

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 18C/40/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6123230765  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 11. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dominika Vitteková PhD.  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2025:6123230765.12

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Dominikou Vittekovou PhD. v spore žalobkyne: A. B., nar. X.X.XXXX, bytom C. XX, XXX XX, zast. JUD. Michal Feciľak, advokát so sídlom Jesenná 8, 080 05 Prešov, proti žalovanému: D. E. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. G. XXXX/XX, XXX XX E., zast. JUDr. Lucia Šafranová Verešpejová, advokátka so sídlom Hlavná 133, 080 01 Prešov, o zaplatenie 2372,84 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyňi 52,51 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,50 % ročne zo sumy 52,51 eur od 10.9.2022 do 2.2.2023 a vo výške 7,50 % ročne zo sumy 52,51 eur od 3.2.2023 do zaplatenia, a to všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. V prevyšujúcej časti žalobu z a m i e t a.

III. Žalobkyňi sa voči žalovanému priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 86,86% z prisúdenej sumy, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom po právoplatnosti rozsudku vo veci samej.

### odôvodnenie:

1. Návrhom na vydanie platobného rozkazu doručeným Okresnému súdu Banská Bystrica v súlade s § 3 zákona č. 307/2016 Z.z. o upomínacom konaní sa žalobca domáhal voči žalovanému zaplatenia istiny vo výške 2372,84 eur s príslušenstvom. Nárok odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. H., zapísaných na LV č. XXXX, vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu v 1/2, a to okrem iných aj: - parc. KN-C č. 2172/29 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 193 m<sup>2</sup>; - parc. KN-C č. 2179/5 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 128 m<sup>2</sup>; - parc. KN-C č. 2172/25 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m<sup>2</sup>; - parc. KN-C č. 2179/7 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 44 m<sup>2</sup> a - parc. KN-C č. 2179/24 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 140 m<sup>2</sup> (ďalej tiež len „predmetné nehnuteľnosti“). Žalovaný je výlučným vlastníkom stavieb nachádzajúcich sa v kat. úz. H. zapísaných na LV č. XXXX, a to stavby maštale so súpisným číslom 11616 nachádzajúcej sa okrem iných aj na pozemku žalobcu parc. KN-C č. 2179/7 a stavby maštale (hospodárskej budovy) so súpisným číslom 15001 nachádzajúcej sa okrem iných aj na pozemku žalobcu parc. KN-C č. 2179/5. Žalovaný užíva parcelu v jeho vlastníctve v tomto rozsahu: časť parc. KN-C č. 2172/29 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 193 m<sup>2</sup>, v rozsahu 18 m<sup>2</sup> tým, že táto časť pozemku susedí so stavbou žalovaného so súpisným číslom 15001 (z východnej časti) a žalovaný užíva túto časť pozemku na prístup k svojej stavbe a aj ako skladovaciú a parkovaciú plochu. Jedna sa o časť pozemku vyznačenú v prílohe – „Plocha B“ o veľkosti 18 m<sup>2</sup>; parc. KN-C č. 2179/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 128 m<sup>2</sup> na ktorej je postavená stavba vo vlastníctve žalovaného so súpisným číslom 15001, zapísaná na LV č. XXXX, kat. úz. H.; parc. KN-C č. 2172/25 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m<sup>2</sup> tým, že tento pozemok žalovaný užíva v celku na prístup k stavbe a aj ako parkovaciú a skladovaciú

plochu; parc. KN-C č. 2179/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 44 m<sup>2</sup> na ktorej je postavená stavba vo vlastníctve žalovaného so súpisným číslom 11616, zapísaná na LV č. XXXX, kat. úz. H.; časť parc. KN-C č. 2172/24 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 140 m<sup>2</sup>, v rozsahu 22 m<sup>2</sup> tým, že táto časť pozemku susedí so stavbou žalovaného so súpisným číslom 11611 (západná časť stavby) a žalovaný užíva túto časť pozemku na prístup k svojej stavbe a aj ako skladovaciu a parkovaciu plochu. Jedná sa o časť pozemku vyznačenú v prílohe - „Plocha A“ o veľkosti 22 m<sup>2</sup>. Spolu teda žalovaný užíva pozemky žalobcu v celkovej výmere 274 m<sup>2</sup>, pričom na spoluvlastnícky podiel žalobcu pripadá výmera 137 m<sup>2</sup>. Keďže žalovaný užíva pozemky žalobcu bez právneho dôvodu - bez toho, aby mali so žalobcom uzatvorenú nájomnú zmluvu (alebo inú zmluvu), na jeho úkor sa bezdôvodne obohacuje. Touto žalobou sa žalobca domáha náhrady za obmedzenie svojho vlastníckeho práva žalovanými v celkovej výmere 137 m<sup>2</sup> za obdobie od 03.02.2021 do 02.02.2023 (vrátane). Znalecký ústav Technickej univerzity v Košiciach, Stavebná fakulta súkromným znaleckým posudkom č. 19 z 11.09.2017 (ďalej tiež „znalecký posudok TUKE č. 19“ stanovil VŠH parcely KN-C č. 2172/29 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 193 m<sup>2</sup>, parcely KN-C č. 2179/5 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 128 m<sup>2</sup>, parcely KN-C č. 2172/25 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m<sup>2</sup>, parcely KN-C č. 2179/7 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 44 m<sup>2</sup>, a parcely KN-C č. 2179/24 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 140 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa v kat. úz. H. v roku 2017 vo výške 8,66 eur/m<sup>2</sup> pozemku/rok. Žalobca mal za to, že z takto stanovenej VŠH nájmu za rok 2017 je možné vychádzať aj v rozhodnom období od 03.02.2021 do 02.02.2023, a to najmä s prihliadnutím na notoricky známu skutočnosť, že hodnota nájmu nehnuteľností má v zásade stúpajúcu tendenciu. Jeho nárok za užívanie pozemkov v jeho vlastníctve za užívanie pozemkov vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu v 1/2 o výmere 137 m<sup>2</sup>, tak v zmysle záverov znaleckého posudku TUKE č. 19 za žalované obdobie od 03.02.2021 do 02.02.2023 predstavuje sumu vo výške 2372,84 eur (8,66 eur/m<sup>2</sup> x 137 m<sup>2</sup> pozemku x 2 roky). Na základe zaslanej výzvy žalovaný navrhol vychádzať pri stanovení VŠH nájmu v zmysle rozsudku Krajského súdu v Prešove sp. zn. 18 Co 10/2020 zo dňa 21.10.2020, v ktorom vychádzal súd pri stanovení VŠH nájmu zo sumy 0,10 Eura za 1 m<sup>2</sup>/rok. Výška nájmu za roky 2020, 2021 a 2022 činí podľa žalovaného sumu 41,10 EUR, ktorú mu poukázal poštovou poukážkou. Poukázaná suma je však podľa jeho názoru neadekvátna. Okrem istiny vo výške 2372,84 eur [čo za 2 žalované roky (730 dní kalendárnych dní) predstavuje sumu 3,2505 eur/dennej] si voči žalovanému uplatnil aj úrok z omeškania nasledovne vo výške 5,50% ročne zo sumy 1.768,25 eur odo dňa 10.09.2022 do zaplatenia, ktorý žalobca požaduje s poukazom na predžalobnú výzvu zo dňa 15.08.2022, ktorá bola žalovanému doručená dňa 02.09.2022, v ktorej ho vyzval na zaplatenie dlžnej sumy vypočítanej ku dňu 31.07.2022. Nárok žalobcu uplatňovaný v predmetnom návrhu od 03.02.2021 ku dňu 31.07.2022 (v zmysle výzvy) predstavuje sumu 1.768,25 eur (544 dní x 3,2505 eur/denne) a úrok z omeškania vo výške 7,50% ročne zo sumy 604,59 eur odo dňa 03.02.2023 do zaplatenia, nárok žalobcu uplatňovaný v predmetnom návrhu od 01.08.2022 do 02.02.2023 predstavuje sumu 604,59 EUR (186 dní x 3,2505 eur/denne).

