

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 8Co/60/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121574767
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 11. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Novotný
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2025:6121574767.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Novotného a sudcov JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD. a JUDr. Lenky Konštiakovej, v spore žalobcu: MOT s.r.o., so sídlom Ľ. Fullu 9, 841 05 Bratislava – mestská časť Karlova Ves, IČO: 47 660 520 (pôvodne Slovak Estate s.r.o., Tallerova 4, 811 02 Bratislava, IČO: 50 050 907), zast. Advokátska kancelária VASILĽ & partners, s.r.o., so sídlom Kupeckého 320/33, 040 01 Košice, IČO: 47 240 482, proti žalovanému: ACHP Levice a.s., so sídlom Podhradie 31, 934 01 Levice, IČO: 00 005 819, zast. advokátska kancelária agner & partners, s.r.o. so sídlom Špitálska 10, 811 08 Bratislava, IČO: 36 722 758, o zaplatenie 6.204,90 eura s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Levice č. k. 7Cb/9/2022-384 zo dňa 19. marca 2025, takto

rozhodol:

Odvolací súd odvolanie žalobcu proti vyhovujúcej časti výroku (I.) o d m i e t a .

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej časti výroku (II.) a výroku o nároku na náhradu trov celého konania (III.) p o t v r d z u j e .

Žalovanému p r i z n á v a proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%, o výške ktorého nároku rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou Okresnému súdu Banská Bystrica dňa 15.12.2021 sa žalobca domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 6.204,90 eura, náklady spojené s uplatnením pohľadávky v sume 40 eur, úroky z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 6.204,90 eura od 15.12.2021 do zaplatenia a nahradiť trovy konania. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca je vlastníkom nehnuteľnosti parcely registra „E“ č. 726/5, orná pôda o výmere 15328 m² v spoluvlastníckom podiele 4/12 k celku, zapísanej na liste vlastníctva č. XXX, pre katastrálne územie A., obec A., okres B.. Podľa žalobcu zo strany žalovaného dochádza k užívaniu vyššie uvedenej parcely bez akejkoľvek existujúcej dohody, resp. zmluvy o užívaní či nájomnej zmluvy, čím došlo k bezdôvodnému obohateniu žalovaného. Vzhľadom k uvedenému tak predstavuje dlh žalovaného voči žalobcovi za užívanie predmetnej nehnuteľnosti od 06.05.2021 do 14.12.2021 (222 dní) sumu 788,11 eura, pričom táto suma bola určená znaleckým posudkom č. 104/2021. V zmysle tohto znaleckého posudku bolo stanovené ročné nájomné spoluvlastníckeho podielu sumou 10.200,- eur. Nájomné za 1 deň tak predstavuje sumu 27,95 eura a teda za 222 dní užívania predstavuje bezdôvodné obohatenie sumu 6.204,90 eura.

2. Okresný súd Banská Bystrica vydal vo veci dňa 10.01.2022 platobný rozkaz, sp. zn. 31Up/2007/2021, ktorým zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 6.204,90 eura s príslušenstvom, proti ktorému podal žalovaný odpor. Žalovaný v odpore uviedol, že nárok žalobcu z titulu údajného

bezdôvodného obohatenia považuje za nedôvodný a neuznáva ho v celom rozsahu. Žalovaný síce užíva vyššie uvedenú parcelu, pretože je jej väčšinovým podielovým spoluvlastníkom (spoluvlastnícky podiel 7/12 k celku), avšak v žiadnom prípade nedochádza k nadužívaniu predmetnej parcely žalovaným nad rámec jeho spoluvlastníckeho podielu. Žalovaný neužíva predmetnú parcelu v časti spoluvlastníckeho podielu žalobcu, ktorému zodpovedá výmera 5.109,33 m². Žalobca neuviedol žiaden listinný alebo iný dôkaz, ktorý by preukazoval nadužívanie uvedenej parcely žalovaným a preto sú tvrdenia žalobcu nepreukázané a úplne irelevantné. Žalovaný nijakým spôsobom neobmedzuje spoluvlastnícke právo žalobcu k vyššie špecifikovanej parcele, rovnako ako takto v minulosti neobmedzoval ani predchádzajúcich podielových spoluvlastníkov predmetného spoluvlastníckeho podielu, od ktorých ho nadobudol žalobca. V súvislosti s neuznaním požadovaného nároku žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia žalovaný poukázal aj na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 27.10.2010 sp. zn. 6 Cdo 184/2010. Žalovaný taktiež uviedol, že v prípade, ak sa žalobca rozhodne podieľať na svojom užívacom oprávnení k vyššie uvedenej parcele užívaním jej časti zodpovedajúcej veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu, žalovaný v tomto žalobcovi nebude brániť a ani žalobcu nejakým spôsobom nebude obmedzovať a súčasne je žalovaný ochotný dohodnúť sa so žalobcom na podmienkach nájmovej zmluvy, na základe ktorej by mu umožnil prístup k vyššie uvedenej parcele. Žalovaný poukázal aj na to, že vyčíslená hodnota nájmu znaleckým posudkom č. 104/2021 nebola správne určená, nakoľko pri jej vyčíslení znalec vychádzal z porovnávania s hodnotami nehnuteľností s úplne inou využiteľnosťou ako má sporná parcela, pričom nezohľadnil ani to, že sa jedná iba o menšinový spoluvlastnícky podiel. Žalovaný je taktiež toho názoru, že nakoľko sa jedná o pozemok v areáli poľnohospodárskeho podniku zastavanom stavbami určenými na poľnohospodárske účely, by mala všeobecná hodnota nájmu byť určená v súlade so zákonom č. 504/2003 Z. z. a nie znaleckým dokazovaním. Zároveň namietal porušenie jeho predkupného práva (§ 140 Občianskeho zákonníka) pri predaji spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti žalobcovi. Uviedol, že nakoľko ide o zákonné predkupné právo, neuplatňuje sa v tomto prípade § 167s zákona o konkurze a reštrukturalizácii, v zmysle ktorého nie je správca pri speňažení majetku viazaný predkupným právom, keďže aj zo znenia zákonného ustanovenia je zrejmé, že sa uplatňuje iba v prípadoch predkupného práva zriadeného zmluvou.

3. Žalobca k odporu žalovaného uviedol, že zo snímok z katastrálnej mapy ako aj satelitný snímok predmetnej parcely nepochybným spôsobom vyplýva, že žalobca je v užívaní nehnuteľnosti obmedzovaný v celom rozsahu, nakoľko nehnuteľnosť tvorí súčasť priemyselného areálu žalovaného. Žalovaný sa zaoberá výrobou, skladovaním a predajom priemyselných hnojív tuhých a tekutých a výrobou a skladovaním ďalších agrochemických látok, pričom k tejto podnikateľskej činnosti mu slúži celý areál vymedzený okrem ďalších aj predmetnou parcelou. S ohľadom na predmet činnosti žalovaného, podľa žalobcu nie je možné účelné využitie nehnuteľnosti zo strany ďalších spoluvlastníkov. Spoluvlastnícky podiel nepredstavuje určitú konkrétnu časť spoločnej veci, resp. vlastnícke právo spoluvlastníka sa nevzťahuje len na určitú konkrétnu časť spoločnej veci, ani neopravňuje spoluvlastníka užívať len určitú reálnu časť veci. Počas trvania spoluvlastníctva preto nie je známe, ktorému spoluvlastníkovi patrí tá-ktorá časť spoločnej veci. Nepopiera, že podieloví spoluvlastníci sa môžu dohodnúť na spôsobe a rozsahu užívania spoločnej veci, takáto dohoda však zaväzuje iba jednotlivých spoluvlastníkov, a nemá nijaký dopad na skutočné rozdelenie spoluvlastníckych podielov. Spoluvlastníkovi, ktorému v dôsledku takejto dohody nie je zabezpečené užívanie v rozsahu jeho podielu na spoločnej veci, vzniká nárok na poskytnutie zodpovedajúcej náhrady. V nadväznosti na uvedené skutočnosti preto žalobca považuje argumentáciu žalovaného týkajúcu sa rozsahu jeho užívania nehnuteľnosti v pomere k ostatným spoluvlastníkom za bezpredmetnú. Žalobca sa nestotožňuje aj s tvrdeniami žalovaného o údajnom nadhodnotení ceny nájmu za užívanie spoluvlastníckeho podielu žalobcu. Žalovaný nepredložil žiaden dôkaz, ktorým by spochybnil hodnotu nájmu stanovanú znalcom. Určenie hodnoty nájmu nehnuteľnosti je podľa žalobcu výhradne odbornou záležitosťou, ktorá si žiada odborné posúdenie. K tvrdeniam žalovaného, že by sa pri stanovení hodnoty nájmu malo vychádzať z ustanovení zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov uviedol, že predmetný pozemok v žiadnom prípade nie je poľnohospodárskym pozemkom, aj keď je na liste vlastníctva druh pozemku orná pôda, nakoľko je nespornou skutočnosťou, že tento pozemok tvorí súčasť priemyselného areálu žalovaného. Čo sa týka využitia areálu žalovaného, tento určite nie je využívaný na poľnohospodársku prvovýrobu, nakoľko medzi hlavné činnosti vykonávané v tomto areáli patrí priemyselná výroba hnojív a iných agrochemických látok, pričom ďalšími činnosťami sú okrem iného aj predaj pohonných látok, pneumatík, autobatérií.

4. Okresný súd Banská Bystrica postúpil vec Okresnému súdu Levice dňa 11.02.2022 v zmysle § 10 ods. 3 resp. § 14 ods. 3 Zákona č. 307/2016 Z. z. o pomínamom konaní.

5. Žalovaný k vyjadreniu žalobcu nad rámec uviedol, že naďalej trvá na svojich tvrdeniach uvedených v podanom odpore. Z predložených snímok katastrálnej mapy nevyplýva, že žalobca je v celom rozsahu obmedzovaný vo využívaní predmetnej parcely. Domnienky žalobcu, podľa ktorých s ohľadom na predmet činnosti žalovaného a skutočnosť, že sporná parcela je súčasťou areálu žalovaného, nie je možné účelné využitie predmetnej parcely zo strany ďalších spoluvlastníkov, nie sú podložené žiadnym dôkazom, pričom je z nich zrejmé, že žalobca nikdy nebol osobne obhliadnuť parcelu, ku ktorej nadobudol vlastnícke právo. Predmetný areál žalovaného v obci A. nie je vôbec priemyselným areálom, ale areálom, v ktorom žalovaný nič nevyrába, ale v ňom iba skladuje tovar, v prevažnej miere poľnohospodárske hnojivá, prípadne agrochemikálie alebo osivá určené pre svojich obchodných partnerov. Donedávna bol v tomto areáli skladovaný aj letecký benzín, nakoľko bola v blízkosti tohto areálu prevádzkovaná aj obslužná letisková plocha, využívaná na pristávanie lietadiel pri leteckej aplikácii hnojív, avšak táto letisková plocha sa už v súčasnosti nevyužíva. Žalovaný neužíva celý areál vrátane spornej parcely, pretože na svoju vyššie uvedenú skladovaciu činnosť potrebuje a už dlhodobo využíva iba jeho časť. Čo sa týka ostatných priestorov, tieto žalovaný nevyužíva a buď ich prenajíma, alebo sú úplne opustené a žalovaný zabezpečuje iba ich pravidelnú údržbu. Žalovaný zdôraznil, že žalobca opomenul tiež uviesť, že žalovaný je väčšinovým podielovým spoluvlastníkom spornej parcely, a teda sa v zmysle § 139 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník vôbec nevyžaduje, aby bola o hospodárení so spoločnou vecou dosiahnutá dohoda medzi podielovými spoluvlastníkmi v prípade, ak sa dosiahne väčšina, pričom väčšinu má žalovaný vzhľadom na veľkosť jeho spoluvlastníckeho podielu. Táto skutočnosť podľa žalovaného musela byť žalobcovi známa už v čase, keď nadobúdala predmetný menšinový spoluvlastnícky podiel k spornej parcele. Čo sa týka spochybnenia správnosti záverov predmetného znaleckého posudku č. 104/2021, tak na tomto spochybnení žalovaný naďalej trvá. Žalovaný na rozdiel od žalobcu dlhodobo podniká v predmetnej oblasti Slovenska (okres B.) sám, ako aj prostredníctvom iných dcérskych subjektov, a z tejto svojej dlhoročnej podnikateľskej činnosti zahŕňajúcej aj prevádzkovanie obdobných areálov ako je ten sporný, v obci A., a teda má rozsiahle znalosti o tom, aká je súčasná obvyklá hodnota pozemkov obdobných so spornou parcelou. Žalovaný poukázal na závery znaleckého posudku č. 15/2022, vypracovaného dňa 20.01.2022, podľa ktorých všeobecná hodnota spornej parcely je v sume 4,7207 eur za 1 m², čo len potvrdzuje predchádzajúce tvrdenie žalovaného, že závery znaleckého posudku predloženého žalobcom sú neštandardné a obsahujú bezdôvodne navýšenú všeobecnú hodnotu spornej parcely, resp. hodnotu nájomného za jej užívanie, ktorá vôbec nekorešponduje s hodnotami, ktoré sú obvyklé pre porovnateľné nehnuteľnosti v danej lokalite. Preto je žalobcom náhrada z údajného bezdôvodného obohatenia žalobcom nesprávne vyčíslená a nadhodnotená. Zotrvával na názore o nutnosti aplikácie zákona č. 504/2003 Z.z., keďže sporná parcela je pozemkom na poľnohospodárske účely v zmysle citovaného zákona, nakoľko ide o pozemok zastavaný stavbami slúžiacimi na poľnohospodárske účely, čo je potvrdené aj údajmi zapísanými v katastri nehnuteľností. Žalovaný je tiež poľnohospodárskym podnikom, čo vyplýva z jeho predmetu činnosti, uvedeného v Obchodnom registri Slovenskej republiky. Aj v prípade, ak by bolo preukázané nadužívanie spoluvlastníckeho podielu k spornej parcele zo strany žalovaného, potom by sa náhrada pre žalobcu odvíjala od minimálneho nájomného resp. odplaty za užívanie predmetnej parcely stanovených v zmysle § 10 ods. 2 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov ako dvojnásobok obvyklej výšky nájomného v danom katastrálnom území.

6. Žalobca vo svojom ďalšom vyjadrení opäť poukázal na skutočnosť, že každému spoluvlastníkovi patrí ideálna časť predmetu spoluvlastníctva zodpovedajúca jeho podielu, a to bez ohľadu na skutočnosť, či je alebo nie je táto vec aj fakticky deliteľná. Ideálny podiel znamená, že každý zo spoluvlastníkov vykonáva práva a povinnosti k celej veci v rozsahu svojho ideálneho podielu, a to spoločne s ostatnými spoluvlastníkmi. Preto spoluvlastníkovi, ktorému nie je zabezpečené užívanie v rozsahu jeho podielu na spoločnej veci, vzniká nárok na poskytnutie zodpovedajúcej náhrady. Žalobca k tvrdeniam žalovaného, že z jeho strany nedochádza k nadužívaniu spornej parcely uviedol, že predmetný areál využíva ako skladovacie priestory, pričom vo zvyšku ho bežne prenajíma iným subjektom, a teda na základe nájomných zmlúv umožňuje žalovaný využívanie nehnuteľnosti dokonca tretím osobám a z nájomného vzťahu mu plynie úžitok vo forme úhrady sumy nájomného. Vlastná činnosť žalovaného tak spočíva v užívaní nehnuteľnosti na skladovacie priestory, ako aj v užívaní pozemku na prenájom iným subjektom. Žalobca zastáva názor, že neužívanie veci v rozsahu spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníkom musí byť dôsledkom jej užívania druhým spoluvlastníkom nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu.

Len v takomto prípade sa spoluvlastník užívajúci spoločnú vec nad rozsah spoluvlastníckeho podielu podieľa na prisvojovaní si úžitkovej hodnoty veci vo väčšej miere, než zodpovedá jeho podielu. Nie je pritom rozhodujúce, či tento stav vyplýva z dohody spoluvlastníkov, alebo z rozhodnutia väčšinového spoluvlastníka, alebo či ide o faktický stav. Znalecký posudok č. 15/2022 predložený žalovaným je pre toto súdne konanie nepoužiteľný, nakoľko úlohou znalca bolo určiť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti pre účel prevodu nehnuteľnosti, pričom tento v rámci záverov znaleckého posudku určil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti vo výške 72.400 eur, pričom predmetom tohto konania nie je vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, v rámci ktorého by tento posudok mohol byť upotrebitelným. Pri určení výšky náhrady za užívanie nehnuteľnosti je preto potrebné stanoviť výšku obvyklého nájomného v porovnateľnom mieste a čase, a nie všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, pričom žalobca poukázal práve na závery ním predloženého znaleckého posudku č. 104/2021.

