoval na vznesenie

protiargumentácie voči uvedenej zásadnej / nosnej právnej úvahe. Vzhľadom na túto skutočnosť odvolací súd uviedol, že z hľadiska procesnej ekonomie je nadbytočné sa zaoberať ďalšími odvolacími námietkami, nakoľko takáto procesná situácia a to nepopretie zamietnutia žaloby v časti nároku na náhradu škody z titulu ušlého zisku nevyhnutne vedie k procesnému neúspechu odvolateľa. Odvolací súd poukazuje na odôvodnenie rozhodnutie súdom prvej inštancie v odsekoch 31.-39., s ktorými sa stotožňuje, že žalobca neuniesol v konaní dôkazné bremeno, keď nepreukázal, že medzi nepostavením tenisovo- športového areálu v lehote uvedenej v stavebnom povolení a výpoveďou zmluvy o nájme existuje príčinná súvislosť. Nebola preukázaná protiprávna udalosť zo strany žalovaného, ktorá by bola v príčinnej súvislosti so žalobcom uvádzanou škodou.

63. Odvolací súd uvádza, že v odvolacom konaní nezistil žiadne dôvody na iné posúdenie skutkových a právnych záverov súdu prvej inštancie, ktoré vychádzajú z obsahu súdneho spisu a dávajú dostatočný podklad vo výroku jeho rozsudku o veci samej. Rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny a táto vecná správnosť predstavuje správnu aplikáciu a interpretáciu právnych noriem na základe správne zisteného skutkového stavu. Vzhľadom na uvedené, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako aj súvisiace výroky o trovách konania a trovách štátu podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

64. O náhrade trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP. Úspešnému žalovanému odvolací súd priznal náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %.

65. V predmetnom konaní Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd dovolací, uznesením sp. zn. 6Cdo/42/2021 zo dňa 28.2.2023, rozsudok Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 4Co/123/2019-649 zo dňa 12.2.2020 zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Krajský súd v Trenčíne uznesením zo dňa 26.3.2024, č.k. 6Co/33/2023-753 zrušil rozsudok Okresného súdu Trenčín sp. zn. 14C/150/2009-531 zo dňa 17.12.2018 spolu s dopĺňacím rozsudok zo dňa 28.1.2019 č.k. 14C/150/20089-549 a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, preto bolo potrebné rozhodnúť o trovách dovolacieho konania.

66. Podľa § 453 ods. 1 CSP, ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa primerane použijú na dovolacie konanie.

67. Podľa § 453 ods. 3 CSP, ak dovolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec odvolaciemu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne tento súd o trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania.

68. Podľa § 396 ods. 1, 2 CSP, ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie (ods. 1). Ak odvolací súd zmení rozhodnutie, rozhodne aj o nároku na náhradu trov konania na súde prvej inštancie (ods. 2).

69. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

70. O náhrade trov dovolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 453 ods. 1, 3 CSP v spojení s § 396 ods. 1, 2 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov dovolacieho konania voči žalovanému v rozsahu 100%.

71. O výške náhrady trov konania (prvoinštančného, odvolacieho a dovolacieho) v zmysle § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie skončí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

72. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Trenčíne pomerom hlasov 3:0.

**Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1, 2 CSP)

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

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

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

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

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP)

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

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