2. V predmetnom upomínacom konaní bol dňa 9.3.2023 vydaný platobný rozkaz sp. zn. 15Up/250/2023, proti ktorému žalovaný podal včas odpor.

3. V podanom odpore namietal, že užíva len parcely C KN č. 2179/5 a 2197/7, na ktorých sú situované jeho stavby a čiastočne parcelu C KN č. 2172/25. Je pravdou, že časť pozemku susedí s jeho budovou, ale vyznačenú časť (Plocha B) vôbec nevyužíva a neslúži ako prístup k jeho budove. Dvere do budovy a prístup má len zo susednej parcely E 906/1, ktorá je vo vlastníctve manželov D., ktorú má riadne prenajatú. Žalobcom predložené fotografie sú úplne zavádzajúce. Uviedol, že užíva len parcelu C KN č. 2179/5 (na ktorej má situovanú budovu s.č. 15001) o výmere 128 m<sup>2</sup>, parcelu C KN č. XXXX/X (na ktorej má situovanú budovu s.č. 11616) o výmere 44 m<sup>2</sup>, a parcelu C KN č. 2172/25 o výmere 62 m<sup>2</sup>, čo spolu predstavuje výmeru 234 m<sup>2</sup>. Na spoluvlastnícky podiel žalobcu vo veľkosti 1 tak pripadá výmera 117 m<sup>2</sup>.

Na znalecký posudok TUKE č. 19 nemožno podľa jeho názoru prihliadať a takto nebolo na neho prihliadané už vo viacerých konaniach vedených pred tunajším súdom, napr.: pod sp. zn. 29C/79/2009 v spojení s rozhodnutím Krajského súdu v Prešove 18Co/13/2016-786 v spojení s rozhodnutím Ústavného súdu sp. zn. II. ÚS/687/2017; sp. zn. 9C/7/2012, ako aj pred Krajským súdom v Prešove pod sp. zn. 22Co/1/2020 to z nasledujúcich dôvodov: pri určovaní výšky nájmu mala byť zohľadňovaná právna úprava zákona č. 504/2003 Z.z. v znení účinnom od 1.1.2008, keďže sporné pozemky sú zastavané stavbami na poľnohospodárske účely (aj v prejednávanej veci sú stavby žalovaného poľnohospodárskymi stavbami postavenými do 24.6.1991 – mašťalami, a tak sa na ne vzťahuje režim citovaného zákona č. 504/2003 Z.z. v znení účinnom od 1.1.2008), tento znalecký posudok porovnáva

neporovnateľné, keď vychádza zo zmlúv uzavretých na stavby v priemyselnej časti mesta, ktoré sa týkajú prenájmu spevnených parkovacích plôch, nebytových priestorov a pod. a nie neupraveného a neprístupného pozemku, znalecký posudok je nepresvedčivý, ďalej žalobcu ako zadávateľ predmetného posudku vo svojej objednávke zo dňa 13.6.2017 požadoval vypracovanie posudku nasledovne: „žiadam Vás o určenie VŠH nájmu pozemku pred poškodením – pred stavebnou úpravou pozemkov, tzn. akú peňažnú čiastku by bolo potrebné vynaložiť za prenájom porovnateľných – nezastavaných pozemkov v k.ú. H.“. V tomto spore žalobca od neho požaduje bezdôvodné obohatenie za užívanie žalobcovho pozemku pod jeho budovami. Je preto nemožné porovnávať nájomné pod budovou (s čím sa znalec v posudku vôbec nezaoberal, keďže mu to vylučovala objednávka) s nájomom nezastavaného pozemku. Dodal, že na posudzovaných pozemkoch sú umiestnené stavby vybudované v rokoch 1961 až 1966, na ktoré je nevyhnutné brať zreteľ. Na jednej strane tieto stavby svojim charakterom determinujú využitie pozemku a na druhej strane obmedzujú vlastníka pozemku vo výbere nájomcu. Vlastník pozemku nemá možnosť si vybrať iného záujemcu (a zvyšovať tak aj cenu nájmu), môže uzatvoriť nájomnú zmluvu len s vlastníkom stavby. V ďalšom uviedol, že Znalecký ústav porovnával priemyselné pozemky a objekty, hoci predmetom oceňovania mali byť len nezastavané pozemky a nie nebytové priestory. Vo väčšine posudzovaných zmlúv sa pozemok prenajímal ako súčasť nájmu objektu. Poukázal na špecifická porovnávaných nájomných resp. podnájomných zmlúv, z ktorých je zrejmé, že porovnávacía metóda nebola vhodná na určenie všeobecnej ceny nájmu. Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 14/2005 (príloha č. 12 ZP) - z bodu 2.1 zmluvy vyplýva, že predmetom boli nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte prenajímateľa a nie pozemky. Dodatok č. 2 (príloha č. 13 ZP) - predmetom nájmu boli nebytové priestory – kancelárie, ku ktorým boli poskytované služby (el. energia, dodávka tepla, upratovanie spoločných priestorov, vrátnik), nájom parkovacej a skladovacej plochy. Zmluva o nájme nebytových priestorov Ing. Kaňuk – JUMART, s.r.o. (príloha č. 14) - predmetom nájmu boli nebytové priestory (sklad), prístrešok a miesto na parkovanie a uskladnenie. Z čl. IX vyplýva, že parkovacie miesta mali byť zaznačené v geometrickom pláne a nájomca bol povinný ich vyznačiť. Zmluva o podnájme NOSTROMO, s.r.o. – MZ-STAV Prešov, s.r.o. (príloha č. 15) a NOSTROMO, s.r.o. – INGSTAV GV s.r.o. (príloha č. 19) - predmetom nájmu v oboch prípadoch sú nebytové priestory (výrobný priestor, kancelárie a skladovacie priestory) a vonkajší priestor užívaný ako dvor. Z čl. IV. vyplýva, že v cene podnájmu je zahrnutý výkon strážnej služby, včítane nočnej hliadky objektov, vývoz odpadu, odpratávanie snehu v zimnom období, vodné a stočné. Zmluvy o nájme pozemkov súvisiacich s výstavbou a užívaním pozemných komunikácií (prílohy č. 16 a 17 ZP) - v oboch prípadoch sa zmluvy uzatvárali len na 2 mesiace a v oboch prípadoch sa predmet nájmu predával nájomcovi, pričom náhrada sa vyplácala až po povolení vkladu z kúpnej zmluvy (viď čl. 5). Uviedol tiež, že nie je pravdivý údaj uvedený v znaleckom posudku TUKE č. 19, podľa ktorého ide o pozemky vzdialené 200 m od pozemku posudzovaného, pretože táto vzdialenosť je viac ako 1,5 km. Zároveň nie je pravdivý údaj o tom, že najbližšia zastávka MHD sa nachádza vo vzdialenosti 200 m, keďže táto zastávka sa nachádza vo vzdialenosti viac ako 1 km. V znaleckom posudku TUKE č. 19 je zároveň uvedené, že na hospodárskom dvore sa nachádza voda, elektrina a kanalizácia. Areál štátneho majetku je bez inžinierskych sietí, resp. staré existujúce rozvody sú nefunkčné a neupotrebitelné. Taktiež sa nestotožnil s tvrdením znaleckého ústavu, že ide o pozemky s výrazným záujmom o kúpu. Toto tvrdenie nie je zo strany znaleckého ústavu ničím podložené, pretože ponuky realitných kancelárií tvoriace súčasť posudku, ktoré ponúkajú pozemky v k. ú. H. za cenu 49 eur/m<sup>2</sup> sa týkajú územia Tichej doliny. Ide o oblasť Prešova určenú na individuálnu výstavbu rodinných domov s novovybudovanými inžinierskymi sieťami a prístupovými komunikáciami. Sporné pozemky predstavujú areál bývalého štátneho majetku, roky bola na ňom realizovaná poľnohospodárska výroba, a tak pozemok vykazuje viaceré „environmentálne“ vady (zvýšený výskyt močoviny a pod.). Navyše je bez inžinierskych sietí a bez riadneho prístupu. Žalobca má prístup na svoje pozemky len cez pozemky tretích osôb, pričom nemá zriadené právo prechodu vo svoj prospech, nemá uzatvorenú ani nájomnú zmluvu s vlastníkami dotknutých pozemkov. Z hlavnej cesty II. triedy Solivar – Zlatá Baňa žalobca potrebuje prejsť najprv cez areál súkromného Družstva AGROPLUS PREŠOV (predmetné družstvo v blízkej budúcnosti plánuje vybudovať rampu s čipom len pre oprávnené osoby) a neskôr cez parcely vo vlastníctve tretích osôb, t.j. parcelu E KN 907 (spoluvlastníci: manželka H., A. H., I. J. – správa SPF), E KN č. 906 (vlastník K. B.), E KN č. 905/1 (vlastníci manželka Marcinová). Za účelom svojho prístupu má s predmetným družstvom uzatvorenú dohodu a s manželmi D. zmluvu o prenájme č. 1/04/2022. Žalobca ho vyzval k náhrade za užívanie pozemkov podaním zo dňa 15.8.2022 a on uhradil obvyklé nájomné vo výške 0,10 eur za 1m<sup>2</sup>/rok.