7. Právny zástupca žalobcu v priebehu konania poukázal na skutočnosť, že žalovaný využíva celú predmetnú nehnuteľnosť ako súčasť svojho priemyselného areálu prevádzkovaním svojej podnikateľskej činnosti. Na nehnuteľnosti sa nachádzajú stavby v jeho výlučnom vlastníctve, konkrétne budovy so súp. č. 505 a 506, jedná sa o skladové priestory. Budova so sup. č. XXX sklad benzínu, ako aj budova so sup. č. 616 železničná vlečka, všetko evidované na liste vlastníctva č. XXX, pre katastrálne územie A. a je bez významu, či žalovaný všetky uvedené stavby aktívne užíva, resp. či prináša užívanie stavby zisk. Celý predmetný areál je oplotený s režimom nepovolaným osobám vstup zakázaný s vrátnou službou, každý vstup do areálu je zabezpečený zámkom, teda brána sa zamkyna s tým, že sa aj plombuje, preto je vstup pre tretie osoby vylúčený. Žalobca je obmedzený v užívaní svojho spoluvlastníckeho podielu v celom rozsahu. Pokiaľ by aj žalovaný v presnej výmere neužíval aj spoluvlastnícky podiel žalobcu, svojim doterajším konaním mu zabránil v jeho užívaní. Právny zástupca žalovaného v priebehu konania nad rámec argumentov uvedených v písomných podaniach uviedol, že žalobca sa nikdy nedomáhal užívania predmetnej nehnuteľnosti v akomkoľvek rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu a v čase, keď danú nehnuteľnosť nadobudol, vedel, že jeho spoluvlastnícky podiel bude menší. V prípade, ak by sa žalobca od žalovaného domáhal užívania predmetnej parcely, žalovaný by sa so žalobcom určite dohodol na užívanie nehnuteľnosti v rozsahu zodpovedajúcom spoluvlastníckemu podielu žalobcu. Žalobca nemal zabezpečený prístup k parcele, keďže táto sa nachádza v areáli žalovaného. Všetky prístupové cesty k nej smerom od verejnej komunikácie sú v spoluvlastníctve žalovaného resp. tretích osôb. Žalobca preto dodnes nemá a ani nikdy nemal zabezpečený žiaden prístup k parcele, ktorú tak nemohol z týchto dôvodov nikdy objektívne užívať. Žalobca nepreukázal, že by za sporné obdobie došlo k nadužívaniu nehnuteľnosti nad rámec žalovaného spoluvlastníckeho podielu. Žalovaný v konaní netvrdil, že celý zvyšok pozemku prenajíma tretím osobám. Predmetná parcela predstavuje pozemok v areáli poľnohospodárskeho podniku zastavanom stavbami na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, slúžiaci na poľnohospodárske účely, pri ktorom zákon stanovuje odplatu za jeho užívanie na dvojnásobok obvyklej hodnoty nájmu v danom katastrálnom území. V písomnom podaní tiež uviedol, že k spornej parcele nie je v súčasnosti uzatvorená žiadna nájomná zmluva, tvrdenie ktorému označil žalobca za účelové a rozporné s predchádzajúcimi písomnými a ústnymi prednesmi žalovaného v tomto konaní.

8. Súd prvej inštancie vo veci rozhodol prvým rozsudkom dňa 17.10.2023, č.k. 7Cb/9/2022-222 tak, že žalobu zamietol (výrok I.) a žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % (výrok II.), proti ktorému podal žalobca v zákonnej lehote v celom rozsahu odvolanie. V odvolaní uviedol, že napadnuté rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, keď tiež prvoinštančný súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Ohľadom záveru prvoinštančného súdu, že žalovaný neužíva predmetnú parcelu nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu poukázal na charakter podielového spoluvlastníctva, keď spoluvlastnícky podiel nepredstavuje určitú konkrétnu časť spoločnej veci a preto počas trvania spoluvlastníctva nie je známe, ktorému spoluvlastníkovi patrí tá - ktorá časť spoločnej veci, keď spoluvlastníkovi, ktorému nie je zabezpečené na základe dohody jednotlivých spoluvlastníkov užívanie veci v rozsahu jeho podielu na spoločnej veci vzniká nárok na poskytnutie zodpovedajúcej náhrady. V konaní bolo preukázané, že žalovaný využíva predmetnú nehnuteľnosť ako súčasť svojho priemyselného areálu k prevádzkovaní svojej podnikateľskej činnosti, keď na nehnuteľnosti sa nachádzajú stavby vo výlučnom vlastníctve žalobcu (žalobca mal zjavne na mysli žalovaného, pozn. súdu), a to konkrétne budovy so súp. č. XXX C. XXX, XXX C. XXX, keď je bez právneho významu, či žalobca (žalobca mal zjavne na mysli žalovaného, pozn. súdu) všetky uvedené stavby aktívne užíva, nakoľko v zmysle uznesenia NS SR sp. zn. 8Cdo/186/2018 „povinnosť poskytovať náhradu vlastníčkovi pozemku, na ktorom stojí stavba, stíha vlastníka stavby bez

ohľadu na to, akým spôsobom realizuje svoje vlastnícke právo. Z rovnakých dôvodov nie je podstatné ani to, či prípadne komu prináša užívanie stavby“. Uvedené sa dá analogicky použiť na spoluvlastnícky vzťah k pozemku, kde jeden zo spoluvlastníkov je vlastníkom stavieb na predmetnom pozemku, ktoré bránia v užívaní pozemku druhému zo spoluvlastníkov. Poukázal na účelové konanie žalovaného, ktorý poprel svoje predchádzajúce tvrdenia a uviedol, že žiadne priestory tretím subjektom neprenajíma a areál využíva výlučne sám. Osobitne dal do pozornosti skutočnosť, že celý predmetný areál (žalovaného) je oplotený, s režimom nepovolaným osobám vstup zakázaný, s vrátanou službou, ktorá skutočnosť bola potvrdená na miestnej ohliadke dňa 21.06.2023, preto boli jeho pokusy do areálu žalovaného vstúpiť neúspešné. Pokiaľ by teda aj žalovaný v presnej výmere neužíval aj jeho spoluvlastnícky podiel, svojim doterajším konaním mu de facto v užívaní svojho podielu zabránil. Nevykosenie pozemkov pri ohliadke nasvedčovalo tomu, že išlo o nevykosenie trvajúce max. 2 až 3 týždne. S ohľadom na charakter užívania areálu žalovaným vyplýva, že nie je možné účelné využitie nehnuteľnosti zo strany ďalších spoluvlastníkov, preto argumentácia súdu o tom, že sa on pred podaním žaloby sa so žalovaným nesnažil dosiahnuť dohodu na užívaní nehnuteľnosti považuje za rozpornú s elementárnou logikou preukázaných skutkových okolností celej záležitosti. Citujúc uznesenia NS SR sp. zn. 5Cdo/8/2019 zo dňa 13.11.2009 poukázal na to, že čo sa týka samotnej výšky náhrady za bezdôvodné obohatenie, v tomto smere predložil znalecký posudok č. 104/2021 vypracovaný znalcom z príslušného odboru, keď s ohľadom na znenie § 209 ods. 2 CSP znalecký posudok predložený žalovaným bol pre toto súdne konanie absolútne nepoužiteľným, nakoľko riešil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, avšak predmetom konania vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nebolo. Má preto za to, že žaloba bola podaná dôvodne a preukázal, že došlo k bezdôvodnému obohateniu ako aj výšku bezdôvodného obohatenia. Z uvedených dôvodov žiadal, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na nové konanie (a rozhodnutie).

9. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd na základe odvolania žalobcu uznesením zo dňa 3. júna 2024, č.k. 8Co/22/2024-316 zrušil napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zo dňa 17.10.2023, č.k. 7Cb/9/2022-222 a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolací súd sa nestotožnil s právnym záverom súdu prvej inštancie o nepreukázaní nároku žalobcu voči žalovanému titulom nadužívania nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve, keď dospel k záveru, že nebolo preukázané ani to, že medzi stranami sporu vznikol spor o nadužívanie spoločnej nehnuteľnosti, teda že by sa žalobca domáhal možnosti užívania spoločnej nehnuteľnosti, čo by mu zo strany žalovaného bolo znemožňované. Odvolací súd poukázal na v konaní preukázané skutočnosti, a to podielové spoluvlastníctvo strán k spoločnej nehnuteľnosti (parcela reg. EKN, p.č. 726/5, k.ú. A.) žalobcu v podiele 4/12 a žalovaného v podiele 7/12 k celku a podiel v rozsahu 1/12 patrí tretej podielovej spoluvlastníčke C. D.; že na spornej parcele sa nachádzajú viaceré stavby vo výlučnom vlastníctve žalovaného (stavba so súp. č. XXX - sklad a XXX- sklad THP, 511 - sklad leteckého benzínu, časť stavby 619 - umývací rampa); že sporná nehnuteľnosť sa nachádza v priemyselnom areáli vo vlastníctve žalovaného, ktorý je strážený strážnou službou a vstup nepovolaným osobám je zakázaný s tým, že okolité nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve žalovaného. Z uvedených dôvodov vyhodnotil odvolací súd odvoláciu námietku žalobcu, podľa ktorej v konaní bolo preukázané, že žalovaný využíva spoločnú nehnuteľnosť v podielovom spoluvlastníctve ako súčasť svojho priemyselného areálu s tým, že žalobcovi nie je umožnený bezprostredný prístup k tejto nehnuteľnosti, za dôvodnú. Odvolací súd sa tiež nestotožnil so záverom súdu prvej inštancie o nepreukázaní nadužívania spornej nehnuteľnosti zo strany žalovaného, nakoľko je potrebné brať zreteľ i na stavby postavené na tejto nehnuteľnosti, pričom nie je podstatné len to, či túto spoločnú parcelu žalovaný užíva, ale tiež to, že na tejto spoločnej nehnuteľnosti sú postavené stavby vo výlučnom vlastníctve žalovaného. Podľa názoru odvolacieho súdu, žalobca je minimálne v rozsahu týchto stavieb vo vlastníctve žalovaného obmedzený v bezprostrednom užívaní spornej parcely v rozsahu svojho podielu, keď nemožno opomínať, že spoluvlastníkovi prislúchajú práva a povinnosti k spoločnej veci podľa pomeru jeho podielu k podielom ostatných spoluvlastníkov, avšak vec, ktorá je predmetom spoluvlastníctva, sa počas trvania spoluvlastníctva medzi spoluvlastníkmi reálne (fakticky) nerozdeľuje, ale nerozdelená zostáva spoločnou pre všetkých spoluvlastníkov. Spoluvlastnícky podiel je mierou účasti na vzťahu k spoločnej veci, i pokiaľ ide o užívanie veci. Vzhľadom na uvedené je potrebné prijať záver, že tam, kde spoluvlastníkovi nie je zabezpečené užívanie veci v spoluvlastníctve vôbec alebo aspoň v rozsahu určenom jeho podielom na spoločnej veci (keď tento reálne nie je určiteľný), vzniká mu nárok na poskytnutie tomu zodpovedajúcej náhrady vo forme peňažného plnenia. Tomuto právu potom korešponduje povinnosť spoluvlastníka, ktorý vec užíva, takéto plnenie spoluvlastníkovi vylúčenému z užívania spoločnej veci poskytnúť. Za relevantnú označil odvolací súd námietku žalobcu, ktorou žalobca poukazoval na to, že nemá zabezpečenú bezprostrednú možnosť užívania

spornej nehnuteľnosti v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu. Nakoľko sporná parcela je súčasťou uzatvoreného priemyselného areálu, ktorý je zabezpečený vrátnou službou, nie je možné jednoznačne vysloviť záver, ku ktorému dospel súd prvej inštancie, že v konaní nebolo preukázané, že by žalovaný nadužíval parcelu v podielovom spoluvlastníctve strán sporu. Ak spoluvlastník neužíva (nemôže užívať) spoločnú vec v rozsahu zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu, obohatenie druhého spoluvlastníka spočíva v užívaní väčšieho rozsahu predmetu spoluvlastníctva, než ktorý zodpovedá jeho (ich) spoluvlastníckemu podielu, pričom odvolací súd poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/184/2010. Odvolací súd sa nestotožnil ani s právnym názorom súdu prvej inštancie o tom, že nárok žalobcu nie je dôvodný, keď v konaní nebol preukázaný spor o užívanie spoločnej nehnuteľnosti a uviedol, že dôvod, pre ktorý podielový spoluvlastník prípadne spoločnú vec neužíva, nie je právne významný, a rovnako nie je významné ani prípadné užívanie časti veci treťou osobou. Neužívanie veci v rozsahu spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníkom musí byť dôsledkom jej užívania druhým spoluvlastníkom nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu. Len v takomto prípade sa spoluvlastník užívajúci spoločnú vec nad rozsah spoluvlastníckeho podielu podieľa na prisvojovaní si úžitkovej hodnoty veci vo väčšej miere, než zodpovedá jeho podielu. Nie je pritom rozhodujúce, či tento stav vyplýva z dohody spoluvlastníkov (okrem ak by jej súčasťou bola aj dohoda o bezplatnom užívaní celej veci alebo jej časti), alebo z rozhodnutia väčšinového spoluvlastníka, alebo či ide o faktický stav. Pri posudzovaní rozsahu užívania spoločnej veci však nemusí byť rozhodujúca len veľkosť užívanej časti veci (výmera časti pozemku), ale rozhodujúca môže byť úžitková (hospodárska) hodnota užívanej časti veci, ak je táto hodnota, vzhľadom na konkrétne okolnosti u jednotlivých častí veci rozdielna (uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 28.10.2010 č. k. 6Cdo 184/2010). Odvolací súd dal žalobcovi do pozornosti, že na daný prípad nedopadá rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/8/2019 zo dňa 13.11.2009, ktoré sa zaoberá otázkou užívania cudzej veci bez právneho dôvodu, keď v tomto prípade ide o nárok žalobcu titulom nadužívania spoločnej veci, nachádzajúcej sa v podielovom spoluvlastníctve. Odvolací súd nariadil súdu prvej inštancie v ďalšom konaní opätovne posúdiť (čo do základu i výšky) nárok žalobcu uplatnený titulom nadužívania parcely, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve strán sporu a zohľadniť pri tom podstatné námietky uplatnené žalobcom v odvolaní v intenciách záväzného právneho názoru odvolacieho súdu uvedeného k nim ako aj zaoberať sa i otázkou procesného spoločenstva strán sporu s poukazom na povahu strán sporu. Pri zaoberaní sa výškou nároku má súd prvej inštancie zväziť i to, či a aký vplyv má na ňu to, že nehnuteľnosť (nie) je vyňatá z poľnohospodárskeho pôdneho fondu, že nie je úplne (stavbou - príslušenstvom) zastavaná, že žalobca k nej nemá zabezpečený priamy prístup a že žalovaný ju má užívať výlučne sám (bez nájmov), pričom posúdi i právny stav k parcele v čase nadobudnutia vlastníctva žalobcom a podmienenosť a moment vzniku nároku (pre účely uplatneného príslušenstva).

10. Súd následne nariadil vo veci pojednávanie, na ktorom vec v súlade s § 180 CSP prejednal v neprítomnosti strán sporu. Právny zástupca žalobcu uviedol, že sa stotožňuje s odvodnením rozhodnutia odvolacieho súdu, v zmysle záverov ktorého by malo byť predmetom ďalšieho konania už len dokazovanie súvisiace s určením výšky bezdôvodného obohatenia žalovaného, ktorá by mala byť určená podľa žalobcom predloženého znaleckého posudku. Žalovaný na predmetnom pozemku vykonáva skladovanie priemyselných hnojív a ďalších látok a práve na túto podnikateľskú činnosť slúži predmetný areál a teda je nepochybné, že žalobca je obmedzovaný v užívaní svojho spoluvlastníckeho podielu v celom rozsahu. K charakteru pozemku uviedol, že obhliadkou bolo vyvrátené tvrdenie žalovaného o charaktere sporného pozemku ako poľnohospodárskeho. Rozhodujúcim kritériom nie je len administratívny údaj v katastri, ale predovšetkým skutočný spôsob využívania danej nehnuteľnosti. So všetkými otázkami týkajúcimi sa charakteru a spôsobu využitia nehnuteľnosti sa vysporiadal znalec E. F.. Stanovenie nájomného, ako za poľnohospodársku pôdu by vôbec nezodpovedalo trhovej hodnote a skutočnému účelu využívania nehnuteľnosti. V ďalšom zotrval na všetkých písomných a ústnych vyjadreniach a navrhol žalobe vyhovieť v celom rozsahu. Právny zástupca žalovaného uviedol, že hoci sa s rozhodnutím odvolacieho súdu v celom rozsahu nestotožňuje, rešpektuje ho, ale naďalej popiera nadužívanie spornej parcely, či bránenie žalobcovi v užívaní. Samotná skutočnosť, že daná parcela je z časti zastavaná stavbami vo vlastníctve žalovaného, na ktorú poukazuje odvolací súd ešte neznamená, že žalovaný danú parcelu alebo stavbu nadužíva, alebo že by bránil v jej užívaní žalobcovi. Žalobca sa nikdy nedomáhal užívania žiadnej časti parcely t.j ani žiadnej takej časti tejto parcely, na ktorej sa nachádzajú stavby vo vlastníctve žalovaného. Žalobca sa rovnako ani nikdy nedomáhal vstupu na danú parcelu a tento vstup mu teda ani nemohol byť odopretý. Žalobca by ani objektívne nemohol užívať žiadnu časť danej parcely, keďže k nej nemá zabezpečený prístup cez susedné parcely. Poukázal na § 139 ods. 2 OZ a uviedol, že žalobca nikdy neoslovil žalovaného na rozhodnutie o užívaní spoločnej veci.

Až v takom prípade by žalovaný teoreticky mohol žalobcovi odoprieť právo vstupu alebo užívania danej parcely. Oplotenie areálu neznamená, že by sa žalobca nemusel obrátiť na žalovaného so žiadosťou na užívanie a sprístupnenie pozemku, aby mu v tom vôbec mohlo byť bránené zo strany žalovaného. Pri výške náhrady by bolo potrebné vychádzať z dvojnásobku obvyklej výšky nájmu ako to stanovuje zákon č. 504/2003 Z.z., keďže sa jedná o areál zastavaný stavbami slúžiacimi na poľnohospodárske účely, čo nebolo spochybnené ani zo strany odvolacieho súdu. Žalobca veľmi dobre vedel, akú nehnuteľnosť nadobudol a poznal jej charakter. Žalobcom predložený znalecký posudok ohľadne výšky odplaty je nepoužiteľný. V záverečnej reči poukázal na doterajšie podania, zhrnul ich obsah a navrhol súdu žalobu zamietnuť.

11. Napadnutým (zhora v záhlaví tohto rozhodnutia označeným) v poradí druhým rozsudkom Okresný súd Levice ako prvoinštančný súd v spore takto rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n ý zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 70,30 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 70,30 eura odo dňa 13.01.2022 do zaplatenia, a to v lehote do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Vo zvyšnej časti žalobu z a m i e t a.

III. Žalovanému p r i z n á v a voči žalobcovi nárok na náhradu trov celého konania v rozsahu 97,74 %, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

12. Skutkový stav sporu zistil súd prvej inštancie nasledovne:

12.1. Z výpisu listu vlastníctva č. XXX, pre katastrálne územie A., obec A., okres B. vyplýva, že strany sporu sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti: pozemku parcela registra „E“, p.č. 726/5, orná pôda o výmere 15328 m² (ďalej aj ako „spoločný pozemok“ alebo „sporný pozemok/parcela“), a to žalobca v podiele 4/12 k celku a žalovaný v podiele 7/12 k celku. Podiel v rozsahu 1/12 patrí tretej podielovej spoluvlastníčke C. D.. Pozemok sa nachádza v extraviláne obce. Žalobca nadobudol podiel na spoločnom pozemku na základe kúpnej zmluvy zo dňa 04.08.2020 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 08.10.2020 a žalovaný nadobudol podiely na spoločnej nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený správnym orgánom v konaní č. V 1668/2018-95/2018 a kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený správnym orgánom v konaní č. V 1694/2018-97/2018.

12.2. Miestnou obhliadkou spoločného pozemku vykonanou dňa 21.06.2023 súd zistil, že sporný pozemok je súčasťou väčšieho areálu poľnohospodárskeho podniku, ktorý využíva žalovaný. Tento areál je oplotený (uzatvorený), strážený strážnou službou, vstup je zabezpečený zámkom, pričom brána sa uzatvára s tým, že sa aj plombuje. Na bráne sa nachádza upozornenie, že areál a taktiež vstup do areálu je zabezpečený aj kamerovým systémom. Vstup nepovolaným osobám je zakázaný. V prípade, ak chce do areálu vstúpiť tretia osoba, takáto návšteva sa musí ohlásiť a oznámiť účel návštevy na „G.“ a v prípade, keď je v pravidlách spoločnosti, že môže vstúpiť do areálu, tak sa táto osoba zapíše do knihy návštev, v ktorej sa uvedie aj účel návštevy. Na spoločnom pozemku sa nachádzajú viaceré stavby vo výlučnom vlastníctve žalovaného (stavba so sup. č. XXX - sklad a XXX- sklad THP, XXX - sklad leteckého benzínu, časť stavby XXX - železničná vlečka), pričom budovu skladiska užíva žalovaný na skladovanie pevných priemyselných hnojív, ktoré sa tam v súčasnosti aj reálne nachádzajú. V súčasnosti v areáli nie sú žiadni nájomcovia. Budova súp. č. XXX, sklad je teraz mimo prevádzky, je tam označené, že je to uzamknuté. V areály žalovaného sa nachádza aj nakladacia a vykladacia rampa, ktorá zasahuje z časti aj na spoločný pozemok, pričom je to súčasť železničnej vlečky, ktorá sa momentálne nepoužíva. Časť za celým skladom č. XXX je zarastená trávou a burinou, v čase obhliadky nebola táto časť upravená. Sklad leteckého benzínu súp. č. XXX sa nevyužíva, v minulosti sa využíval ako sklad pre nájomcu leteckej služby, ktorý poskytoval služby pre poľnohospodárov ako letecká aplikácia ochranných chemických látok a priemyselných hnojív. V nájme to podľa vedúceho strediska nie je minimálne 2 roky. V areáli žalovaného boli uskladnené aj poľnohospodárske stroje.

12.3. Z čiastočného výpisu listu vlastníctva č. XXX (č.l.81-88) pre katastrálne územie A., obec A., okres Topoľčany vyplýva, že: stavba súp. č. XXX postavená na p.č. 10726/3 je poľnohospodárska budova-sklad; stavba súp. č. XXX postavená na p.č. 10726/4 je poľnohospodárska budova - sklad THP; stavba

súp. č. XXX postavená na p.č. 10726/25 je poľnohospodárska budova - sklad leteckého benzínu a stavba súp. č. XXX postavená na p.č. 10726/17 je poľnohospodárska budova - železničná vlečka, pričom právny vzťah k p.č. 10726/3, 10726/4, 10726/25 a 10726/17 pod týmito stavbami nie je evidovaný na liste vlastníctva. Z výpisu z katastra nehnuteľností (č.l. 365-372) tiež vyplýva, že pozemky, na ktorých stoja stavby s.č. XXX, XXX, XXX C. XXX sú parcely reg. C-KN, druh pozemkov zastavaná plocha a nádvorie, ktoré sú umiestnené mimo zastavaného územia obce, pričom na týchto pozemkoch sú postavené nebytové budovy označené súpisným číslom s kódom druhu stavby: poľnohospodárska budova. Vlastník pozemku, na ktorom sú tieto stavby postavené nie je vlastníkom týchto stavieb. Parcela č.10726/3, na ktorej stojí stavba súp.č. XXX, má výmeru 395 m²; parcela č.10726/4, na ktorej stojí stavba súp.č. XXX, má výmeru 3068 m²; parcela č.10726/25, na ktorej stojí stavba súp.č. XXX, má výmeru 13 m² a parcela č.10726/3, na ktorej stojí stavba súp.č. XXX, má výmeru 5067 m².

12.4. Z výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Nitra žalovaného vyplýva, že predmetom jeho činnosti je aj sprostredkovanie leteckej činnosti v oblasti poľnohospodárstva, vykonávanie laboratórnych rozborov pôdy, vody a prvkov rastlinného a živočíšneho pôvodu, obchodná činnosť s priemyselným tovarom, obchodná činnosť s priemyselnými hnojivami, pesticídmi a ostatnými výrobkami pre poľnohospodársku výrobu, vykonávanie aplikácie organických a anorganických hnojív, služby pre ochranu rastlín, dezinfekcia, deratizácia objektov, výroba miešaných priemyselných hnojív, veľkoobchodná činnosť so strojmi pre poľnohospodársku prvovýrobu, poľnohospodárska prvovýroba, výkup a predaj (maloobchod a veľkoobchod) rastlinných a živočíšnych komodít, výroba kŕmnych zmesí, prevádzkovanie verejného skladu, podnikateľské poradenstvo v oblasti poľnohospodárstva, živočíšna výroba vrátane predaja nespracovaných výrobkov za účelom spracovania a ďalšieho predaja, ochrana a výživa rastlín, výroba a opravy poľnohospodárskych strojov, veľkoobchod - priemyselné a organické hnojivá, veľkoobchod s poľnohospodárskymi strojmi vrátane prísl., náradia, poľ. trakt., maloobchod - hnojivá, agrochemikálie, záhradkárske potreby, služby poľnohospodárskou technikou, prevádzka obilných síl a skladov, maloobchod - poľnohospodárske produkty, kŕmne zmesi, potraviny, veľkoobchod s poľnohospodárskymi komoditami, nákup, predaj a sprostredkovanie predaja potravín, osív a poľnohospodárskych produktov.

12.5. Z fotografií z katastrálnej mapy (č.l. 208-212) vyplýva, že okolité nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve žalovaného resp. tretích osôb, pričom k spoločnej parcele priamy prístup z verejnej komunikácie nevedie.

12.6. Zo znaleckého posudku č. 104/2021 zo dňa 17.06.2021 vyplýva, že tento bol vypracovaný znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty a určenia výšky ročného nájmu sporného pozemku. Pri stanovení všeobecnej hodnoty znalec použil metódu polohovej diferenciácie a porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty na základe ponúk z webových stránok pre danú lokalitu a typ pozemku. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné, nakoľko pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Rovnako tak nebola počítaná ani výnosová hodnota, nakoľko pozemok je bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Pozemok je využívaný ako priemyselný areál a nachádza sa mimo zastavaného územia obce A.. Pri porovnávacej metóde znalec odpočítal z 5 porovnateľných pozemkov prevzatých z ponúk inzerátov 5%, a to 3% z dôvodu možnej zľavy a 2 % predstavujúce províziu realitnej kancelárie. Prvý porovnateľný pozemok v sume 15,00 eur/m² sa nachádza v obci A. s rozlohou 3724 m², pri hlavnej ceste, šírka pozemku 14 m, využitie stavba rodinného domu aj podnikanie, všetky IS v dosahu. Druhý porovnateľný pozemok v sume 58,93 eur/m² sa nachádza v obci H. I. I. J. rozlohou 560 m², označený ako stavebný pozemok na výstavbu rodinného domu, rozmery pozemku 25x18 m, všetky IS sú vybudované priamo pri pozemku, príjazdová cesta asfalt. Tretí porovnateľný pozemok v sume 35,48 eur/m² sa nachádza v obci H. I. I. s rozlohou 1550 m², označený ako stavebný pozemok na výstavbu rodinného domu, veľká parcela v novovybudovanej časti obce, rozmery pozemku 26x60 m, všetky IS sú vybudované priamo pri pozemku, príjazdová cesta asfalt. Štvrtý porovnateľný pozemok v sume 58,05 eur/m² sa nachádza v obci K. (5 minút od mesta Topoľčany) s rozlohou 1757 m², označený ako slnečný, rovinný, vhodný na stavbu rodinného domu, situovaný v tichej uličke medzi rodinnými domami, ku ktorému vedie spevnená prístupová cesta a všetky IS sú v tesnej blízkosti pozemku. Piaty porovnateľný pozemok v sume 65,06 eur/m² sa nachádza v obci K. (5 minút od mesta B.) s rozlohou 538 m², označený ako stavebný pozemok, ktorý má všetky IS na pozemku. Všeobecná hodnota pozemku o výmere 5.109,33 m² (podielu žalobcu) stanovená porovnávacou metódou vyšla na sumu 225.730,20 eura, t.j. 44,18 eur/m², ktorú znalec pri výpočte nepoužil, nakoľko

za vhodnú metódu označil metódu polohovej diferenciacie. Pri určení (výpočte) všeobecnej hodnoty pozemku metódou polohovej diferenciacie použil znalec koeficient polohovej diferenciacie s hodnotou 2,9050, vypočítaný ako súčin nasledovných koeficientov: koeficient všeobecnej situácie (oblasť mimo zastavaného územia obce) v hodnote koeficientu 0,80; koeficient intenzity využitia (nebytové budovy s nízkym využitím) v hodnote koeficientu 0,95; koeficient dopravných vzťahov (15 min od mesta, pozemky bez možnosti využitia MHD) v hodnote koeficientu 0,90; koeficient funkčného využitia územia (prevaha plôch pre priemyselnú výrobu a sklady) v hodnote koeficientu 1,10; koeficient technickej infraštruktúry pozemku (možnosť napojenia na 3 druhy sietí) v hodnote koeficientu 1,30; koeficient povyšujúcich faktorov (obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom) v hodnote koeficientu 3,00 a koeficient redukujúcich faktorov (ak sa v blízkosti obytnej, admin. alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia) v hodnote koeficientu 0,99. Pri určení všeobecnej hodnoty pozemku metódou polohovej diferenciacie znalec vychádzal z jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku 7,97 eur/m², ktorú následne vynásobil koeficientom polohovej diferenciacie 2,9050 a určil všeobecnú hodnotu za m² pozemku vo výške 23,15 eur. Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku znalec určil východiskovú hodnotu na 80% z 9,96 eur/m² z východiskovej hodnoty mesta B., pretože východisková hodnota obce Ludanice je 3,32 eur/m², ktorá sa nepribližuje reálnym hodnotám pozemkov v obci a pozemok by bol výrazne podhodnotený (80% z 9,96 = 7,97). Znalec tak metódou polohovej diferenciacie určil všeobecnú hodnotu pozemku o výmere 5.109,33 m² (podielu žalobcu) na sumu 118.281,07 eur, t.j. 23,15 eur/m², po zaokrúhlení 118.000,- eur. Následne znalec stanovil všeobecnú hodnotu nájmu na sumu 10.208,44 eur/rok, po zaokrúhlení 10.200,- eur/rok, a to výpočtom na báze všeobecnej hodnoty 23,15 eur/m² pre obdobie predpokladanej návratnosti 15 rokov, s úrokovou mierou 1,07 %, daň s príjmu 19%, koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie 1,19 a počtom metrov štvorcových zodpovedajúcim podielu žalobcu na pozemku: 5.109,33 m².

12.7. Zo znaleckého posudku č. 15/2022 zo dňa 20.01.2022 vyplýva, že tento bol vypracovaný znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty sporného pozemku. Pri stanovení všeobecnej hodnoty znalec použil metódu polohovej diferenciacie, nakoľko použitie porovnávacej metódy bol vylúčený z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľností. Pozemok sa nachádza 250 m od posednej zástavby rodinných domov, umiestnený mimo zastavaného územia obce Ludanice. Pozemok je zastavaný špecifickými neidentifikovanými stavbami značného rozsahu pre potreby majoritného vlastníka - skladovanie hnojív + železničná vlečka v dĺžke 153 m, spevnené plochy a pod. Možnosť napojenia na elektrickú energiu a z časti aj na verejný vodovod je zohľadnená v koeficiente predajnosti v danej lokalite. Prístup k pozemku je po účelovej asfaltovej ceste, čiže dobrý s tým, že nie je právne prístupný - na prístupové parcely sa neviaže vecné bremeno právo prechodu k pozemku. Veľká časť areálu je zásobovaná vodou z vlastného zdroja majoritného vlastníka - studne. Pozemok evidovaný ako EKN, orná pôda, ktorej cena za m² v katastri A. je 0,5828 eur. Znalec použil pri výpočte koeficient polohovej diferenciacie s hodnotou 8,1, vypočítaný ako súčin nasledovných koeficientov: koeficient predajnosti v danej lokalite v hodnote koeficientu 1,5; koeficient prístupu k pozemku v hodnote koeficientu 3,00; koeficient vplyvu veľkosti výmery pozemku v hodnote koeficientu 3,00 a koeficient pozemok zastavaný špecifickými neidentifikovanými stavbami + železničná vlečka v dĺžke 153 m v hodnote koeficientu 0,60. Znalec určil všeobecnú hodnotu pozemku o výmere 15328 m² na sumu 72.358,89 eur, t.j. 4,7207 eur/m². Pri určení všeobecnej hodnoty pozemku za 1m² znalec vychádzal z jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku 0,5828 eur/m², ktorú vynásobil koeficientom polohovej diferenciacie 8,1 (0,5828 x 8,1 = 4,7207). Všeobecná hodnota pozemku po zaokrúhlení bola určená znalcom v sume 72.400,- eur. Prílohu tohto posudku tvorí aj ponuka na predaj investičného pozemku o výmere 3.679 m² v obci Ludanice vo výlučnom vlastníctve (1/1) pôvodného žalobcu (175x21 m) s potencióalom na výstavbu rodinného domu resp. zástavbu rodinných domov, evidovaný ako parcela reg. „C“ p. č. 1004, zapísaná na LV č. XXXX so zabezpečeným prístupom z obecnej parcely, IS sú všetky dostupné za 29.950 eur, t.j. 8,14 eur/m².

12.8. Z kúpnej zmluvy zo dňa 8.9.2020 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 12.10.2020 vyplýva, že predávajúci J. J., nar. X.XX.XXXX odplatne previedol na žalobcu nehnuteľnosti, a to 1/ pozemok parcela reg. EKN, p. č. 14, trvalé trávnaté porasty o výmere 88 m², evidovaný na LV č. XXX, pre k.ú. A., spoluvlastnícky podiel 4/12 k celku, 2/ pozemok parcela reg. EKN, p. č. 726/5, orná pôda o výmere 15328 m², evidovaný na LV č. XXX, pre k.ú. A., spoluvlastnícky podiel 4/12 k celku (sporný pozemok), 3/ pozemok parcela registra "C", parc. č. 1146, orná pôda, o výmere 4329 m², evidovaný na LV č. XXXX, pre k.ú. A., spoluvlastnícky podiel 1/1 a 4/ pozemok parcela registra "C", parc. č. 1523, orná pôda, o výmere 2258 m², evidovaný na

LV č. XXXX, pre k.ú. A., spoluvlastnícky podiel 1/1 spolu za kúpnu cenu vo výške 12.195,- eur. Zo zmluvy tiež vyplýva, že v mene predávajúceho túto uzatvárala správkyňa konkurznej podstaty ustanovená predávajúcemu, J. J., ako dlžníkovi súdom v procese oddlžovacieho konkurzu (§ 166 a nasl. zákona č. 7/2005 Z. z.), v ktorom je postavenie správcu pri nakladaní s majetkom podliehajúcim konkurzu upravené v ust. § 167b ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z.. Správkyňa tak konala v mene a na účet predávajúceho (dlžníka) ako jeho zákonný zástupca. Zo zmluvy ďalej vyplýva, že konkurz na majetok predávajúceho bol vyhlásený uznesením Okresného súdu Nitra sp. zn. 30OdK/54/2020 z 20.02.2020, pričom správkyňa zapísala nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom prevodu podľa tejto zmluvy do súpisu všeobecnej podstaty zverejnenom v OV č. 86/2020 dňa 6.5.2020. Dňa 16.7.2020 bolo v OV č. 136/2020 zverejnené ponukové konanie na kúpu nehnuteľností vo vlastníctve dlžníka (predávajúceho). Kúpna cena bola zaplatená na účet správkyne pred podpisom zmluvy.