4. V súlade s § 14 zákona č. 307/2016 Z. z. o upomínacom konaní podal žalobca návrh na pokračovanie v konaní na tunajšom súde ako súde príslušnom na prejednanie veci podľa a zákona č. 160/2015

Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“). K podanému odporu sa vyjadril v tom smere, že námietky žalovaných týkajúce sa (ne)užívania časti parc. KN-E č. 2 906 zo západnej a východnej strany budovy kravína neobstoja, nakoľko sú nepravdivé. V konaní predložil ortofoto snímky a fotografie, z ktorých je zrejmé, že na pozemku žalobcu v časti „plochy A“ (západná strana kravína) sa za oplotením (predefujúcim pozemok žalobcu) nachádza rôznych materiál, ktorého časť je o. i. prikrytá plachtou tyrkysovej farby. Žalovaní tvrdia, že „plochu A“ nepotrebujú na prístup k budove kravína a materiál uskladnený v tejto časti im nepatrí. Uskladnenie tohto materiálu na pozemku žalobcu však nemožno poprieť. Z fotografie, ktorá zachytáva pozemky nachádzajúce sa južne od jeho pozemku, resp. južne od kravína žalovaných, plyní, že sa tam nachádzajú rôzne pracovné mechanizmy, či kopa rôzneho odpadu. Na túto časť pozemkov však neexistuje iný prístup, než cez predmetný pozemok žalobcu parc. KN-E 3 č. 906, preto zo strany žalovaných nie je dôvodné tvrdiť, že pozemok žalobcu nevyužívajú. Z ďalšej fotografie, ktorá zachytáva časť „plochy B“ je zrejmé, že žalovaní majú zriadený vybetónovaný vstup do budovy kravína (prvé dvere na ľavej budove) nachádzajúci sa na jeho pozemku. Ak teda žalovaní nevyužívajú jeho pozemok v časti „plochy B“, nemajú dôvod v tejto časti mať zriadený vstup do svojej budovy. Mal za to, že laické námietky žalovaných založené na ich subjektívnej nespokojnosti so závermi znaleckého posudku TUKÉ č. 19 nemôžu samé o sebe spochybníť jeho hodnovernosť. Čo sa týka kúpnych zmlúv, ktoré žalovaní predložili v rámci podaného odporu, žalobca poukázal na skutočnosť, že v nich dosiahnuté kúpne ceny ani zďaleka nedosahujú skutočné trhové ceny nehnuteľností - pozemkov v meste Prešov, nakoľko sa jedná o stavebné pozemky, na ktoré sa minimálne od roku 2015 vzťahuje regulatív RL A.4, a teda funkčne predstavujú polyfunkčnú plochu občianskej vybavenosti / výroby. Takéto pozemky sa v meste Prešov pohybujú v cenovom rozpätí od cca 90 do cca 120 eur/m<sup>2</sup>. Mal za to, že v prejednávanej právnej veci je aplikácia zák. č. 504/2003 Z. z. vylúčená, pretože v predmetnom areáli (v ktorom sa pozemok žalobcu nachádza) sa nevykonáva žiadna poľnohospodárska (ani iná s ňou súvisiaca) činnosť, pričom podľa platného a účinného územného plánu mesta Prešov je areál z hľadiska jeho funkčnosti polyfunkčnou plochou občianskej vybavenosti a výroby. Predmetný pozemok žalobcu nie je reálne využívaný ako poľnohospodárska pôda alebo na poľnohospodárske účely, či na poľnohospodársku činnosť (a ani na žiadnu činnosť súvisiacu s poľnohospodárstvom), o čom okrem iného svedčia aj skutočnosti, že predmetný pozemok (a aj celý areál družstva Agroplus Prešov, v ktorom sa predmetné pozemky žalobcu nachádzajú) bol v rozhodnom období (a v súčasnosti stále sú) súčasťou plochy, ktorá je platným a záväzným územným plánom mesta Prešov určená ako polyfunkčné plochy občianskej vybavenosti a výroby, ďalej predmetný pozemok žalobcu sa nachádza v intraviláne mesta Prešov a ako taký nemá ani stanovenú tzv. hodnotu BPEJ (bonitovaná pôdno-ekologická jednotka), ktorá slúži pre výpočet ceny pôdy v zmysle vyhlášky bývalého MP SR č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav a napokon regulatív územného plánu RL A.4 uvádza, že poľnohospodárska živočíšna výroba je na predmetnom pozemku neprípustná. Tvrdenie žalovaných o poľnohospodárskej pôde je preto výslovne nesprávne, a pokiaľ je ich nehnuteľnosť doposiaľ stále evidovaná ako kravín, na tento účel ju nemožno využívať (a v skutočnosti ani takto užívaná nie je); a teda s poukazom na vyššie uvedené je možné konštatovať, že aplikácia zák. č. 504/2003 Z. z. na prejednanú právnu vec (predmetný pozemok) sa explicitne prieči účelu a zmyslu tohto zákona. Poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 81/2017.