12.9. Z oznámenia správkyne uverejnenom v OV pod č. 136/2020 dňa 16.07.2020 vyplýva, že vo veci úpadcu J. J., nar. X.XX.XXXX správkyňa ponúka v súlade s § 167n ods. 1 zákona č. 7/2005 Z.z. na predaj majetok podliehajúci konkurzu, a to 1. pozemok parcely reg. EKN, p. č. 14, trvalé trávnaté porasty o výmere 88 m², evidovaný na LV č. XXX, pre k.ú. A., spoluvlastnícky podiel 4/12 k celku, patriaci do súpisu všeobecnej podstaty zverejnenej v OV č. 86/2020 dňa 6.5.2020 so súpisovou hodnotou 10 eur; 2. pozemok parcely reg. EKN, p. č. 726/5, orná pôda o výmere 15328 m², evidovaný na LV č. XXX, pre k.ú. A., spoluvlastnícky podiel 4/12 k celku (sporný pozemok), patriaci do súpisu všeobecnej podstaty zverejnenej v OV č. 86/2020 dňa 6.5.2020 so súpisovou hodnotou 1532,80 eur; 3. pozemok parcely registra "C", parc. č. 1146, orná pôda, o výmere 4329 m², evidovaný na LV č. XXXX, pre k.ú. A., spoluvlastnícky podiel 1/1, patriaci do súpisu všeobecnej podstaty zverejnenej v OV č. 86/2020 dňa 6.5.2020 so súpisovou hodnotou 1.298,70 eur a 4. pozemok parcely registra "C", parc. č. 1523, orná pôda, o výmere 2258 m², evidovaný na LV č. XXXX, pre k.ú. A., spoluvlastnícky podiel 1/1, patriaci do súpisu všeobecnej podstaty zverejnenej v OV č. 86/2020 dňa 6.5.2020 so súpisovou hodnotou 677,40 eur.

12.10. Z prílohy č. 1 k zákonu č. 582/2004 Z.z. v znení zákona č. 465/2008 Z.z. súd zistil, že pre katastrálne územie A. je hodnota ornej pôdy vo výške 0,5828 eur/m² a hodnota TTP vo výške 0,1414 eur/m².

12.11. Obvyklá výška nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku v zmysle § 1 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z.z. určená postupom podľa § 5 Vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR č. 172/2018 Z.z.. zverejnená na webovej stránke Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR pre katastrálne územie Ludanice č. 834076, okres Topoľčany bola za rok 2021 vo výške 113,11 eur/ha, pričom nebol použitý postup stanovenia obvyklej výšky nájomného podľa § 5 ods. 4 vyhlášky.

12.12. Z ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu zo dňa 29.06.2021 vyplýva, že žalobca ponúkol žalovanému svoj spoluvlastnícky podiel na spornom pozemku za kúpnu cenu 118.000 eur, resp. so zľavou 10%, t.j. za kúpnu cenu 106,200 eura.

13. S poukazom na zistený skutkový stav a citované zákonné (aplikované) právne predpisy (ustanovenia Občianskeho zákonníka - § 121 ods. 3, § 136 ods. 1 a 2, § 137 ods. 1 a 2, § 139 ods. 2 a § 3 ods. 1, § 517 ods. 1 a 2, ustanovenia zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov v znení účinnom od 01.05.2021 do 31.08.2022 - § 1 ods. 2 a 3, § 10 ods. 2, ustanovenie § 2 písm. b/ zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, ustanovenie § 261 ods. 1 Obchodného zákonníka, ustanovenia Civilného sporového poriadku – zákon č. 160/2015 Z. z. - § 151 ods. 1, § 232 ods. 3, § 255 ods. 1 a 2 a § 262 ods. 1 a 2 a ustanovenie § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka) odôvodnil súd prvej inštancie svoje rozhodnutie nasledovne:

13.1. Z obsahu spisu vyplynulo, že predmetom tohto konania je žaloba, ktorou sa žalobca ako podielový spoluvlastník nehnuteľnosti - parcely registra „E“ č. 726/5 orná pôda o výmere 15.328 m² v spoluvlastníckom podiele 4/12 k celku, zapísanej na LV č. XXX, pre kat. úz. A., obec A., okres B., domáha voči žalovanému ako tiež podielovému spoluvlastníkovi tej istej nehnuteľnosti v podiele 7/12 k celku, zaplatenia peňažnej sumy vo výške 6.204,90 eura s príslušenstvom ako náhrady za nadužívanie spoločnej nehnuteľnosti v období od 06.05.2021 do 14.12.2021. Žalobca svoj nárok (čo do

základu) skutkovo vymedzil na základe skutočností, že žalovaný ako podielový spoluvlastník spoločnej nehnuteľnosti nadužíva sporné nehnuteľnosti, keď medzi nimi nie je žiadna dohoda resp. zmluva o užívaní, či nájomná zmluva, čím podľa žalobcu dochádza k bezdôvodnému obohateniu, s odkazom na jej určenie v znaleckom posudku.

13.2. Procesná obrana žalovaného ohľadne základu žalobcom uplatneného nároku spočívala v skutkových tvrdeniach, že žalovaný neužíva predmetnú parcelu v časti spoluvlastníckeho podielu žalobcu (5.109,33 m²) a nijakým spôsobom neobmedzuje spoluvlastnícke právo žalobcu. Žalovaný je väčšinovým podielovým spoluvlastníkom spornej parcely, pričom túto užíva len v rozsahu zodpovedajúcom veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu. Žalobca sa navyše užívania jeho podielu u žalovaného nijakým spôsobom nedomáhal a zároveň žalobca ani nemohol svoj spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti objektívne užívať, keďže nemá zabezpečený prístup k parcele. O všetkých týchto skutočnostiach mal žalobca v čase nadobudnutia podielu na spoločnej nehnuteľnosti vedomosť. Žalovaný tiež označil výkon práva žalobcu za rozporný s dobrými mravmi a namietal neplatnosť zmluvy, ktorou žalobca nadobudol podiel na spoločnom pozemku, z dôvodu porušenia predkupného práva žalovaného s poukazom na § 140 OZ.

13.3. Obsahom vlastníckeho (spoluvlastníckeho) práva, je okrem iného, aj oprávnenie vlastníka vec v medziach zákona užívať. Vec môže byť v spoluvlastníctve aj viacerých osôb, pričom spoluvlastnícky podiel vyjadruje mieru účasti spoluvlastníka na vzťahu k spoločnej veci. To znamená, že vyjadruje aj mieru účasti, pokiaľ ide o užívanie spoločnej veci. Každý zo spoluvlastníkov je v zmysle § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka oprávnený spoločnú vec užívať v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu. Predpokladom nároku spoluvlastníka na náhradu za neužívanie spoločnej veci v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu je užívanie tejto veci druhým spoluvlastníkom (ostatnými spoluvlastníkmi) nad rozsah jeho (ich) spoluvlastníckeho podielu. V takomto prípade sa spoluvlastník užívajúci spoločnú vec nad rozsah spoluvlastníckeho podielu podieľa na prisvojovaní si úžitkovej hodnoty veci vo väčšej miere, než zodpovedá jeho podielu. Nie je pritom rozhodujúce, či tento stav vyplýva z dohody spoluvlastníkov (okrem ak by jej súčasťou bola aj dohoda o bezplatnom užívaní celej veci alebo jej časti, ktorej existencia v konaní nebola ani tvrdená), alebo z rozhodnutia väčšinového spoluvlastníka, alebo či ide o faktický stav (viď uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 27.10.2010, sp. zn. 6Cdo184/2010). V prípade, že spoluvlastníkovi nie je zabezpečené užívanie spoločnej veci v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu, má právo na poskytnutie tomu zodpovedajúcej náhrady vo forme peňažného plnenia. Tomuto právu potom korešponduje povinnosť spoluvlastníka, ktorý vec užíva, takéto plnenie spoluvlastníkovi vylúčenému z užívania spoločnej veci poskytnúť (viď uznesenie NS SR sp. zn. 4Cdo277/2009 zo dňa 24.11.2009). Spoluvlastník, ktorý spoločnú nehnuteľnosť užíva nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu, nemusí ostatným spoluvlastníkom poskytovať peňažnú náhradu (ekonomickú protihodnotu užívania) len vtedy, ak preukáže existenciu zmluvy o bezodplatnom užívaní spoločnej nehnuteľnosti. Ak nepreukáže, že je oprávnený spoločnú nehnuteľnosť užívať nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu bezodplatne, musí ostatným spoluvlastníkom poskytnúť peňažnú náhradu ako ekonomickú protihodnotu toho, čo nemôže byť vrátené (rozsudok NS ČR, sp.zn. 33Odo778/2005). Najvyšší súd Českej republiky v rozsudku sp.zn. 30Cdo199/2007 zo dňa 08.01.2008 okrem iného uviedol: "Jestliže žalovaný uvedeným spôsobom ovládal pozemek žalobce natolik, že ač nebyl vlastníkem, byl to pouze on, kdo jej mohl využívat pro potřeby své podnikatelské činnosti, pak bez ohledu na to, nakolik intenzivně jej skutečně využíval (jakou plochu, jak často), a zda do oploceného areálu měly přístup i další subjekty, vznikl mu prospěch, spočívající v tom, že - ačkoliv svým jednáním dosáhl na úkor žalobce postavení detentora celého pozemku - jeho majetkový stav se nezmenšil, neboť žádnou úhradu odpovídající faktickému uchopení pozemku jeho vlastníkov neposkytoval".

13.4. Súd tak konštatuje, že žalobou uplatnený nárok žalobcu na primeranú náhradu za nadužívanie spoločného pozemku zo strany podielového spoluvlastníka vyplýva z ustanovenia § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom predpokladom úspešného domáhania sa náhrady za užívanie je, že žalobca v konaní preukáže, že: a/ v rozhodujúcom čase existovalo podielové spoluvlastníctvo k veci, b/ dotknutý (neužívajúci) podielový spoluvlastník neužíval vec v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu, c/ dôvod neužívania podľa predchádzajúceho písma nepramení z dohody o bezplatnom užívaní iným spoluvlastníkom a d/ iný spoluvlastník užíval vec nad rozsah jeho spoluvlastníckeho podielu, ktorý zasahuje do rozsahu podielu dotknutého podielového spoluvlastníka. Alternatívne vtedy, ak jeden podielový spoluvlastník bráni druhému spoluvlastníkovi v užívaní, hoci aj vec neužíva nad rozsah svojho podielu.

13.5. Užívanie môže byť realizované buď vyčlenením časti veci (najmä nehnuteľnosť), alebo striedavým užívaním celej veci (najmä hnutel'nosti). Existuje však aj situácia, kedy podielový spoluvlastník vec neužíva. Neužívanie nehnuteľnosti môže spočívať v nebránenom neužívaní a v bránenom neužívaní. Bránené neužívanie veci spočíva v tom, že jeden zo spoluvlastníkov užívaniu druhého bráni. V takom prípade možno konštatovať, že brániaci spoluvlastník užíva vec nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu (tým že bráni užívať inému podielovému spoluvlastníkovi) bez ohľadu na to, či reálne on užíva svoj, resp. podiel spoluvlastníka, ktorému bráni v užívaní. V takom prípade je nutné povedať, že v dôsledku bránenia a nemožnosti užívať vec podielovým spoluvlastníkom má tento nárok na náhradu v zmysle § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka za neužívanie veci od brániaceho podielového spoluvlastníka.

13.6. Nakoľko nárok žalobcu vyplýva z ustanovenia § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, teda súvisí s podielovým spoluvlastníctvom strán sporu k veci a zároveň stranami sporu nie sú všetci podieloví spoluvlastníci, súd sa v súlade s pokynom odvolacieho súdu zaoberal otázkou procesného spoločenstva strán sporu. Charakter procesného spoločenstva je determinovaný charakterom predmetu konania, teda vlastne hmotnoprávnou úpravou. Podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci, a je číselným vyjadrením právneho postavenia každého spoluvlastníka vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom. Každý spoluvlastník môže žalovať plnenie viažuce sa výlučne k jeho spoluvlastníckemu podielu. Dotknutí (neužívajúci) podieloví spoluvlastníci (žalobca a spoluvlastníčka C. D.) sa nepochybne svojich práv určených podľa ich podielov mohli domáhať každý samostatne. Ide o plnenie za užívanie podielu spoluvlastníka, a preto toto plnenie prislúcha výlučne tomu - ktorému spoluvlastníkovi. V danom prípade sa nejedná o hospodárenie so spoločnou vecou ako celkom, ale každý spoluvlastník sa môže domáhať náhrady za užívanie svojho podielu na veci samostatne. Ide teda o jednotlivé nároky vyplývajúce a odvodené z vlastníctva jednotlivých spoluvlastníckych podielov z nehnuteľnosti ako celku. Nároky jednotlivých spoluvlastníkov sú nárokmi samostatnými, to znamená, že každý z nich má právo uplatniť si peňažný nárok na náhradu za nadužívanie spoločnej veci samostatne vo výške určenej ich spoluvlastníckym podielom proti spoluvlastníkovi, ktorý spoločnú vec užíva nad rozsah jeho spoluvlastníckeho podielu. Povaha sporu vyplývajúca z hmotného práva takéto samostatné uplatnenie práva umožňuje. Z uvedeného dôvodu sa v predmetnom prípade nejedná o nerozlučné spoločenstvo podielových spoluvlastníkov, ale o spoločenstvo samostatné, preto absencia ďalšej podielovej spoluvlastníčky spoločnej veci ako strany sporu nebola prekážkou meritórneho rozhodnutia veci súdom.

13.7. Súd po vrátení veci odvolacím súdom opätovne dôsledne posúdil podstatné skutkové tvrdenia strán sporu, výsledky vykonaného dokazovania, pričom vykonané dôkazy hodnotil samostatne a následne v ich vzájomných súvislostiach, pričom zohľadnil všetko, čo počas konania vyšlo najavo a dospel k záveru, že žaloba je čiastočne dôvodná.

13.8. Medzi stranami nebolo sporné, že sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti: parcela reg. E-KN, p. č. 726/5, druh pozemku: orná pôda o výmere 15328 m², evidovanej na liste vlastníctva č. XXX, pre katastrálne územie A., obec A., okres B. (ďalej aj len ako „spoločný pozemok/parcela“), a to žalobca v podiele 4/12 k celku a žalovaný v podiele 7/12 k celku. Spornou nebola ani skutočnosť, že spoločný pozemok je súčasťou areálu žalovaného a žalobca nemá k spoločnej parcele zabezpečený právny prístup. Tiež nebolo sporné, že na spoločnej parcele sa nachádzajú stavby vo výlučnom vlastníctve žalovaného, ktoré sú poľnohospodárskymi budovami postavenými na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, konkrétne stavba so sup. č. XXX - sklad a súp.č. XXX- sklad THP, stavba súp.č. XXX - sklad leteckého benzínu a časť stavby súp.č. XXX - železničná vlečka, evidované na liste vlastníctva č. XXX, pre katastrálne územie A.. Ďalej nebolo sporné, že žalobca nadobudol podiel na spoločnej parcele kúpnu zmluvou zo dňa 8.9.2020 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 12.10.2020 na základe ponukového konania v konkurznom konaní, pričom súpisová hodnota podielu na spoločnej parcele bola 1532,80 eur.

13.9. Medzi stranami ostalo sporným, čo do základu žalobcom uplatneného nároku, či zo strany žalovaného došlo k nadužívaniu spoločnej parcely na úkor žalobcu, ak áno v akom rozsahu a vo vzťahu k výške náhrady za nadužívanie spoločnej parcely bol sporný charakter spoločného pozemku a s tým súvisiaca aplikácia zákona č. 504/2003 Z.z.

13.10. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že spoločná nehnuteľnosť je súčasťou areálu žalovaného, na ktorom sú postavené stavby vo výlučnom vlastníctve žalovaného sup. č. XXX - sklad, súp.č. XXX- sklad THP, súp.č. XXX - sklad leteckého benzínu a časť stavby súp.č. XXX - železničná vlečka. Z obhliadky na mieste samom vyplynulo, že spoločný pozemok je ako súčasť hospodárskeho areálu žalovaného oplotený, strážený strážnou službou, každý vstup do areálu je zabezpečený zámkom s tým, že brána sa aj plombuje, vstup nepovolánym osobám je zakázaný, pričom vstup do areálu je zabezpečený aj kamerovým systémom. Okolité pozemky sú vo výlučnom vlastníctve žalovaného a iný prístup na nehnuteľnosti neexistuje, preto je vstup pre tretie osoby vylúčený. Jediným možným a výlučným užívateľom spoločného pozemku, nachádzajúceho sa v rámci celého oploteného areálu žalovaného, je žalovaný. Vzhľadom na uvedené je zrejmé, že žalobca reálne nemôže využiť svoje vlastnícke právo k spoločnej parcele na účely podľa svojho uváženia v celom rozsahu, nie len v rozsahu zastavanom stavbami vo výlučnom vlastníctve žalovaného, a to aj s poukazom na skutočnosť, že spoločný pozemok sa nachádza v oplotenom a stráženom areáli, preto je žalobcovi reálne upierané právo na pokojné užívanie majetku, ktoré je základným právom, a ktoré musí byť vnímané v úzkej súvislosti s ochranou slobodnej sféry a súkromia vlastníka. Súd mal za preukázané, že právo žalobcu vstupovať na pozemok v jeho podielovom spoluvlastníctve bolo žalovaným obmedzené, z dôvodu ktorého žalobca spoločnú parcelu neužíva, pričom v tomto prípade možno hovoriť o neužívaní bránenom. Z uvedeného dôvodu je možné konštatovať, že žalovaný bráni v užívaní spoločného pozemku žalobcovi, čím užíva vec nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu (tým že bráni žalobcovi užívať spoločnú vec) bez ohľadu na to, či žalobca reálne užíva svoj spoluvlastnícky podiel, keďže mu nie je umožnený bezprostredný prístup k tejto nehnuteľnosti. Žalobca je tak obmedzený v bezprostrednom užívaní spornej parcely žalovaným v celom rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu, nie len v rozsahu stavieb vo vlastníctve žalovaného. V konaní zároveň nebolo tvrdené ani preukázané, že by medzi stranami sporu existovala dohoda o bezplatnom užívaní spoločného pozemku žalovaným, ktorá by ho oprávňovala v užívaní spoločného pozemku nad rozsah jeho spoluvlastníckeho podielu.