5. V duplike žalovaní uviedli, že časť parc. EKN 906 zo západnej a východnej strany kravína nepotrebujú na užívanie ani ju nevyužívajú, nie sú vlastníkom oplotenia, ani materiálu uloženého za ním, ani kameňa. Oplotenie a materiál za ním, ale aj kamene boli tam uložené v čase, keď kúpili budovu. Oplotenie nebolo predmetom kúpy a nie je ich vlastníctvom, ani tam uložený materiál a kamene. Za uskladnenie materiálu, ktorý im nepatrí, nemôžu niesť zodpovednosť. Užívajú prístupovú komunikáciu, ktorá je vybudovaná okolo budovy súp. č. 11612. Pozemok medzi budovami súp. č. 11612 a s.č. 11614, označený ako plocha B, nevyužívajú. Pokiaľ ide o vybetónovaný vstup do budovy na foto DSCN0517 v časti plochy „B“, tento prístup nie je nimi využívaný na vstup do budovy a oni majú vstup do budovy v jej prednej časti. Poprelí skutkové tvrdenia, že nimi predložené zmluvy nedosahujú skutočné trhové ceny. Skutočnou trhovou cenou je cena dosiahnutá dohodou medzi účastníkmi právneho vzťahu a nemôžu byť podhodnotené. Poukázali na to, že regulatív RL A.4 – plocha občianskej vybavenosti / výroby platí až od schválenia VZN č. 5/2023, schválený 27.2.2023. Nesúhlasili s tvrdením, že ich námietky nemôžu spochybníť závery znaleckého posudku TU KE č. 19. Mali za to, že predmetný pozemok je poľnohospodárskym pozemkom podľa 1 ods. 2 písm. b) zákona č. 504/2003 Z.z., pretože je zastavaný stavbou kravína. Vyhl. 38/2005 Z.z. nie je možné aplikovať v tejto veci, pretože táto upravuje hodnotu pozemkov pre účely pozemkových úprav. Podľa zák. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je určené, čo tvorí

poľnohospodársku pôdu (§2 písm. b) a čo je bonitovanou pôdno-ekologickou jednotkou (§2, písm. c). Zo žiadneho ust. cit. zákonom nevyplýva, že BPEJ sú určené iba pozemky v extraviláne.

6. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalovaného, obhliadkou na mieste samom, fotografiami, znaleckým posudkom TUKE č. 19/2017, znaleckým posudkom Ing. Evy Orgovánovej č. 52/2014, znaleckým posudkom Ing. Pavla Jurka č. 101/2024, doplnením znaleckého posudku č. 101/2024 A. E. I., výsluchom súdnych znalcov, grafickou identifikáciou parciel a ďalšími listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v spise a zistil tento skutkový stav:

7. Z výsluchu žalovaného plyní, že žalobkyňa na pozemkoch nikdy nebola, dostavila sa tam až vtedy, keď so susedmi dali všetko svojpomocne do poriadku. Pozemky označené na grafickej identifikácii ako plocha B sú nepoužiteľné, sú tam žumpy. Pri rekonštrukcii budovy pôvodný otvor zanechala umiestniť tam dvere, ktoré sa však nevyužívajú (čl. 12). Do areál chodí hocikto a vyvážať tam smetie cez deň, nakoľko v noci brána zavretá. Autá na fotografiách nesúvisia s jeho podnikateľskou činnosťou, nevie uviesť, čie sú do auta. Pozemok nie je oplotený, teda môže tam prísť hocikto. Predtým, ako sa začal venovať poľnohospodárskej činnosti, podniká v oblasti faktoring a predaj tovaru. Autá, ktoré sú zaparkované, ktoré vidno na fotografiách čl. 15, 16 tam už nie sú pričom si nepamätal, ako dlho boli tieto autá na nehnuteľnosti zaparkované, možno 3 týždne, mesiace. Spolu s vlastníctvom nehnuteľnosti nadobudol aj vlastnícke právo k hnutelným veciam, ktoré sa nenachádzajú. Nehnuteľnosť kúpil v roku 2018 a boli v nej dvere z áut a on túto nehnuteľnosť upratuje, vynáša ich pred budovu. Žalovaný na predloženie katastrálnej mapy naznačil, akým spôsobom dochádza k svojej nehnuteľnosti (čl. 250).

8. Žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu v 1/2, kat. úz. H., a to parc. KN-C č. 2172/29 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 193 m<sup>2</sup>; - parc. KN-C č. 2179/5 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 128 m<sup>2</sup>; - parc. KN-C č. 2172/25 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m<sup>2</sup>; - parc. KN-C č. 2179/7 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 44 m<sup>2</sup> a - parc. KN-C č. 2179/24 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 140 m<sup>2</sup>.

9. Žalovaný je výlučným vlastníkom stavieb nachádzajúcich sa v kat. úz. H. zapísaných na LV č. XXXX, a to stavby maštale so súpisným číslom 11616 nachádzajúcej sa okrem iných aj na pozemku žalobcu parc. KN-C č. 2179/7 a stavby maštale (hospodárskej budovy) so súpisným číslom 15001 nachádzajúcej sa okrem iných aj na pozemku žalobcu parc. KN-C č. 2179/5.

10. Zo znaleckého posudku č. 19 Technickej univerzity v Košiciach, Stavebná fakulta vyhotoveným E. A. A. L., M. plyní hodnota nájmu za parc. KN-C č. 2172/29, KN-C č. 2179/5, KN-C č. 2172/25, KN-C č. 2179/7 na rok 2017 vo výške 8,66 eur.

11. Z predložených fotografií plyní, že na nehnuteľnostiach vo vlastníctve žalobkyne parkujú motorové vozidlá (čl. 13-16).

12. Výzvou zo dňa 15.08.2022 bol žalovaný vyzvaný na úhradu žalobkyni sumu vo výške 3061,94 eur titulom bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetných nehnuteľností v zmysle záverov znaleckého posudku TUKE č. 19. Výzvu si prevzal dňa 02.09.2022.

13. Dňa 09.09.2022 žalovaný odpovedal na výzvu na vydanie bezdôvodného obohatenia v tom smere, že výška nájomného za užívanie 137 m<sup>2</sup> činí 13,70 eur ročne, čo spolu za roky 2021 a 2022 činí 41,10 eur vychádzajúc z priemerného nájmu poľnohospodárskej pôdy v kat. úz. H..

14. Výzvou zo dňa 11.01.2023 bol žalovaný opätovne vyzvaný na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 3020,84 eur. Zásielku si prevzal dňa 19.01.2023.

15. Výzvou zo dňa 14.01.2020 žalobkyňa vyzvala A. I. L. na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 1209,65 eur v zmysle záverov znaleckého posudku TUKE č. 19. Táto suma bola žalobkyni uhradená poštovou poukážkou dňa 27.01.2022.

16. Z územnoplánovacej informácie mesta Prešov z 16.5.2023 vyplýva, že podľa platného územného plánu mesta Prešov sa pozemok E KN par. č. 906 a pozemky C KN parc. č. 2172/31, 2176/4, 2172/29, 2179/5, 2179/13, 2172/25, 2179/7, 2172/24 kat. úz. H. nachádzajú na polyfunkčnej ploche, pre ktorú platí

regulatív RL A.4 Polyfunkčné plochy občianska vybavenosť/výroby a zároveň v chránenom ložiskovom území Solivar, pre ktoré platí regulatív RL 11.11 Chránené ložiskové územie (CHLÚ) Solivar.

17. Žalovanému bola faktúrovaná Družstvom AGROPLUS Prešov suma vo výške 107,09 eur za mesiac 06/2023, a to za refundáciu nákladov elektrickej energie, distribučné straty 4%, za užívanie, správ trafostanice, za služby spojené s evidenciou vstupov motorových vozidiel a osôb.

18. Z LV č. XXXX kat. úz. H. plyní, že vlastníčkou ornej pôdy KN-E parc. č. 904 o výmere 2019 je D. C.. Z potvrdenia podpísaného D. C. plyní, že táto prevzala dňa 15.10.2018 od žalovaného za rok 2017 - 6 mesiacov čiastku výšky 15 eur a za rok 2018 čiastku vo výške 30 eur a za rok 2019 čiastku vo výške 55 eur, a to za nájom pozemku KN-E č. 907, hospodársky dvor Solivar.

Z vyjadrenia Družstva AGROPLUS Prešov zo dňa 26.4.2023 adresovaného žalovanému vyplýva, že k stavbám v jeho vlastníctve je prístup možný iba cez areál Družstva AGROPLUS Prešov. Pripojenie na verejné siete nasledovné: elektrická energia - je možnosť iba cez trafostanicu vlastníctve družstva, vodovodná prípojka iba cez prípojku vo vlastníctve družstva, napojenie na verejnú kanalizáciu nie je zabezpečené, plynová prípojka nie je zabezpečená.

19. Z protokolu o skúške č. 9158/2023 Štátneho veterinárneho a potravinového ústavu, veterinárny a potravinový ústav v Dolnom Kubíne, skúšobné laboratórium Dolný Kubín plyní, že dodaná vzorka pitnej vody zo studne z miesta odberu: Areál Agrodružstva Plus Prešov nie je v súlade s požiadavkami vyhlášky č. 91 ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky z 13. marca 2023, ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodových systémov.

20. Mesto Prešov vyrubilo žalovanému daň z nehnuteľností za rok 2023 vo výške 248,18 eur ako za stavby na poľnohospodársku produkciu.

21. Zo živnostenského registra že žalovaný má počínajúc 16.09.2022 rozšírený predmet podnikania okrem iného aj o poskytovanie služieb v poľnohospodárstve a záhradníctve, poskytovanie služieb súvisiacich so starostlivosťou o zvieratá.

22. Zo zmluvy o prenájme č. 2/1/2022 uzavretej medzi žalovaným ako nájomcom a I. D. a N. D. ako prenajímateľmi, predmetom, ktorej je orná pôda a parcely E číslo 905/1, zapísaná na LV číslo XXXX k.ú. H., od 1.1.2022 na neurčitú dobu plyní cena nájmu vo výške 0,10 eur/m<sup>2</sup>, teda 34,70 eur ročne.

23. Do konania boli predložené aj vyjadrenia súdnych znalcov A. C. D. a A. N. K., ktorý uviedli, že vyhotoviť znalecký posudok nemôžu, nakoľko cena nájmu za poľnohospodársku pôdu je určená zákonom č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskej pôdy.

24. Na fotografiách na čl. 259 až 278 sú odfotené objekty, ktoré boli porovnávacím podkladom pre vyhotovenie znaleckého posudku TUKE č. 19.

25. Na fotografia na čl. 283 až 288, 293 je zaznamenaná časť pozemkov tvoriacich predmet žaloby.

26. Z faktúry č. 2022001 plyní, že žalovaný fakturoval oranie pozemku s dátumom dodania 31.10.2022 sumu vo výške 100 eur, ďalšími faktúrami fakturoval oranie pozemku dňa 15.11.2023 vo výške 300 eur, dňa 17.11.2023 vo výške 150 eur, kosenie pozemku s dátumom dodania 30. novembra 2020 vo výške 50 eur, tiež 22.05.2023 vo výške 100 eur, dňa 02. augusta 2023 vo výške 200 eur. z ďalších predložených pokladničných dokladov plyní, že v roku 2023 žalovaný si fakturoval činnosti ako kosenie trávy, výrez drevín, mulčovanie.

27. Súčasťou zápisnice o obhliadke na mieste samom sú fotografie na čl. 314 až 335, z ktorých plynú možnosti vstupov do budovy, vizualizácia nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve žalobkyne, existencia žump, existencia tekutiny nachádzajúca sa pod budovou, interiér stavieb a v jednej z nich sa nachádzajúce poľnohospodárske stroje.

28. Vlastníctvo týchto poľnohospodárskych strojov Zetor 7245 a Zetor 7745 žalovaného plyní, z predložených kúpnych zmlúv.

29. Zo znaleckého posudku č. XX/XXXX A. O. P., predmetom, ktorého je stanovenie všeobecnej hodnoty všeobecná hodnota nájmu nehnuteľnosti LV č. XXXX parc. č. 2172/24, 2172/25, 2172/29, 2179/5, 2179/7 kat. úz. H., plyní, že hodnota nájmu za m<sup>2</sup> za obdobie od 03.02.2021 - 31.12.2021 činí sumu 0,70 eur/rok, za rok 2022 činí sumu vo výške 1,027 eur/ za rok 2021 činí sumu 0,859 eur/rok, za rok 2022 činí sumu 1,027 eur/rok a za rok 2023 činí sumu 0,110 eur/rok. Hodnotu koeficientu stanovila vo výške 0,4. Redukujúci mi faktormi, ktoré vplyvajú na zníženie hodnoty ohodnocovaného pozemku so nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, tvar pozemku - jeho šírka len a 5 m, žiadna možnosť investičného zámeru z dôvodu výmery a tvaru pozemku a možná kontaminácia pozemku z predchádzajúceho chovu hospodárskych zvierat čo však pri miestnej vizuálnej obhliadke nebolo možné zistiť na celom ohodnocovanom pozemku okrem pozemku na parcele číslo 2179/5, kde sa pod budovou nachádza zrejme močovina a kaly z predchádzajúceho chovu zvierat v pôvodnej maštali – viditeľné cez časť odkrytej obvodovej steny tejto stavby (viď fotografie v prílohe).