13.11. Súd tak konštatuje, že žalobca v spore preukázal všetky predpoklady úspešného domáhania sa náhrady za užívanie, a to existenciu podielového spoluvlastníctva strán sporu k veci; neužívanie spoločnej veci žalobcom v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu jednak z dôvodu, že spoločný pozemok je z časti zastavaný stavbami vo výlučnom vlastníctve žalovaného ako aj z dôvodu, že žalovaný bráni žalobcovi v užívaní jeho podielu, a to bez existencie dohody o bezplatnom užívaní s ostatným spoluvlastníkmi, pričom je bez významu, či žalovaný užíva časť pozemku nezastavanú stavbami v jeho výlučnom vlastníctve nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu. Žalobca tak uniesol dôkazné bremeno ním tvrdených skutočností o nadužívaní spoločnej veci žalovaným nad rozsah jeho spoluvlastníckeho podielu na úkor žalobcu v celom rozsahu, nie len v rozsahu stavieb vo vlastníctve žalovaného, ktorý si prisvojil úžitkovú hodnotu spoločnej veci vo väčšej miere, než zodpovedá jeho podielu, a to v celom rozsahu, preto mu voči žalovanému vznikol nárok na poskytnutie tomu zodpovedajúcej náhrady vo forme peňažného plnenia a tomuto právu žalobcu korešponduje povinnosť žalovaného takéto plnenie žalobcovi ako spoluvlastníkovi, ktorého vylúčil z užívania spoločnej veci, poskytnúť.

13.12. Námietky žalovaného, že z jeho strany nedochádza k nadužívaniu, nakoľko spoločnú vec neužíva nad rozsah jeho spoluvlastníckeho podielu, ako aj námietky, že žalobca sa užívania svojho podielu nedožadoval a v konaní nebol preukázaný spor o užívanie spoločnej nehnuteľnosti a zároveň, že žalobca svoj podiel objektívne ani užívať nemohol, lebo k nemu nemá zabezpečený právny prístup, súd posúdil ako nedôvodné, nakoľko za daného stavu (bránenom neužívaní spoločnej veci žalovaným) dôvod, pre ktorý podielový spoluvlastník prípadne spoločnú vec neužíva, nie je právne významný a rovnako nie je významné ani v akom rozsahu žalovaný skutočne vec užíva. V spore bolo bez rozumných pochybností preukázané, že žalovaný ostatných spoluvlastníkov vylúčil z užívania spoločnej veci tým, že oplotil a uzamkol areál, v ktorom sa spoločná parcela nachádza, čím zabránil užívaniu spoločného pozemku kýmkoľvek, teda aj ďalšími podielovými spoluvlastníkmi. Preto nemožno dospieť k inému záveru, než že neužívanie spoločného pozemku žalobcom v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu je v časti pozemku zastavanom stavbami vo výlučnom vlastníctve žalovaného dôsledkom jej užívania žalovaným nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu a v ostatnej časti dôsledkom bránenia ostatným spoluvlastníkom v užívaní spoločnej parcely žalovaným.

13.13. Následne sa súd zaoberal výškou náhrady za nadužívanie spoločného pozemku. V zmysle ustálenej rozhodovacej praxe súdov, výška náhrady za nadužívanie spoločnej veci sa určí ako výška obvyklého nájomného porovnateľných pozemkov v danom mieste a čase.

13.14. Pre rozhodnutie súdu ohľadne výšky nároku bolo v spore potrebné ustáliť charakter spoločného pozemku, ktorý bol medzi stranami sporný, a to či je spoločný pozemok poľnohospodárskym pozemkom podľa zákona č. 504/2003 Z.z. a pri určení výšky náhrady je potrebné aplikovať ustanovenia citovaného zákona, alebo nie je poľnohospodárskym pozemkom a výška obvyklého nájomného má byť predmetom dokazovania či už znaleckým posudkom, alebo inými dôkaznými prostriedkami.

13.15. Žalobca žalobou uplatnenú výšku náhrady za nadužívanie v sume 6.204,90 eur vyvodil zo záverov znaleckého posudku č. 104/2021 a poukázal na skutočnosť, že spoločný pozemok nie je poľnohospodárskym pozemkom, aj keď je na liste vlastníctva ako druh pozemku evidovaná orná pôda, nakoľko tvorí súčasť priemyselného areálu žalovaného, z dôvodu ktorého ho nemožno posúdiť ako poľnohospodársky pozemok.

13.16. Žalovaný k žalobcom uplatnenej výške za náhradu za nadužívanie podielu uviedol, že spoločný pozemok predstavuje pozemok v areáli žalovaného, ktorý je poľnohospodárskym podnikom zastavanom stavbami na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, slúžiaci na poľnohospodárske účely, pri ktorom zákon č. 504/2003 Z. z. stanovuje odplatu za jeho užívanie bez právneho titulu na dvojnásobok obvyklej hodnoty nájmu v danom katastrálnom území. Tento areál nie je priemyselným areálom, žalovaný v ňom nič nevyrába, ale skladuje poľnohospodársky tovar ako hnojivá, prípadne agrochemikálie alebo osivá a donedávna aj letecký benzín.

13.17. Daná právna vec je nepochybne vec sporová, v ktorej sa uplatňuje prejednacía zásada. Strana sporu má jednak povinnosť tvrdenia a dôkaznú povinnosť. Následky spojené s ich nesplnením v podobe vecne nepriaznivého rozhodnutia nesie ten účastník konania, ktorý tieto povinnosti nesplnil. Medzi povinnosťou tvrdenia a povinnosťou označiť dôkazy na preukázanie tvrdení je vzájomná väzba. Pokiaľ strana sporu nesplní povinnosť tvrdenia, nemôže splniť ani povinnosť označiť na svoje tvrdenia dôkazy.

13.18. Dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť strany sporu za to, že v konaní neboli preukázané jej tvrdenia a že z tohto dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci v jej neprospech. Okruh rozhodujúcich skutočností, ktoré sa týkajú povinnosti tvrdenia a povinnosti označenia dôkazov na preukázanie tvrdení, je daný hypotézou právnej normy, ktorá upravuje sporný právny pomer strán sporu. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť súdu rozhodnúť o veci samej i v takých prípadoch, keď určitá skutočnosť významná podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci, nebola alebo nemohla byť preukázaná a keď teda výsledok hodnotenia dôkazov neumožňujú súdu prijať záver ani o pravdivosti tvrdenia tejto skutočnosti, ani o tom, že by táto skutočnosť bola nepravdivá. Dôkazné bremeno ohľadom určitých skutočností leží na tej strane sporu, ktorá z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky. Ide o toho účastníka, ktorý existenciu týchto skutočností tiež tvrdí (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5 Obo/52/2010 z 24.06.2010).

13.19. Vo vzťahu k výške náhrady žalobca tvrdil, že spoločný pozemok nie je možné považovať za poľnohospodársky pozemok, aj keď je na liste vlastníctva ako druh pozemku evidovaná orná pôda, nakoľko tvorí súčasť priemyselného areálu žalovaného a pri určení výšky je potrebné vychádzať z ním predloženého znaleckého posudku, v ktorom sa znalec vysporiadal so všetkými otázkami týkajúcimi sa charakteru a spôsobu využitia pozemku. Vychádzajúc zo záväzného názoru vysloveného Ústavným súdom SR v rozhodnutí sp. zn. II. US 38/2015, podľa ktorého dôkazné bremeno týkajúce sa skutočností leží na tom účastníkovi konania, ktorý z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé dôsledky, ide teda o toho účastníka, ktorý existenciu týchto skutočností tvrdí, bol žalobca povinný preukázať, že sporný pozemok, ktorý je v katastri nehnuteľností evidovaný ako parcela reg. E-KN, druh pozemku: orná pôda (poľnohospodárka pôda), nachádzajúci sa mimo zastavaného územia obce, nie je poľnohospodárskym pozemkom a pri určení výšky náhrady je potrebné vychádzať z obvyklej ceny nájmu určenej znaleckým posudkom.

13.20. Čo je pozemok Občiansky zákonník výslovne nedefinuje. Výslovné vymedzenie pojmu pozemok obsahujú predpisy o evidencii nehnuteľností. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon),

pozemkom sa rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku. Pozemky ako predmet občianskoprávných vzťahov, možno vo všeobecnosti charakterizovať ako odmerané časti zemského povrchu, t.j. pozemky v určitých hraniciach. Geometricky zobrazený pozemok sa nazýva parcelou, ktorá je zobrazená parcelným číslom. Na účely zákona č. 504/2003 Z.z. je pozemok chápaný užšie - ako pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou alebo časť tohto pozemku, pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku. Všetky pozemky sú evidované v štátom vedenej evidencii nehnuteľností - katastri nehnuteľností. Z právneho hľadiska dôležitými sú údaje evidované v katastri nehnuteľností o druhoch pozemkov - je to ich kategorizácia a účelové určenie (§ 9 katastrálneho zákona). Na túto evidenciu nadväzujú právne režimy jednotlivých druhov pozemkov, napr. režim stavebných pozemkov, režim ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Poľnohospodársky pôdny fond tvoria poľnohospodárske pozemky, ktoré sú ako poľnohospodárska pôda využívané na poľnohospodársku výrobu a ktoré sú v kategórii nehnuteľností členené na ornú pôdu, chmeľnice, vinice, záhrady, ovocné sady a trvalé trávnaté porasty, okrem toho aj pozemky, ktoré síce bezprostredne neslúžia poľnohospodárskej výrobe, ale sú pre ňu nenahraditeľné. Systematickým výkladom ustanovenia § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. možno dospieť k záveru, že pre súkromnoprávne účely nie je rozhodujúce administratívnoprávne začlenenie pozemku, ani druh pozemku evidovaný v katastri nehnuteľností, ale pozemok - skutočné hospodárske využitie (Najvyšší súd SR, sp.zn. 5 Cdo 343/2009 z 23.02.2011).

13.21. Nebolo sporné, že spoločný pozemok je vedený v katastri nehnuteľností ako orná pôda mimo zastavaného územia obce. Rovnako nebolo sporným, že spoločný pozemok je súčasťou areálu žalovaného a je zastavaný stavbami postavenými pred rokom 1991, ktoré sú poľnohospodárskymi budovami. Sporným ostalo, či areál žalovaného je hospodárskym areálom, či je žalovaný poľnohospodárskym podnikom ako aj charakter pozemku a s tým súvisiace využitie pozemku na poľnohospodárske účely.

13.22. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že spoločná nehnuteľnosť je súčasťou hospodárskeho areálu žalovaného, ktorý vykonáva poľnohospodársku činnosť. Z výpisu Obchodného registra žalovaného vyplýva, že predmetom jeho činnosti je aj sprostredkovanie leteckej činnosti v oblasti poľnohospodárstva, vykonávanie laboratórnych rozborov pôdy, vody a prvkov rastlinného a živočíšneho pôvodu, obchodná činnosť s priemyselnými hnojivami, pesticídmi a ostatnými výrobkami pre poľnohospodársku výrobu, aplikácia organických a anorganických hnojív, služby pre ochranu rastlín, výroba miešaných priemyselných hnojív a iné činnosti súvisiace s poľnohospodárstvom. Žalovaný je tak v zmysle zákona č. 504/2003 Z.z. poľnohospodárskym podnikom. Na spoločnom pozemku sa zároveň nachádzajú stavby vo výlučnom vlastníctve žalovaného sup. č. XXX - sklad, súp.č. XXX- sklad THP, súp.č. XXX - sklad leteckého benzínu a časť stavby súp.č. XXX - železničná vlečka, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností ako poľnohospodárske budovy, pričom nebolo sporné, že sa jedná o budovy postavené pred rokom 1991. Vykonaným dokazovaním mal súd tiež za preukázané, že tieto poľnohospodárske budovy sú využívané pre podnikateľské účely žalovaného na poľnohospodárskej účely. Z miestnej obhliadky vyplynulo, že v minulosti slúžili a niektoré naďalej slúžia na skladovanie priemyselných hnojív tuhých a tekutých a iných agrochemických látok a osív, teda tovaru slúžiaceho pre poľnohospodárske účely vrátane uskladnenia poľnohospodárskych strojov a donedávna (v rozhodnom čase) aj na skladovanie leteckého benzínu pre lietadlá, ktoré aplikovali ochranné chemické látky a priemyselné hnojivá (práškový posyp) pre poľnohospodárske účely. Tieto stavby tak boli využívané na poľnohospodárske účely a aj v dnešnej dobe sa časť z nich na tento účel naďalej užíva. Na časti pozemku, ktorá nie je zastavaná poľnohospodárskymi budovami, sú vybudované spevnené plochy (cesty), ktoré slúžia ako prístup k poľnohospodárskym budovám. Súd je preto názoru, že spevnené plochy spoločného pozemku síce bezprostredne neslúžia poľnohospodárskej výrobe, ale sú pre ňu nenahraditeľné. Zvyšná časť spoločného pozemku je zarastená vysokou trávou, inými porastami a burinou. V hospodárskom areáli žalovaného sa tiež nachádzajú (sú uskladnené) aj poľnohospodárske stroje a funkčné oceľové nádrže slúžiace na skladovanie kvapalných priemyselných hnojív, z ktorých sa napúšťajú a plnia zásobníky poľnohospodárom (klientom žalovaného). Na základe uvedeného je zrejmé, že areál, v ktorom sa sporný pozemok nachádza, je hospodárskym areálom a spoločný pozemok slúži na poľnohospodárske účely.

13.23. Žalobca užívanie spoločného pozemku žalovaným na iný než poľnohospodársky účel v konaní nepreukázal. Skutkové tvrdenie žalobcu, že pozemok ako aj areál žalovaného sú užívané na priemyselné účely, zostali len v rovine tvrdenia. Charakter pozemku ako nepoľnohospodárskeho žalobca v podstate odvodzoval zo znaleckého posudku č. 104/2021 a tvrdil, že znalec sa vysporiadal so všetkými otázkami týkajúcimi sa charakteru a spôsobu využitia pozemku. Súd dáva žalobcovi do pozornosti, že otázka charakteru pozemku je otázkou právnou, nie skutkovou. Znalec môže odpovedať a vyjadrovať sa len ku skutkovým otázkam, nie k otázkam právnym. Je potrebné dbať na to, že úlohou znalca nie je vykonávať hodnotenie dôkazov a ani riešiť právne otázky, čo je zrejme mimo rozsahu jeho odborných kompetencií. Podľa názoru súdu tvrdenie žalobcu o priemyselnom areáli vychádzalo len zo skutočnosti, že stavby (poľnohospodárske budovy) slúžia ako sklad pre priemyselné hnojivá, preto žalobca prevzal pojem "priemyselné" aj do označenia areálu žalovaného. Súd poukazuje na skutočnosť, že v konaní bolo bez rozumných pochybností preukázané, že pozemok a stavby na ňom slúžia na poľnohospodárske účely, preto je areál žalovaného bezpochyby poľnohospodárskym areálom a nie areálom priemyselným. Žalobca tiež v konaní netvrdil a ani nepreukázal, že by po vybudovaní areálu, na poľnohospodárskych pozemkoch, v časti zastavaných stavbami na poľnohospodárske účely, došlo k zmene pozemkov (napr. ich vyňatím z pôdneho fondu) a zmene účelu užívania stavieb postupom podľa ustanovení Stavebného zákona. Na nepoľnohospodárske účely možno použiť poľnohospodársku pôdu len na základe rozhodnutia o odňatí poľnohospodárskej pôdy, ktoré vydáva orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy. Poľnohospodársku pôdu možno odňať natrvalo, pričom odňatím natrvalo sa rozumie trvalá zmena spôsobu použitia pôdy s trvalou zmenou druhu pozemku v katastri nehnuteľností. Spoločný pozemok je doposiaľ v katastri nehnuteľností vedený ako orná pôda. V konaní tiež nebolo preukázané, že by bol spoločný pozemok v rozhodnom čase prenajímaný tretím osobám. Žalobca tak nepreukázal, že by vo vzťahu k spoločnému pozemku išlo o iný pozemok ako pozemok slúžiaci na poľnohospodárske účely podľa § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z..