30. Zo Zborníka prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. Žilinskej univerzity v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva z novembra 2010 vyplýva, že pokiaľ ide o faktor porovnávania stanovený percentuálnou zrážkou, táto vyjadruje hodnotu, o ktorú má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku. Odporúčaná hodnota intervalu percentuálnej zrážky je 0 % až 30%. v prípade percentuálnej zrážky väčšej ako 30% sa odporúča nájsť vhodnejší porovnateľný pozemok.

31. Zo znaleckého posudku č. 101/2024 A. E. I., predmetom, ktorého je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov a nájmov za obdobie rokov 2021-2024, a to pozemkov parc. č. 2172/24, 2172/25, 2172/29, 2172/31, 2176/4, 2179/5, 2179/7 plynú závery, že všeobecná hodnota nájmu za m<sup>2</sup> za rok 2021 činí sumu 3,023 eur/rok, za rok 2022 činí sumu 3,582 eur/rok, za rok 2023 činí sumu 4,309 eur/rok a za rok 2024 činí sumu 4,915 eur/rok . Súdny znalec v rámci koeficientu povyšujúcich faktorov zohľadnil, že ide pozemky s výrazným zvýšeným záujmom o kúpu. Pokiaľ ide o koeficient redukujúcich faktorov, tieto zmysle záverov znaleckého posudku sa nevyskytujú.

32. Z doplnku znaleckého posudku č. 101/2024 A. E. I., predmetom, ktorého je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov a nájmov za obdobie rokov 2021-2024, a to pozemkov parc. č. 2172/24, 2172/25, 2172/29, 2172/31, 2176/4, 2179/5, 2179/7 plynú závery, že všeobecná hodnota nájmu za m<sup>2</sup> za rok 2021 činí sumu 3,023 eur/rok, za rok 2022 činí sumu 3,582 eur/rok, za rok 2023 činí sumu 4,309 eur/rok a za rok 2024 činí sumu 4,915 eur/rok .

33. Zo znaleckého posudku ZNALCI s.r.o. č. 66/2017, a to zo strany 8, plyní, že súhlasia s hodnotou koeficientu redukujúcich faktorov 0,90 so zdôvodnením problematický prístup, menší záujem o kúpu.

34. Zo stránky bazos.sk plyní, že sú v ponuke investičné pozemky nachádzajúce sa v časti Solivar na predaj vo výške 65-69 eur/m<sup>2</sup>.

35. Z výsluchu súdnej znalkyne A. O. P. plyní, že zotrváva na záveroch svojho znaleckého posudku. Ide o úzky, dlhý pás, čiastočne zastavaný stavbou, teda nejedná sa o voľný pozemok na zástavbu a voľný priechodný. Je fakt, že sa v danom areáli nachádzajú apartmány, avšak sa nachádzajú na vysporiadanie pozemku vo vlastníctve Slovenskej republiky. Pokiaľ ide o prístup, je priechodný len pár metrov s tým, že je potrebné prejsť v ďalšom po nehnuteľnosti vo vlastníctve iných subjektov. Čo sa týka kontaminácie, vzorka kontaminácie nebola dodaná ani jej, avšak už voľným okom bolo zrejmé, že voda pod budovou nie je spodnou vodou. Bol tam kal, zápach, povrch bol mastný. Pozerala sa jej studňu, kde vizuálne zhodnotila, že nie je využiteľná, nejedná sa o prameň. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je to, čo dáte na voľný trh, preto má za to, že cena má byť tak, ako ju určila. Nenašla porovnateľné pozemky, prešla si databázu, čo tvorí 25 rokov. Nenašla takú nehnuteľnosť, na ktorej by bol neexistujúci prístup z vlastného pozemku, navyše by bol kontaminovaný pri najväčšej miere objektivity. Volila návratnosť 30 rokov ako strednú cestu. Všetky pozemky v areáli, tieto si prezrela aj v katastrí a sú tam vlastnícke stavy spred desiatich, dvadsiatich rokov s tým, že sú tam aj nadobúdacie tituly kúpna zmluva, dedičské rozhodnutie. Aj uvedené zohľadnila, keďže tam tých 20 rokov nebol žiaden pohyb, a to ani prevod vlastníckeho podielu. Vo vzťahu ku koeficientu intenzity využitia pozemku uviedla, že je to podštandard. Ak by na nehnuteľnosti neboli stavby, prístup na nehnuteľnosť by tam bol vo vzťahu k tým 5m, avšak pokiaľ ide o investičný zámer, ťažko by bol realizovať, nakoľko ťažké stroje by sa tam nedostali taká neho ako zmysle

stavebného zákona. Pokiaľ ide o pozemky na Sekčove, ktoré sú rovnako v 5 až 10 metrovom úzkom páse, nemá všetky informácie, ale vie o tom, že je tam investičný zámer, tak sa tu posudzuje ako celok. V predmetnej veci je situácia iná, vlastnícke práva neboli 10,15,20 rokov menené, vlastníci sa nevedia dohodnúť, neexistuje investičný zámer. V danom areáli rozdiel nielen vo vlastníctve pozemkov, ale aj vo vlastníctve budov. Pokiaľ ide o vhodnosť parkovania, parkovanie by malo byť verejne prístupné tak pre vjazd ako aj výjazd, na daných fotografiách to vníma, že odparkované auto je užívateľa stavby.

36. Z výsluchu A. E. I. plynie, že Vychádzal z toho, že ide o polyfunkčnú lokalitu podľa aktuálneho územného plánu, slúži na občiansku vybavenosť. V danom areáli sa realizuje výroba, preto sa nemôžeme baviť o poľnohospodárskej výrobe v tejto lokalite. Rozprával sa v danom areáli s ľuďmi, nikto nerealizuje poľnohospodársku výrobu, každý robí obchod, biznis. Povyšujúcich faktor - zvýšený záujem o kúpu aplikoval, nakoľko porovnal susediace nehnuteľnosti na druhej strane, na realitných portáloch zistil, že majú polyfunkčné využitie a predávali sa za 69 eur/m<sup>2</sup>. Má za to, že v budúcnosti je táto lokalita lukratívna. Apartmány vo vedľajšej budove sa predávali za 1750 eur za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu. Brať areál ako celok, všetky pozemky sú stavané tak, že sa musí prechádzať cez susedné, a teda cudzie pozemky. K rozdielnostiam povyšujúcich faktorov uviedol, že zohľadnil infláciu. K vode a pod budovou uviedol, že to nie je spodná voda, je to dažďová voda, keďže na nehnuteľnosti nie sú urobené klampiarske práce, zvody. Tvar pozemku je úzky a dlhý, avšak on areál berie ako celok, postačuje jeden geometrický plán a budúce využitie po dohode vlastníkov by bolo iné. Zotrval na tom, čo vypracoval, snáď by vzal do úvahy skutočnosť, že nezohľadnil tvar pozemku a v danom prípade by to snáď mohol upraviť koeficientom 0,9. Nesprávne uvedená hodnota dani z príjmu by zmenila hodnotu pozemku minimálne, išlo by o niekoľko desiatín bodov, mohlo by to byť okolo 0,2 eur na 1 m<sup>2</sup>. V roku 2024 došlo k označeniu plomby na liste vlastníctva, čo svedčí o tom, že bude realizovaný predaj apartmánového bytu v danej lokalite.