13.24. Súd poznamenáva, že aj napriek skutočnosti, že spoločný pozemok je v katastri nehnuteľností vedený ako orná (poľnohospodárska) pôda, čím formálne spĺňa definíciu poľnohospodárskeho pozemku podľa § 1 ods. 2 písm. a) citovaného zákona, v konaní bolo preukázané, že je zastavaný stavbami slúžiacimi na poľnohospodárske účely a také bolo aj je jeho skutočné hospodárske využitie. Na základe § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. nielen pozemky, ktoré sú poľnohospodárskou pôdou, ale aj pozemky zastavané stavbami na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991 možno považovať, z hľadiska ich charakteru rozhodujúceho pre určenie výšky náhrady, iba za pozemky poľnohospodárske. Súd tak dospel k záveru, že počas žalovaného obdobia spoločný pozemok spĺňal definíciu poľnohospodárskeho pozemku v zmysle § 1 ods. 2 písm. b) zákona č. 504/2003 Z.z. a to pozemok zastavaný stavbou slúžiacou na poľnohospodárske účely a pre určenie výšky náhrady za nadužívanie je potrebné vychádzať z § 10 ods. 2 citovaného zákona, podľa ktorého výška odplaty za užívanie pozemku bez nájomnej zmluvy v areáli poľnohospodárskeho podniku zastavanom stavbami na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, ak slúži na poľnohospodárske účely, sa určí ako dvojnásobok obvyklej výšky nájomného v danom katastrálnom území, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

13.25. Nakoľko bolo v konaní preukázané, že sporný pozemok slúži na poľnohospodárske účely, je v areáli poľnohospodárskeho podniku zastavanom stavbami na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, dokonca samotný sporný pozemok je takýmito stavbami zastavaný, pri určení výšky náhrady bolo dôvodné aplikovať ustanovenie § 10 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. a nie ustanovenie § 10 ods. 1 citovaného zákona vzťahujúceho sa na pozemok podľa § 1 ods. 2 písm. a) - poľnohospodárska pôda a písm. c) - iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely. Z uvedeného dôvodu je bez významu skutočnosť, že pozemok je vedený ako orná pôda a nie je vyňatý z poľnohospodárskeho pôdneho fondu, a že nie je úplne stavbou prirahlou plochou zastavaný.

13.26. Súd poukazuje aj na právny stav sporného pozemku v čase nadobudnutia vlastníctva žalobcom, ktorý podporuje vecnú správnosť právneho záveru súdu o poľnohospodárskom charaktere pozemku. Ako už súd opakovane uviedol, sporný pozemok je vedený v katastri nehnuteľností ako parcela reg. EKN, orná pôda nachádzajúca sa mimo zastavaného územia obce Ludanice a takto bol vedený aj v čase nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu žalobcom. Žalobca nadobudol podiel na pozemku v procese oddlžovacieho konkurzu (§ 166 a nasl. zákona č. 7/2005 Z. z.) dlžníka, pôvodného podielového spoluvlastníka pozemku, kúpnu zmluvou, ktorú uzatvárala v mene a na účet dlžníka správkyňa. Speňaženie nehnuteľností správcom je upravené v § 167n zákona č. 7/2005 Z.z., podľa ktorého nehnuteľnosti podliehajúce konkurzu väčšej hodnoty správca speňaží dražbou za primeraného použitia

osobitného predpisu a nehnuteľnosti podliehajúce konkurzu menšej hodnoty správca speňaží ako hnutelnú vec. Nehnuteľnosťou väčšej hodnoty sa rozumie nehnuteľnosť alebo spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti, ktorého súpisová hodnota presahuje 5 000 eur a nehnuteľnosťou menšej hodnoty sa rozumie nehnuteľnosť alebo spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti, ktorého súpisová hodnota nepresahuje sumu 5 000 eur (§ 48 a § 48b prvá veta vyhlášky MS SR č. 665/2005 Z.z.). Hnuteľné veci podliehajúce konkurzu správca speňaží ako jeden alebo viac súborov majetku v ponukovom konaní. Na tento účel správca zverejní v Obchodnom vestníku súbor majetku, ktorý ponúka na predaj (§ 167p zákona č. 7/2005 Z.z.).

13.27. Z oznámenia správkyne uverejnenom v OV pod č. 136/2020 dňa 16.07.2020 vyplýva, že súpisová hodnota podielu žalobcu na pozemku predstavujúca výmeru 5.109,94 m² bola 1532,80 eur. Z uvedeného je zrejmé, že správkyňa konkurznej podstaty ocenila pozemok na sumu po zaokrúhlení 0,30 eur/m² (1532,80 / 5109,94). Hodnota ornej pôdy v katastrálnom území A. je podľa prílohy č. 1 k zákonu č. 582/2004 Z.z. v sume 0,5828 eur/m². Hodnota sporného pozemku vypočítaná v súlade s predmetnou prílohou je 8.933,16 eur. Z takejto jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku vychádzal aj znalec v znaleckom posudku č. 15/2022 predloženom žalovaným. Správkyňa tak určila súpisovú hodnotu podielu na spornom pozemku dokonca v nižšej sume, ako vyplývala jeho hodnota z príslušných predpisov. Žalobca tak vedel a musel vedieť, že nadobúda poľnohospodársky pozemok - ornú pôdu a nie pozemok určený na priemyselné účely neopomínajúc skutočnosť, že pozemok bol v katastri nehnuteľností evidovaný ako parcela reg. EKN, druh orná pôda, dokonca nachádzajúci sa mimo zastavaného územia obce (extravilán). Absolútne nedôvodné bolo preto porovnávanie sporného pozemku so stavebnými pozemkami v znaleckom posudku č. 104/2021 predloženom žalobcom. Hodnotu podielu žalobcu na spornom pozemku navyše znižoval fakt, že pozemok nemal zabezpečený právny prístup, nakoľko prístupný bol len cez pozemky, ktoré vlastní iné osoby. Pozemok, ktorý nemá zlegalizovaný prístup či už vo forme vecného alebo záväzkového práva, je podľa úsudku súdu, pozemkom na trhu bez hodnoty. Na hodnotu spoluvlastníckeho podielu žalobcu má vplyv aj veľkosť tohto podielu 4/12 k celku. Žalobca vedel, že nadobúda minoritný nie majoritný podiel, ktorý mu neumožňuje rozhodovať o hospodárení s pozemkom. S poukazom na uvedené je zrejmé, že žalobca bol oboznámený, v čase nadobúdania podielu na spornom pozemku, s charakterom tohto pozemku a vedel, že nadobúda podiel na poľnohospodárskom pozemku: ornú pôdu v extraviláne, pričom v spore nepreukázal, že by do rozhodnutia súdu došlo k takej zmene spôsobu užívania pozemku, ktorá by odôvodňovala prijať súdu záver o inom ako poľnohospodárskom charaktere pozemku. Navyše sporný pozemok sa nachádza v uzavretom hospodárskom areáli žalovaného, je zastavaný stavbami žalovaného, nemá zabezpečený prístup a je bez inžinierskych sietí. Všetky tieto faktory vrátane veľkosti podielu (minoritný podiel) majú vplyv na hodnotu predmetného pozemku, ktoré sa prejavili aj v samotnej kúpnej cene, za ktorú žalobca podiel nadobudol. Z kúpnej zmluvy zo dňa 8.9.2020 síce nie je zrejmalá presná kúpna cena podielu na spornom pozemku, nakoľko touto zmluvou žalobca nadobúdal aj iné nehnuteľnosti za celkovú kúpnu cenu 12.195,- eur. Priemerná kúpna cena prevádzaných pozemkov vychádzala na sumu 0,96 eur za 1 m², t.j. 4.904,966 eur (5.109,94 x 0,96) za podiel na spornom pozemku, avšak je potrebné dodať, že predmetom prevodu podľa kúpnej zmluvy boli 4 pozemky, z toho 2 pozemky boli prevádzané v celku (podiel 1/1), skutočnosť ktorá zvyšovala ich trhovú hodnotu oproti nehnuteľnostiam, na ktorých bol prevádzaný len minoritný spoluvlastnícky podiel, ako tomu bolo v prípade sporného pozemku, ktorý sa prevádzal dokonca bez právneho prístupu. Preto má súd za to, že kúpnu cenu za sporný pozemok nebolo možné určiť ako priemer dohodnutej kúpnej ceny predmetnou kúpnu zmluvou vo výške 4.904,966 eur, nakoľko hodnotu sporného pozemku znižovali vyššie uvedené faktory. Následne sa tak návrh žalobcu na odpredaj podielu na spornom pozemku za „zľavnenú“ sumu 106,200,- eur javí ako rozporný s dobrými mravmi. Nakoľko však bol predmetom sporu nárok žalobcu na náhradu za nadužívanie pozemku žalovaným, ktoré bolo v spore preukázané a súd pri určení výšky tejto náhrady vychádzal z právnych predpisov a nie zo žalobcom predloženého znaleckého posudku, dospel súd k záveru, že nebol daný dôvod pre aplikáciu ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka pre odmietnutie žalobcovi priznať žalobou (čo do základu) dôvodne uplatnený nárok.

13.28. Nakoľko mal súd za preukázané, že sporný pozemok je poľnohospodárskym pozemkom, pri určení výšky náhrady za jeho nadužívanie nebolo možné vychádzať zo znaleckého posudku č. 104/2021. Znalec, ktorý ho vykonal, nie je znalcom z potrebného odboru - z odboru poľnohospodárstvo, odvetvie: odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy a zároveň znalecký posudok nezohľadňuje viacero dôležitých faktorov ako charakter pozemku (poľnohospodársky), skutočnosť, že k pozemku nie je prístup, že pozemok nemá inžinierske siete, že sa nachádza v uzamknutom areáli iného vlastníka a že je zastavaný

stavbami tohto vlastníka. Preto znalec pri určení výšky odplaty za nadužívanie nesprávne vychádzal z jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku v sume 7,97 eur/m², namiesto jednotkovej hodnoty ornej pôdy vo výške 0,5828 eur/m², tak ako správne vychádzal znalec v znaleckom posudku č. 15/2022. Keby bol znalec vychádzal zo správnej jednotkovej hodnoty pozemku vo výške 0,5828 eur/m², ktorú by vynásobil koeficientom polohovej diferenciacie, ku ktorému v znaleckom posudku došiel a to 2,9050, výsledná všeobecná hodnota podielu 4/12 k celku na pozemku by mu vyšla na sumu 8.650,27 eur (0,5828 x 2,9050 x 5109,33) a nie na sumu 118.281,07 eur, čo je výrazný rozdiel. Súdu tiež nie je zrejmé, z akého dôvodu znalec v posudku č. 104/2021 určil východiskovú hodnotu na 80% z 9,96 eur/m² z východiskovej hodnoty mesta Topoľčany (80% z 9,96 = 7,97), namiesto východiskovej hodnoty obce Ludanice 3,32 eur/m². Konštatácia znalca, že východisková hodnota obce Ludanice sa nepribližuje reálnym hodnotám pozemkov v obci a pozemok by bol výrazne podhodnotený, nie je v znaleckom posudku bližšie rozumne zdôvodnená. Podľa názoru súdu je tiež v rozpore s reálnym stavom pozemku a to s poukazom na všetky faktory opakovane uvedené vyššie, ktoré znižujú hodnotu sporného pozemku. Z uvedených dôvodov okrem skutočnosti, že znalecký posudok predložený žalobcom bol vypracovaný znalcom z nesprávneho odboru, zároveň ho súd považuje za ťažko preskúmateľný, vychádzajúci z nesprávnych predpokladov o všeobecnej hodnote pozemku a jeho charaktere a pri určení výšky odplaty by nebolo možné z neho vychádzať ani za predpokladu, keby by aplikácia § 10 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. neprichádzala do úvahy.

13.29. Súd vo vzťahu k návrhu žalobcu na výsluch znalca uplatnil sudcovskú koncentráciu konania v súlade § 153 ods. 1 a 2 CSP, nakoľko vykonanie tohto dôkazu by vyžadovalo odročenie pojednávania, pričom žalobca ho mohol predložiť už skôr, ak by konal starostlivo so zreteľom na hospodárnosť konania. V zmysle citovaného ustanovenia bol žalobca povinný uplatniť prostriedky procesného útoku včas, pričom návrh na výsluch znalca E. F. mohol žalobca súdu navrhnúť už na pojednávaní konanom dňa 04.09.2024, po predbežnom právnom posúdení novej zákonnej sudkyne, ktorá uviedla, že pozemok je poľnohospodárskym pozemkom a pri určení výšky náhrady bude vychádzať z § 10 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. Na základe uvedeného predbežného posúdenia súd konanie na zhodný návrh strán sporu odročiť pojednávanie (za účelom mimosúdnej dohody) v súlade s § 163 ods. 1 CSP prerušil. Najneskôr mohol žalobca navrhnúť súdu vykonať tento dôkaz v písomnom podaní, ktorým požiadal o pokračovanie v konaní, aby súd mohol v prípade, kedy by došiel k záveru o potrebe tento dôkaz vykonať, účasť znalca na najbližšom pojednávaní zabezpečiť.

13.30. Súd určil výšku náhrady za nadužívanie podielu v súlade s § 10 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. na sumu 70,30 eur. Žalobca sa podanou žalobou dožadoval náhrady za nadužívanie svojho podielu za obdobie od 06.05.2021 do 14.12.2021, t.j. za 222 dní. Nakoľko sa žalobca domáhal náhrady za obdobie roku 2021, súd pri výpočte tejto náhrady vychádzal z výšky obvyklého nájomného za rok 2021. Obvyklá výška nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy v zmysle § 1 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z.z., zverejnená na webovej stránke Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR pre katastrálne územie A., bola za rok 2021 vo výške 113,11 eur/ha. Jej dvojnásobok (§ 10 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z.) je 226,22 eur/ha, t.j. 0,022622 eur/m². Výška ročného nájomného sporného pozemku tak bola 346,75 eur/rok (0,022622 x 15328), čo je 210,90 eur za 222 dní (346,75 : 365 x 222). Výška náhrady za nadužívanie podielu žalobcu za 222 dní v roku 2021, ktorú je povinný žalovaný zaplatiť žalobcovi je v sume 70,30 eur (4/12 z 210,90).

13.31. Súd vo vzťahu k námietke žalovaného ohľadne porušenia jeho predkupného práva rovnako ako v prvom rozhodnutí konštatuje a dodáva, že v prípade tzv. oddĺžovacieho konkurzu (podľa štvrtej časti ZKR) sa pri speňažovaní majetku postupuje podľa ustanovení § 167n a nasl. ZKR. Tieto ustanovenia tiež obsahujú osobitnú úpravu vo vzťahu k predkupnému právu, a to § 167s ZKR, podľa ktorého pri speňažení majetku správca nie je viazaný predkupným právom; osobe oprávnenej z predkupného práva zriadeného ako vecné právo však predkupné právo zostáva zachované. Na rozdiel od ustanovenia § 93 ods. 1 ZKR, v § 167s ZKR sa v časti pred bodkočiarkou nerozlišuje zákonné a zmluvné predkupné právo, ani predkupné právo zriadené ako vecné právo. Pokiaľ na iných miestach (§ 93) ten istý zákon stanovuje osobitný postup pre „zákonné predkupné právo alebo predkupné právo zriadené ako vecné právo“, kým v ustanovení § 167s pred bodkočiarkou bez rozlišovania jednotlivých druhov predkupného práva stanovuje, že správca nie je viazaný predkupným právom, nie je možné (vzhľadom na predpoklad racionálneho zákonodarcu) dospieť k inému záveru než takému, že pri tzv. oddĺžovacom konkurze nie je správca viazaný žiadnym predkupným právom (t.j. ani zákonným, ani predkupným právom zriadeným ako vecné právo). Ustanovenie § 167s zákona č. 7/2005 Z. z. je teda zákonom lex

specialis vo vzťahu k ustanoveniu § 140 Občianskeho zákonníka, toto ustanovenie upravuje spôsob naloženia s predkupným právom v procese tzv. oddlžovacieho konkurzu ako jednej z foriem riešenia oddlženia fyzickej osoby podľa štvrtej časti zákona o konkurze a reštrukturalizácii. Právna úprava oddlženia v zákone o konkurze a reštrukturalizácii je komplexná, tzn. nie je možné na oddlženie aplikovať ustanovenia § 11 a nasledujúce, upravujúce „klasický“ konkurz, t. j. ani § 93 ods. 1 cit. zákona, ktorý (na rozdiel od § 167s) rozlišuje zákonné predkupné právo a predkupné právo zriadené ako vecné právo. Na základe toho nie je možné ani komparáciou dospieť k tomu, že zákonodarca mienil v § 167s zákona č. 7/2005 Z. z. rozlišovať o aký typ predkupného práva sa jedná, teda nemožno súhlasiť so žalovaným, že ust. § 167s cit. zákona sa nevzťahuje na zákonné predkupné právo podielového spoluvlastníka podľa § 140 OZ. Podľa § 167s zákona o konkurze a reštrukturalizácii nie je správca pri speňažovaní majetku viazaný predkupným právom s obligačnými ani s vecnoprávnymi účinkami. Správca preto nebol povinný ponúknuť v rámci oddlženia formou konkurzu spoluvlastnícky podiel dlžníka ostatným spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti. Ust. § 167s bolo do zákona č. 7/2005 Z. z. zakotvené jeho novelou realizovanou zákonom č. 377/2016 Z. z. účinným od 01. 01. 2017 a z jeho dôvodovej správy vyplýva, že v prípade predkupného práva pri oddlžení správca nie je týmto predkupným právom viazaný. Inak povedané, ak by zákonodarca chcel uložiť správcovi povinnosť rešpektovať predkupné právo aj v prípade oddlžovacieho konkurzu, bol by to urobil podobne ako to urobil v § 93 ZKR pre tzv. korporátny konkurz. Pokiaľ ide o časť vety za bodkočiarkou v ustanovení § 167s ZKR, toto ustanovenie upravuje následky speňaženia majetku v tzv. oddlžovacom konkurze, pričom sa tu ustanovuje, že osobe oprávnenej z predkupného práva zriadeného ako vecné právo zostáva aj po takomto speňažení majetku (pri ktorom sa na jej predkupné právo neprihliadalo) predkupné právo zachované, a to voči novému (spolu)vlastníkovi, nadobúdateľovi majetku speňaženého v oddlžovacom konkurze. Pokiaľ ide o § 167s vetu za bodkočiarkou, že teda osobe oprávnenej z predkupného práva zriadeného ako vecné právo predkupné právo zostáva zachované, ide len o normatívne vyjadrenie právnej povahy predkupného práva, ktoré má vecnoprávny (nie záväzkovoprávny) charakter a teda, že po speňažení majetku predkupné právo oprávnenej osoby nezaniká (porovnaj § 603 ods. 1 a 2 OZ). Nejde o vyjadrenie výnimky z prvej vety § 167s, že by teda predkupným právom zriadeným ako vecné právo bol správca viazaný. Správca tak podľa § 167s zákona č. 7/2005 Z.z. nie je viazaný žiadnym predkupným právom. Podľa § 167s zákona o konkurze a reštrukturalizácii správca konkurznej podstaty nebol zákonným predkupným právom ostatných spoluvlastníkov viazaný a v súlade so zákonom spoluvlastnícky podiel dlžníka (úpadcu) odpredal žalobcovi, keďže vykonával konkurz na majetok dlžníka v rámci jeho oddlženia postupom podľa § 166 až § 171d zákona o konkurze a reštrukturalizácii. S ohľadom na uvedené súd konštatuje, že predkupné právo žalovaného nebolo pri nadobúdaní spoluvlastníckeho podielu žalobcom na spornom pozemku porušené a kúpna zmluva zo dňa 08.09.2020 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 12.10.2020 je platným právnym úkonom.

13.32. O úroku z omeškania rozhodol súd v zmysle § 517 ods. 2 OZ a § 3 citovaného Nariadenia vlády. Pretože sa žalovaný dostal podľa prvej vety § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka do omeškania, má žalobca právo požadovať od žalovaného popri plnení aj úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka. V danom prípade, keďže zročnosť dlhu nie je určená právnym predpisom, rozhodnutím súdu, ani nevyplýva z dohody strán, žalovaný bol podľa § 563 Občianskeho zákonníka povinný splniť dlh prvého dňa potom, čo ho veriteľ o plnenie požiadal. Z listu zo dňa 27.09.2021 vyplýva, že právny predchodca žalobcu vyzval žalovaného na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 4.024,- eur za užívanie resp. bránenie v užívaní jeho spol. podielu na spoločnom pozemku za obdobie od 06.05.2021 do 27.09.2021. Predmetom sporu je však nárok na náhradu za nadužívanie spoločného pozemku za obdobie od 06.05.2021 do 14.12.2021 a nie za obdobie uvedené v predmetnej výzve, preto výzvu zo dňa 27.09.2021 nemožno považovať za výzvu podľa § 563 OZ na vydanie plnenia. Žalobca si uplatnil úrok z omeškania odo dňa podania žaloby, t.j. odo dňa 15.12.2021. Ako vyplýva z doručky na č.l. 30, žaloba bola žalovanému doručená až dňa 12.01.2022, preto deň 13.01.2022 bol prvý deň, kedy sa žalovaný dostal do omeškania. Súd tak priznal žalobcovi úroky z omeškania z dlžnej sumy až odo dňa 13.01.2022 do zaplatenia.

13.33. Čo sa týka výšky úrokov z omeškania súd uvádza, že žalobca sa podanou žalobou nesprávne domáhal úrokov z omeškania vo výške 9% ročne. Súd poukazuje na skutočnosť, že medzi stranami sporu sa nejedná o obchodno-záväzkový vzťah, ktorý by odôvodňoval priznanie úrokov z omeškania vo výške požadovanej žalobcom, ale občiansko-záväzkový vzťah. Predmetom sporu bol nárok žalobcu uplatnený titulom nadužívania spoločného podzemku, ktorý mu vyplýval z § 137 Občianskeho zákonníka. Súd tak konštatuje, že medzi stranami sporu sa nejedná o obchodno-záväzkový vzťah, tak

ako to má na mysli § 261 ods. 1 Obchodného zákonníka (ObZ), podľa ktorého táto časť zákona upravuje záväzkové vzťahy medzi podnikateľmi, ak pri ich vzniku je zrejmé s prihliadnutím na všetky okolnosti, že sa týkajú ich podnikateľskej činnosti. Vzťah medzi stranami sporu sa týka podielového spoluvlastníctva k spoločnému pozemku a nie ich podnikateľskej činnosti. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné pri určení výšky úrokov z omeškania vychádzať z Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. a nie z Nariadenia vlády č. 21/2013 Z.z. Podľa § 3 ods. 1 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Vzhľadom na to, že základná úroková sadzba ECB platná ku dňu omeškania žalovaného (13.01.2022) s plnením peňažného dlhu bola od 16.3.2016 do 26.07.2022 vo výške 0,00 %, žalobca má nárok na úroky z omeškania vo výške 5 % ročne z dlžnej sumy od 13.01.2022 do zaplatenia.

13.34. Žalobca si podanou žalobou uplatnil aj právo na paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v sume 40 eur v súlade s § 369c ObZ. Ako súd v predchádzajúcom bode odôvodnenia uviedol, záväzkovo-právny vzťah medzi stranami sporu je občianskoprávny a nie obchodnoprávny. Z uvedeného dôvodu žalobcovi nevznikol voči žalovanému nárok na paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky podľa § 369c ObZ.

13.35. Na základe vyššie uvedeného súd výrokom I. tohto rozsudku uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 70,30 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 70,30 eur odo dňa 13.01.2022 do zaplatenia a výrokom II. tohto rozsudku vo zvyšnej časti žalobu zamietol.

13.36. Súd určil lehotu na plnenie v súlade s § 232 ods. 3 CSP, nakoľko nezistil dôvody odôvodňujúce rozhodnúť o dlhšej lehote plnenia ani dôvody, pre ktoré by súd mal umožniť žalovanému plniť sumu v splátkach.

14. Voči uvedenému rozsudku podal včas odvolanie v celom rozsahu len žalobca z dôvodov vyplývajúcich z ustanovenia § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP domáhajúci sa jeho (opätovného a celého) zrušenia a vrátenia veci súdu prvej inštancie na nové konanie. Uviedol, že nesúhlasí s argumentáciou konajúceho súdu v bodoch 61 a 63 odôvodnenia, keď s ohľadom na predmet sporu poukazuje (citácia) na nasledovné skutočnosti:

14.1. Sme toho názoru, že v priebehu konania bolo preukázané tvrdenie žalobcu v podanej žalobe a síce, že žalovaný využíva predmetnú nehnuteľnosť ako súčasť svojho priemyselného areálu k prevádzkovaniu svojej podnikateľskej činnosti. V tomto ohľade poukazujeme na skutočnosť, že sa na nehnuteľnosti nachádzajú stavby vo výlučnom vlastníctve žalobcu, a to konkrétne o.i.: Budovy so súp.č. XXX C. XXX - skladové priestory, budova so súp.č. XXX sklad leteckého benzínu, ako aj budova so súp.č. XXX - umývací rampa, všetko evidované na liste vlastníctva č. XXX pre k.ú. A..

14.2. O.i. sa súd žiadnym spôsobom nevysporiadal s rozpornosťou prezentovaných skutočností týkajúcich sa užívania pozemku, resp. stavieb na ňom postavených zo strany žalovaného. Totiž, najprv žalovaný potvrdil, že predmetný areál využíva ako skladovacie priestory, pričom vo zvyšku ho bežne prenajíma iným subjektom, a teda vlastné užívanie žalovaného by spočívalo tak v užívaní nehnuteľnosti na skladovacie priestory, ako aj v užívaní pozemku na prenájom iným subjektom. Následne, žalovaný poprel svoje predchádzajúce tvrdenia a uviedol, že on žiadne priestory tretím subjektom neprenajíma a areál využíva výlučne sám.

14.3. Z obsahu súdneho spisu vyplýva, že žalovaný sa zaoberá výrobou, skladovaním a predajom priemyselných hnojív tuhých a tekutých a výrobou a skladovaním ďalších agrochemických látok, pričom k tejto podnikateľskej činnosti mu slúži práve areál vymedzený okrem ďalších aj predmetnou nehnuteľnosťou. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia vyplýva, že súd svoj záver o výške poskytnutej náhrady založil na tom, že podľa jeho názoru (v zmysle zápisu na príslušnom liste vlastníctva) je charakter pozemku poľnohospodársky tak ako to vymedzuje zákon č. 504/2003 Z.z.. Uvedený prístup je prísne formalistický a nezohľadňuje skutočné využitie pozemku zo strany žalovaného. Na margo uvedeného poznamenávame, že priemyselným areálom je územie alebo komplex budov a pozemkov, ktorý je určený na výkon priemyselnej činnosti – teda výrobu, spracovanie alebo skladovanie výrobkov a surovín. Takýto areál môže zahŕňať napríklad výrobné haly a dielne, sklady a logistické centrá, administratívne budovy (napr. kancelárie vedenia podniku), technologické a

technické zariadenia (napr. kotolne, rozvodne, čističky), prípadne aj interné komunikácie, parkoviská, železničné vlečky či manipulačné plochy. To všetko zahŕňa aj areál žalovaného, ktorý tvorí dotknutý pozemok a budovy na ňom stojace, resp. budovy v tesnej blízkosti.

14.4. Pritom, so všetkými vyššie uvedenými skutočnosťami týkajúcimi sa charakteru dotknutého pozemku sa vysporiadal znalec z príslušného odboru, E. D. F. v rámci predloženého znaleckého posudku č. 104/2021. Do dnešného dňa, nedošlo zo strany žalovaného k žiadnemu procesne relevantnému spochybneniu záverov predmetného znaleckého posudku a súd sa teda arbitrárne rozhodol odignorovať závery tohto znaleckého posudku bez toho, aby jeho závery boli podrobené prostriedkami procesného útoku, príp. obrany zo strany žalovaného (!). Vzhľadom na uvedené konajúci súd dospel k nesprávnemu záveru o výške priznanej náhrady.

14.5. V zmysle Uznesenia Najvyššieho súdu SR, sp.zn. 5Cdo/8/2019 zo dňa 13.11.2009 platí, že: „Užívateľ cudzej veci bez právneho dôvodu je povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, rozsah ktorého plnenia, ak tento nie je stanovený predpisom (takýmto predpisom nie sú Zásady pre určenie výšky nájomného za prenájom a podnájom nehnuteľností vo vlastníctve mesta z 24. februára 2006), je vyjadrený peňažnou čiastkou, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie (prenajatie) veci. Prihliadne sa pritom na účel a spôsob užívania a na druh právneho dôvodu, ktorým sa spravídla právo užívania veci vzhľadom na jeho rozsah a spôsob zakladá; najčastejšie ide o nájomnú zmluvu, kedy sa výška náhrady určuje podľa obvyklej hladiny nájomného, ktoré by nájomca v danom mieste a čase platil, ak by vec užíval na základe platnej nájomnej zmluvy. Obvyklé nájomné je nájomným tržným. Až pri absencii zodpovedajúcich podkladov môže súd vychádzať aj z výšky náhrad v iných prípadoch; v takom prípade ale skutkové zistenia je potrebné podrobiť ďalšiemu posúdeniu z hľadiska toho, do akej miery je obmedzený vlastník v prípade nájmu pozemku, pri ktorom mu so zreteľom na účel nájmu zostane po dobu nájmu „holé vlastníctvo“ bez možnosti užívať pozemok.“

14.6. V tomto ohľade poukazujeme taktiež na znenie ust. § 209 ods. 2 Civilného sporového poriadku, v zmysle ktorého: „Ak je spolu so žalobou predložený súkromný znalecký posudok, ktorý má všetky zákonom predpísané náležitosti a obsahuje doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku, postupuje sa pri vykonávaní tohto dôkazu akoby išlo o znalecký posudok súdom ustanoveného znalca.“

14.7. Na margo uvedeného, so zreteľom na zásady trhovej ekonomiky a princíp proporcionality ako základný kameň spravodlivého rozhodovania, je potrebné poukázať na skutočnosť, že podľa verejne dostupných informácií zverejnených na portáli Finstat (L.), žalovaný v roku 2024 dosiahol celkové výnosy presahujúce sumu 155 miliónov eur.

14.8. V tejto súvislosti vyvstáva zásadná otázka, do akej miery možno považovať rozhodnutie súdu – založené na striktnom formalistickom výklade povahy sporného pozemku a bez zohľadnenia reálneho ekonomického kontextu – za ústavne súladné a materiálne spravodlivé. Uvedené nadobúda osobitnú váhu vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný mal tento pozemok užívať po dobu 222 dní, avšak mu bola uložená povinnosť uhradiť žalobcovi iba sumu 70,30 eur.

14.9. Takto nastavený pomer medzi mierou zásahu do vlastníckeho práva žalobcu a výškou stanoveného plnenia nezodpovedá ani len minimálnym požiadavkám bazálnej proporcionality. Nemožno teda opomenúť dôvodnú pochybnosť, že rozhodnutie súdu nespĺňa štandardy spravodlivého a rovnovážneho posúdenia práv a povinností strán sporu.

14.10. Postup súdu prvého stupňa v súvislosti s výrokom a odôvodnením napadnutého rozsudku preto považujeme za zásah do práva žalobcu na spravodlivé súdne konanie a zásah do práva žalobcu domáhať sa zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde.

14.11. Hoci žalobca si je vedomý, že odvolací súd je znalý platnej právnej úpravy a relevantnej rozhodovacej činnosti, žalobca len stručne odkazuje na rozhodnutia v zmysle ktorých má za to, že došlo k obdobnému zásahu do jeho práva na spravodlivé súdne konanie a do jeho práva domáhať sa zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde.

14.12. Európsky súd pre ľudské práva vo svojej rozhodovacej činnosti skonštatoval, že „...podľa ustálenej judikatúry zohľadňujúcej princíp vzťahujúci sa na riadny výkon spravodlivosti, rozsudky súdov a tribunálov musia dostatočne uviesť dôvody, na ktorých sú založené.“ (napr. Garcia Ruiz v. Španielsko, § 26)

14.13. Povinnosť súdu dostatočne odôvodniť svoje rozhodnutie vyplýva taktiež zo základného práva na súdnu ochranu zaručeného v zmysle čl. 46 ods. 1 Ústavy SR. Ústavný súd SR k obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 ústavy uviedol, že „okrem prístupu k súdu sa čl. 46 ods. 1 ústavy priznáva aj určitá kvalita súdneho konania, inak povedané, spravodlivý proces. (...) Formuláciou uvedenou v čl. 46 ods. 1 ústavy ústavodarca v základnom právnom predpise Slovenskej republiky vyjadril zhodu zámerov vo sfére práva na súdnu ochranu s právnym režimom súdnej ochrany podľa dohovoru. (...) Z uvedeného dôvodu preto v obsahu týchto práv nemožno vidieť zásadnú odlišnosť.“ (v zmysle nálezu Ústavného súdu I. ÚS 108/07).

14.14. V zmysle ustanovenia § 220 ods. 2 CSP: „V odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.“

14.15. Európsky súd pre ľudské práva v rozhodnutí z 18. mája 2010 G. v. Moldavsko 77 uviedol: „...jednou z požiadaviek článku 6 Dohovoru na vnútroštátne súdy je, aby sa zaoberali najdôležitejšími argumentmi vznesenými účastníkmi konania a aby uviedli dôvody pre prijatie alebo odmietnutie týchto argumentov. Hoci rozsah, v ktorom sú súdy povinné uviesť dôvody sa môže meniť v závislosti od osobitných okolností prípadu, opomenutie zaoberať sa podstatnými argumentmi alebo zjavne svojvoľné (arbitrárne) zaoberanie sa takýmito argumentmi, je nezlučiteľné s ideou spravodlivého procesu.“

14.16. Podľa judikatúry Ústavného súdu SR rozhodnutie orgánu verejnej moci síce nemusí byť totožné s očakávaniami účastníka konania, avšak „z hľadiska odôvodnenia musí spĺňať parametre zákonného rozhodnutia, pričom účastníkovi konania musí dať odpoveď na podstatné otázky a námietky spochybňujúce závery namietaného rozhodnutia v závažných a samotné rozhodnutie ovplyvňujúcich súvislostiach“ (III. ÚS 311/07).

14.17. Podľa rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky I. ÚS 154/05 za arbitrárny, resp. nie dostatočne zdôvodnený treba považovať rozsudok všeobecného súdu aj vtedy, keď popri jednoznačnom právnom závere dospeje bez akéhokoľvek vysvetlenia či zdôvodnenia aj k protichodnému právnomu záveru. Rovnako treba kvalifikovať aj situáciu, keď všeobecný súd svoj právny záver nezdôvodní zo všetkých zákonných hľadísk, ktoré v danej veci prichádzajú do úvahy. Vo svetle vyššie uvedeného rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky je potrebné konštatovať, že súd svoje rozhodnutie nezdôvodnil zo všetkých zákonných hľadísk, nesprávne aplikoval právne normy a nevysporiadal sa so všetkými zákonnými podmienkami nevyhnutnými na posúdenie.