37. Obvyklá výška nájomného za rok 2021 na základe § 1 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov pre kat. úz. H. činí sumu 32,66 eur/ha a za rok 2022 činí sumu 35,03 eur/ha.

38. Rozsudkom č.k.18C 40/2023-440 z 30.12.2024 tunajší súd rozhodol cit:

I. Žalovaný je p o v i n ý zaplatiť žalobkyni 148,35 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,50 % ročne zo sumy 148,35 eur od 10.9.2022 do 2.2.2023 a vo výške 7,50 % ročne zo sumy 148,35 eur od 3.2.2023 do zaplatenia, a to všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. V prevyšujúcej časti žalobu z a m i e t a.

III. Stranám sporu náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

39. Na podklade podaného odvolania zo strany žalovaného Krajský súd v Prešove ako odvolací súd uznesením č.k. 13Co 13/2025-486 zo dňa 14.7.2025 cit:

„Zrušuje rozsudok vo výroku II. okrem zamietnutia nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie časti parcely KN-C č. 2172/29 vo výmere 18 m<sup>2</sup> v k. ú. H., označenej v žalobe ako „plocha B“ a výroku III. a v rozsahu zrušenia vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.“

40. Odvolací súd v zrušujúcom uznesení uviedol nasledovné závery v bodoch 20, 22 a 23 odôvodnenia cit:

„20. V ďalšom konaní bude úlohou súdu prvej inštancie na základe dôkazov navrhnutých stranami sporu sa vysporiadať s otázkou, či predmetná plocha „A“ bola využívaná žalovaným, pričom je nutné vychádzať z charakteru tejto plochy z toho, či nijakým spôsobom žalovaný mal výlučne zabezpečený prístup k tejto ploche, či je táto plocha v rámci oploteného areálu, kto kontroluje prístup a až po vyhodnotení týchto skutočností je treba pristúpiť k zodpovedaniu otázky, či žalobkyňa uniesla dôkazné bremeno preukázania skutočností užívania predmetnej plochy „A“ za žalované obdobie žalovaným. Otázka povrchovej úpravy tejto komunikácie v tomto prípade nepochybne nemá právnu relevanciu.“

22. Predmetný zákon definuje pozemok na poľnohospodárske účely aj ako iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely. Pri posúdení či sa jedná o takýto pozemok je nutné vychádzať z účelu

a cieľa predmetného zákona, ktorým ako vyplýva z dôvodovej správy je ochrana poľnohospodárskej prvovýroby a poľnohospodárskej produkcie na území Slovenskej republiky. Nepochybne pri naplňaní tohto cieľa dochádza ku konfliktu medzi právom vlastníka pozemku dožadovať sa trhového nájomného za užívanie jeho pozemku a záujmom štátu chrániť poľnohospodársku prvovýrobu. Pri posudzovaní tohto konfliktu je nutné vychádzať z konkrétnych a individuálnych okolností každého prípadu. V prejednávanej veci nebolo spornou skutočnosťou, že žalovaný až v priebehu konania získal oprávnenie na poľnohospodársku činnosť. Zároveň, že vlastní 2 kusy poľnohospodárskej techniky, s ktorými vykonal orbu, za čo vyfakturoval sumy maximálne do výšky 300 €, a to za orbu, ale aj kosenie trávy, výrez drevín a mulčovanie. Takéto aktivity jednoznačne nemožno považovať za poľnohospodársku činnosť v záujme zachovania poľnohospodárskej prvovýroby na Slovensku. Preto došlo k nesprávnemu právnemu posúdeniu aplikácie zákona č. 504/2003 Z. z. zo strany súdu prvej inštancie. Odvolací súd sa stotožnil s odvolacou námietkou, že pokiaľ by bola prijatá táto koncepcia, týmto spôsobom by bolo možné, aby každý podnikateľský subjekt si rozšíril predmet podnikania aj na poľnohospodárstvo a zakúpením jedného kusa techniky, ktoré by musel niekde skladovať, sa dožadoval ochrany, ktorá prislúcha len poľnohospodárskym prvovýrobcam.

23. Odvolací súd ukladá súdu prvej inštancie, aby sa následne venoval okolnostiam, ktoré sa týkajú priznania primeraného bezdôvodného obohatenia vychádzajúc z dôkazov predložených v spise stranami sporu.“

41. Po zrušení veci odvolací súdom v uznesení uvedenej časti žalovaný uznal aj užívanie plochy A.

42. Zistený skutkový stav takto právne posúdil:

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

Podľa § 456 OZ, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal.

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

Podľa § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z., pozemok na poľnohospodárske účely podľa tohto zákona je taký pozemok alebo jeho časť, ktorý je

a) poľnohospodárskou pôdou,2)

b) evidovaný v katastri nehnuteľností v registri „C“ ako zastavaná plocha a nádvorie, slúžiaci na poľnohospodárske účely alebo pozemok zastavaný stavbou slúžiacou na poľnohospodárske účely, alebo

c) iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely; ustanovenia osobitného predpisu9) tým nie sú dotknuté.

Podľa § 1 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z.z., obvyklou výškou nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku (ďalej len „obvyklá výška nájomného“) sa na účely tohto zákona rozumie údaj o výške nájomného za 1 ha poľnohospodárskej pôdy, ktorý každoročne k 30. júnu za predchádzajúci rok zverejňuje príslušný okresný úrad pre každé katastrálne územie z údajov, ktoré zistí z evidencie dohodnutého a zaplateného nájomného podľa § 14 ods. 3 ako priemernú výšku nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku.

Podľa § 10 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. , na vznik zmluvy o nájme pozemku podľa § 1 ods. 2 písm. b) na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je najmenej dvojnásobok obvyklej výšky nájomného v danom katastrálnom území. Obdobne sa určí 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.

Podľa § 517 ods. 2 OZ, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania, výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky<sup>2)</sup> platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

43. Je nesporným, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností, na ktorých sú postavené stavby (pôvodne maštale) vo vlastníctve žalovaného.