14.18. Zároveň v tejto časti by sme chceli poukázať na nálezy Ústavného súdu Slovenskej republiky a to I. ÚS 407/08, konkrétne v časti: „Ústavný súd v tejto súvislosti zdôraznil, že jedným z princípov spravodlivého súdneho konania, ako ich garantuje čl. 6 ods. 1 dohovoru, je aj právo na náležité odôvodnenie rozhodnutia. Jeho obsahom je právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré preskúmateľným spôsobom, jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany. Princíp spravodlivosti („fairness“) pritom zaväzuje súdy, aby pre svoje rozhodnutia poskytli dostatočné a relevantné dôvody (napr. III. ÚS 135/04, III. ÚS 198/05, III. ÚS 34/07)..“. spolu s nálezom III. ÚS 34/07, ktorý konštatuje to isté „...niektoré fundamentálne požiadavky spravodlivého konania podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru. Jednou z nich je aj právo na náležité odôvodnenie rozhodnutia. Jeho obsahom je právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré preskúmateľným spôsobom, jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany. Princíp spravodlivosti („fairness“) pritom zaväzuje súdy, aby pre svoje rozhodnutia poskytli dostatočné a relevantné dôvody..., a ktorý ďalej odkazuje na nálezy II. ÚS 135/04 a II. ÚS 198/05.“

14.19. Taktiež Ústavný súd SR zastáva názor, 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.“ (podobne II. ÚS 251/04, III. ÚS 209/04).

14.20. V rozhodnutí sp. zn. II. ÚS 200/09 Ústavný súd SR obdobne uviedol: „Z uvedeného preto možno vyvodiť záver, že odôvodnenie rozhodnutia nemusí dať odpoveď na každú poznámku či pripomienku účastníka konania, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby spravodlivé súdne rozhodnutie reagovalo na podstatné a relevantné argumenty účastníka konania a aby mu dalo jasnú a zreteľnú odpoveď na riešenie konkrétneho právneho problému (obdobne napr. II. ÚS 193/06, III. ÚS 198/07).“ Ústavný súd SR dodáva: „Ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument....“ (napr. II. ÚS 410/06).

15. Žalovaný vo vyjadrení k podanému odvolaniu žiadal napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť a priznať mu náhradu trov (odvolacieho) konania, keď konkrétne uviedol nasledovné:

15.1. Žalobca nesúhlasí s tým, že na právny režim dotknutého pozemku reg. „E“ s parc. č. 726/5, nachádzajúceho sa v kat. úz. A. (ďalej ako „Pozemok“), je potrebné uplatniť § 10 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z., keďže podľa názoru žalobcu nejde o pozemok v areáli poľnohospodárskeho podniku zastavanom stavbami na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, slúžiaci na poľnohospodárske účely. Svoje tvrdenie o „priemyselnom“ využívaní daného Pozemku však žalobca žiadnym spôsobom nielenže nepreukázal, ale ani len nešpecifikoval a nikdy neuviedol, z čoho vôbec toto svoje tvrdenie odvodzuje, napriek tomu, že s ním opakovane prichádza. Práve naopak, ako detailne zdôvodnil aj prvostupňový súd vo vyčerpávajúcom odôvodnení svojho Rozsudku, v tomto konaní bolo nad akúkoľvek mieru pochybností vykonaným dokazovaním preukázané, že predmetný Pozemok jednoznačne slúži na poľnohospodárske účely. V uvedenom smere okrem iného odkazujeme na zápisnicu z obhliadky predmetného Pozemku, vykonanú v tomto konaní, ktorá (i keď ju navrhol sám žalobca na preukázanie svojich ničím nepodložených tvrdení o priemyselnom využívaní Pozemku), viedla práve k preukázaniu tvrdení žalovaného o poľnohospodárskom spôsobe využívania daného Pozemku. Tvrdenia žalobcu, že súd postupoval pri posudzovaní charakteru

Pozemku a spôsobu jeho využívania formalisticky (iba na základe obsahu listín, resp. údajov katastra nehnuteľností), sú tak v priamom rozpore s vykonaným dokazovaním (t.j. so skutkovou stránkou veci) a je zrejmé, že súd spôsob využívania Pozemku posudzoval nielen po formálnej stránke, ale aj po skutkovej stránke. Sú zároveň irelevantné úvahy žalobcu o prenajímaní akejkoľvek časti predmetného pozemku tretím osobám zo strany žalovaného, čo bolo vykonaným dokazovaním navyše vyvrátené. Žalovaný po preverení existencie prípadných nájomných vzťahov nielenže uviedol, že neexistuje žiaden nájomný vzťah k predmetnému pozemku, ale toto bolo následne potvrdené aj vykonanou súdnou obhliadkou daného pozemku, z ktorej jednak nevyplývalo, že by bol pozemok, alebo akákoľvek jeho časť prenajímaná, no aj samotný vedúci daného strediska E. H. M. potvrdil, že Pozemok „nebol v nájme minimálne dva roky“. Dovoľujeme si však tiež uviesť, že dokonca ani v prípade, ak by žalovaný aj prenajímal Pozemok alebo jeho časť tretím osobám (avšak z dokazovania vyplývalo, že tomu tak nie je), samo o sebe by to predsa neznamenal, že daný Pozemok neslúži na poľnohospodárske účely a že nie je potrebné na jeho právny režim aplikovať § 10 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. Žalobca sa v Odvolaní žalobcu ďalej opätovne odvoláva na ním predložený znalecký posudok č. 104/2021, ktorý je však pre toto konanie rovnako irelevantný, keďže v prípade pozemku v areáli poľnohospodárskeho podniku zastavanom stavbami na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, ak slúži na poľnohospodárske účely, akým je aj predmetný Pozemok (čo bolo v konaní v zmysle vyššie uvedeného preukázané) stanovuje spôsob určenia odplaty za jeho užívanie bez právneho titulu priamo zákon č. 504/2003 Z.z. a teda akýkoľvek znalecký posudok je v tomto smere pre toto konanie neupotrebitelný. Na margo však poznamenávame, že sa zároveň v plnom rozsahu stotožňujeme so závermi prvostupňového súdu ohľadne závažných nedostatkov v odôvodneniach znalca E. D. F., ako dospel k nim stanovenej výške odplaty za užívanie predmetného Pozemku. Prvostupňový súd (napriek tvrdeniam žalobcu) úplne zreteľne a detailne zdôvodnil, prečo by považoval daný znalecký posudok za nepoužiteľný, ak by aj priamo zákon nestanovoval spôsob určenia odplaty a bolo by sa vôbec potrebné v konaní zaoberať znaleckým dokazovaním výšky odplaty. Žalobca si ďalej v Odvolaní žalobcu kladie otázku, či je spravodlivé, že za 222 dní nadužívania menšinového spoluvlastníckeho podielu žalobcu zo strany žalovaného, mu súd priznal (vychádzajúc však z platnej legislatívy) odplatu iba 70,30 EUR. Žalobca však

opomína, že jeho právny predchodca – spoločnosť Slovak Estate s.r.o. (navyššie realitná kancelária), s ktorou je žalobca personálne prepojený, veľmi dobre na základe zistení správcu konkurznej podstaty vedela, aký Pozemok v dražbe nadobúda a akú môže očakávať výšku odplaty za jeho užívanie. Svoj evidentne špekulatívny zámer astronomického zhodnotenia žalobcom vynaloženej kúpnej ceny za daný Pozemok žalobca jednoznačne a opätovne potvrdil aj v Odvolaní žalobcu, keď (bez akejkoľvek súvislosti s prejednávanou vecou) poukazuje na výnosy žalovaného v roku 2024 presahujúce sumu 155 miliónov eur, no zavádzajúco opomína uviesť, že zisk žalovaného za uvedené obdobie dosiahol podľa ním citovaného portálu N. sumu „len“ 701 tisíc eur, z čoho je tiež ale zrejmé, aké náročné je poľnohospodárske odvetvie podnikania na Slovensku, keď pri tak vysokých tržbách dosahujete tak neprimerane nízky zisk. Samozrejme, že oveľa jednoduchší a výnosnejší je druh podnikania, pri ktorom v dražbe nadobudnete menšinový spoluvlastnícky podiel k pozemku nachádzajúcemu sa v areáli spoločnosti, ktorú považujete za bonitnú, bez úmyslu ho kedykoľvek a akokoľvek využívať a následne sa snažíte odpredať ho tejto spoločnosti za vyše 22! násobok kúpnej ceny, za ktorú ste ho v dražbe nadobudli a ak s tým daná spoločnosť nesúhlasí, žalujete ho o rovnako neprimerane vysokú odplatu za jeho užívanie bez právneho titulu, tvrdiac, že Vám je bránené v jeho užívaní, napriek tomu, že ste sa nikdy so žiadosťou o jeho užívanie na danú spoločnosť ani len neobrátili a evidentne ani nemáte záujem ho akokoľvek užívať. Takéto konanie podľa názoru žalovaného predstavuje šikanózný výkon práva.

15.2. Žalovaný má za to, že prvostupňový súd postupoval správne, keď na základe vykonaného dokazovania aplikoval na daný Pozemok právny režim podľa § 10 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. Zároveň je z rozhodnutia prvostupňového súdu zrejmé, že súd svoje rozhodnutie náležite a detailne odôvodnil a vysporiadal sa so všetkými tvrdeniami strán sporu a s ich návrhmi na vykonanie dokazovania.

16. Žalobca v následnom vyjadrení k vyjadreniu žalovaného v podstate zotrval na svojej argumentácii z podaného odvolania, keď rovnako žalovaný v následnom vyjadrení k tomuto vyjadreniu žalobcu zotrval na svojom vyjadrení k podanému odvolaniu.

17. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP), prejednal vec bez potreby nariadenia odvolacieho pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku, a viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania žalobcu (§379 a § 380 CSP) a skutkovým stavom sporu tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§383 CSP) dospel k záveru, že odvolanie žalobcu proti vyhovujúcemu výroku I. je potrebné odmietnuť ako podané v tejto časti ním ako neoprávnenou osobou (§ 359 CSP uvádza, že odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, pričom vyhovujúci výrok I. je v prospech žalobcu /odvolateľa) a v zostávajúcich výrokoch je napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potrebné potvrdiť podľa ustanovenia § 387 ods. 1 CSP ako rozhodnutie (vo výroku) vecne správne, pričom súčasne rozhodol aj o trovách odvolacieho konania v zmysle ustanovenia § 396 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP tak, že v odvolacom konaní plne úspešnému žalovanému priznal ním požadovaný nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti neúspešnému žalobcovi, keď o výške (aj) tohto nároku bude následne konať a rozhodovať súd prvej inštancie.

18. V danej veci je predmetom konania spor o plnenie – zaplatenie peňažnej náhrady za zhora označený pozemok (a za zhora uvedené časové obdobie) v podielovom spoluvlastníctve strán sporu, ktorý podľa žalobcu celý, bez existencie dohody strán sporu alebo iného právneho titulu a teda neoprávnené, nad/užíval výlučne žalovaný bez protiplnenia žalovaného. Súd prvej inštancie napadnutým v poradí druhým rozsudkom čo do základu nárok žalobcu (už) uznal, neakceptoval však právnu argumentáciu žalobcu a unesenie jeho dôkazného bremena (vykonaným dokazovaním) k ním žalovanej(vyčíslenej) sume náhrady, keď vychádzal z charakteru pozemku a osobitnej úpravy výšky náhrady definovaných v zákone číslo 504/2003 Z.z.(§1 ods.2 písm. b + §10 ods.2). Žalobca osobitné odvolacie dôvody proti napadnutému rozsudku v jeho vyhovujúcej časti(l.) neuviedol, rovnako neuviedol ani odvolacie dôvody smerujúce proti výške a počiatku nepriznaného (zamietnutého) mu úroku z omeškania a tiež aj náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v sume 40 eur, keď vo svojich odvolacích dôvodoch prakticky len (z)opakoval svoju argumentáciu v prvoinštančnom konaní, majúci za to, že ju v spore preukázal, avšak konajúci súd postupujúci prísne formalisticky sa s ňou náležite v odôvodnení rozsudku nevysporiadal(vrátane podaného znaleckého posudku č.104/2021) a nedospel tak k správne právne záveru, zohľadňujúc i princíp proporcionality ako základný kameň spravodlivého rozhodovania pre dosiahnutie spravodlivého a rovnovážneho posúdenia práv a povinností strán sporu. Žalovaný sám odvolanie nepodal, s argumentáciou konajúceho súdu sa plne

stotožnil a s odvolacou argumentáciou žalobcu nesúhlasil, keď napadnutý rozsudok považoval aj za riadne odôvodnený.

19. Konanie o nároku uplatnenom v tomto konaní (spore) je civilným sporovým konaním ovládaným zásadou prejednávajúcou, ktorá spočíva v tom, že tvrdenie skutočností a navrhovanie dôkazov k nim je zásadne vecou strán sporu, na nich leží iniciatíva pri zhromažďovaní dôkazov ich predkladaním alebo označením, nakoľko každá strana sporu má povinnosť tvrdenia a povinnosť unesenia dôkazného bremena k uplatňovaným nárokom o svojom tvrdení, pričom rozsah a konkrétnu podobu dôkazného bremena určuje hmotnoprávna norma, na základe ktorej si sporové strany nimi uplatňované nároky v spore uplatňujú. Právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia patrí medzi základné zásady spravodlivého súdneho konania; rozsudok súdu musí obsahovať úplné a výstižné odôvodnenie, výklad opodstatnenosti, pravdivosti, zákonnosti a spravodlivosti výroku rozsudku tak, aby umožnil kontrolu správnosti rozhodnutia súdu v konaní o riadnom alebo mimoriadnom opravnom prostriedku. Skutkovým hodnotením dôkazov je činnosť súdu, pri ktorej vykonané procesné dôkazy hodnotí z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie, toto vykonáva len súd, ktorý ich vykonal a výsledok hodnotenia je vecou jeho vnútorného presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu. Zo zásady voľného hodnotenia dôkazov vyplýva, že nesprávnosť tohto hodnotenia možno vyčítať len ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá pravidlám logického myslenia; nemožno potom polemizovať so skutkovými závermi súdu a namietat, čomu uveril a čomu nie, že niektorý dôkaz nemal pre skutkový stav dôležitý alebo naopak. Právnym posúdením veci je potom činnosť súdu, ktorou zistený skutkový stav subsumuje pod skutkové podstaty určitých právnych noriem hmotnoprávneho charakteru, na základe čoho dospieva k záveru, či právo prizná alebo neprizná. Právne posúdenie veci je nesprávne, ak súd skutkový stav subsumuje pod nesprávnu normu, alebo ak správne aplikovanú právnu normu nesprávne interpretuje. Prieskumná činnosť odvolacieho súdu zahŕňa ako hmotnoprávnu, tak aj procesnoprávnu oblasť, keď odvolací súd je viazaný ako rozsahom odvolania, tak aj dôvodmi podaného odvolania a teda odvolateľ v podanom odvolaní fakticky svojim dispozičným úkonom vymedzuje nielen rozsah, ale aj podmienky prieskumnej činnosti odvolacieho súdu; na vady týkajúce sa procesných podmienok odvolací súd prihliadne aj vtedy, keď neboli v odvolacích dôvodoch uplatnené. Koncepcia odvolacieho konania v civilnom spore teda vychádza z tzv. neúplného apelačného systému. Neúplnosť apelácie znamená aj to, že je obmedzené právo odvolateľa použiť v odvolacom konaní ďalšie prostriedky procesného útoku alebo obrany, ktoré v konaní pred súdom prvej inštancie neuplatnil. Odvolacia argumentácia v podobe nových skutočností a dôkazov (novoty) je takto prípustná len za splnenia zákonom stanovených podmienok, keď na diskvalifikáciu novoty postačí aj opomenutie jej skoršieho uvedenia zavinením z nebanlivosti.

20. Posudzujúc napadnuté rozhodnutie v kontexte odvolacích dôvodov a zhora uvedených všeobecných úvah konania mal odvolací súd za to, že konajúci prvoinštančný súd pri svojom rozhodovaní vyriešil pre rozhodnutie v spore všetky podstatné argumenty strán sporu a významné skutočnosti, že ním zistené skutočnosti/skutkové závery majú oporu vo vykonanom dokazovaní, sú vecne správne a vecne správne je aj ich následné právne posúdenie a že pedantné odôvodnenie napadnutého rozhodnutia napĺňa tiež predpoklady/požiadavky zákonného odôvodnenia súdneho rozhodnutia. Preto sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia (podstatné dôvody sú v texte zvýraznené) v preskúmaných výrokoch II. a III., v zmysle ustanovenia § 387 ods. 2 CSP sa v odôvodnení svojho rozhodnutia (tvoriaceho s rozhodnutím súdu prvej inštancie jeden celok) u preskúmaných výrokoch obmedzuje len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia (podstatné sú v texte zvýraznené), keď na zdôraznenie ich správnosti s ohľadom na odvolacie dôvody žalobcu, stotožňujúc sa aj so správnou odvolacou obranou(argumentáciou) žalovaného uvádza tiež to, že prvoinštančným súdom aplikovaný výklad ním použitých zákonných ustanovení plne zodpovedá ich textu, účelu a zmyslu, že dôvod neakceptácie označeného znaleckého posudku bol zdôvodnený a je vecne správny (nie je arbitráry), že proporcionality výšky náhrady nemožno vyvodzovať z (brutto) obratu žalovaného, že suma náhrady za užívanie pozemkov na poľnohospodárske účely nie je pre lex specialis právnu úpravu bezvýhradne podmienená všeobecnou hodnotou pozemkov a že povinnosťou súdu nie je dať odpoveď na všetky argumenty strán sporu(aj na argumenty pre rozhodnutie sporu nepodstatné) a strany sporu nemajú právo na to, aby si súd osvojil ich skutkové a právne posúdenie(videnie) pre spor podstatných okolností veci.

21. Zo všetkých zhora uvedených dôvodov preto odvolací súd rozhodol tak, ako to je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, keď svoje rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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 inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

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