44. Po zrušení veci odvolacím súdom ostala predmetom konania náhrada za užívanie nehnuteľnosti vo spoluvlastníctve žalobkyne zastavanú stavbami vo vlastníctve žalovaného a plochy A. Keďže žalovaný nerozporoval užívanie týchto plôch vo vlastníctve žalobkyne, súd vychádzal z nespornosti skutkových tvrdení a konštatuje, že aktívna legitímácia žalobkyne po zrušení veci odvolacím súdom je v plnom rozsahu daná, t.j. za pozemok zastavený stavbami parc. č. 2179/7, 2179/5, pozemok parc. č. 2172/25 (prístupová cesta) a napokon parc. č. 2171/24 v nerozporovanom rozsahu. V tomto smere súd pripomína, že žaloba o náhradu za užívanie plochy B (parc. č. 2172/29) je právoplatne zamietnutá. Pokiaľ žalobkyňa tvrdila, že na ňu pripadajúcu vlastnícky podiel (1/2-ica) pripadá 137 m<sup>2</sup>, zohľadniac právoplatné zamietnutie žaloby v rozsahu plochy B pripadajúcej výmera podielu žalobkyne 9 m<sup>2</sup> (vychádzajúc z celkovej výmery 18 m<sup>2</sup>), ostalo predmetom konania náhrada za užívanie výmery 128 m<sup>2</sup>.

45. Pokiaľ ide o výšku uplatnenej náhrady, súd viazaný vysloveným právnym názorom odvolacieho súdu konštatuje, že aplikácia osobitného zákona č. 504/2003 Z.z nie je daná, nakoľko aktivity žalovaného nemožno považovať za poľnohospodársku činnosť v záujme zachovania poľnohospodárskej prvovýroby na Slovensku.

46. Ustanovenie § 451 Občianskeho zákonníka vyjadruje všeobecnú zásadu občianskeho práva, podľa ktorej sa nikto nesmie bezdôvodne obohatovať na úkor iného. Bezdôvodné obohatenie je pritom chápané ako záväzok (§ 489 Občianskeho zákonníka), z ktorého vzniká tomu, kto sa obohatil, povinnosť vydať to, o čo sa bezdôvodne obohatil, a tomu, na ktorého úkor k obohateniu došlo, právo požadovať vydanie predmetu bezdôvodného obohatenia. O obohatenie ide vtedy, ak sa plnením niekomu dostalo majetkovej hodnoty vyjadrenej tým, že v jeho majetku došlo buď k zvýšeniu aktív (§ 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka) alebo k zníženiu pasív (§ 454 Občianskeho zákonníka). Vecnou legitímáciou (či už aktívnou alebo pasívnou) je stav, ktorý vyplýva z hmotného práva. Kto je v rámci zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie pasívne legitimovaný, vyplýva z § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Je ním ten, ktorého majetok sa na úkor druhého neoprávnene zväčšil alebo u ktorého nedošlo k zmenšeniu majetku, aj keď k tomu malo v súlade s právom dôjsť. Tak je tomu preto, že predpokladom zodpovednosti za získané bezdôvodné obohatenie, ktoré sa musí vydať, nie je protiprávny úkon obohateného ani jeho zavinenie, ale objektívne vzniknutý stav obohatenia (presun majetkových hodnôt), ku ktorému došlo spôsobom, ktorý právny poriadok neuznáva. Aktívne legitimovaným subjektom k uplatneniu práva na vydanie bezdôvodného obohatenia (§ 456 Občianskeho zákonníka) je ten, na ktorého úkor bolo bezdôvodné obohatenie získané.

47. Užívanie cudzieho majetku bez právneho dôvodu s povinnosťou vydať bezdôvodné obohatenie predstavuje všeobecné pojmávanie právneho princípu, ktorý je treba aplikovať na vopred bližšie neurčené prípady (§ 451 Občianskeho zákonníka). Pri posudzovaní veci je treba rovnako vychádzať zo všeobecného chápania vlastníckeho práva ako práva, ktoré môže byť obmedzené len so súhlasom vlastníka, inak len na základe zákona, čo nie je prípad v súdnej veci.

48. Pokiaľ ide o výšku bezdôvodného obohatenia, je rovnajúce sa výške obvyklého nájomného v danom mieste a čase za porovnateľný pozemok, t.j. za obdobie od 3.2.2021 do 2.2.2023.

49. Na účely zistenia nájomného v danom mieste a čase za porovnateľný pozemok boli do konania predložené viaceré znalecké posudky a doplnok k jednému z nich.

50. Pravidlá hodnotenia dôkazov sú upravené v článku 15 Základných princípov CSP, ako aj v § 191 CSP. Dôkazy hodnotí súd podľa svojej úvahy (tzv. voľné hodnotenie dôkazov), a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti. Žiaden dôkaz pritom nemá predpísanú zákonnú silu. Pri hodnotení znaleckého posudku platí, že hodnoteniu nepodliehajú znalecké závery v zmysle ich odbornej správnosti; súd však hodnotí presvedčivosť posudku čo do jeho úplnosti vo vzťahu k zadaniu, logické odôvodnenie znaleckého nálezu a jeho súlad s ostatnými vykonanými dôkazmi. Z judikátu publikovaného pod R 45/1984 vyplýva, že ak má súd pri rozhodovaní k dispozícii dva znalecké posudky s rozdielnymi závermi o tej istej otázke, musí zhodnotiť, ktorý z nich a z akých dôvodov vezme za podklad svojho rozhodnutia a z akých dôvodov nevychádza zo záveru druhého znaleckého posudku.

51. I keď má znalecké dokazovanie špecifický charakter a zvláštne postavenie medzi dôkaznými prostriedkami, zostáva jeden z možných dôkazov. Tak ako ostatné dôkazy i znalecký posudok súd musí podrobiť hodnoteniu. Znalecký posudok preto musí spájať vysokú odbornosť so zrozumiteľnosťou slovného vyjadrenia, záveru a postupu, akým k nemu dospel, aby súd, prípadne iný orgán, pre ktorý je posudok určený, bol schopný pochopiť jeho dôkazný výzvam, aj keď sám nemal odborné vedomosti. Ak sa uvedené zásady nedodržia, prestal byť rozsudok, či iné rozhodnutie, výsledkom rozhodovania súdu (sudcu), ale ide iba o „znalecké rozhodnutie“, kde súd len deklaruje za svoj záver niekoho iného (porov. rozhodnutie Najvyššieho súdu slovenskej republiky 1Mobdo V 11/2008).

52. V zmysle prílohy č. 3 prílohy vyhl. č. 492/2004 Z.z. (písm. G) plyní, že všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu

7CA5E6E7.tmp

file\_0.wmf

kde:

VŠHPOZMJ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

kN – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok porovnávaním sa dodržia rovnaké zásady ako pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku podľa časti E bodu E.1.

53. Z Prílohy č. 3 k vyhláške č. 492/2004 Z. z. tiež plyní cit.:

Povyšujúce faktory

kZ

– nevyskytujú sa

1,00

– pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),

– obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente kS,

– pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,

– iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)

1,01 - 3,00

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

file\_1.wmf

SHAPE \\* MERGEFORMAT file\_2.wmf

SHAPE \\* MERGEFORMAT file\_3.wmf

#### Redukujúce faktory

kR

– nevyskytujú sa

1,00

- ak sa v najbližšom čase podľa platného územného plánu predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,
  - spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,
  - rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach,
  - ekologické zaťaženie pozemku,
  - ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia,
  - pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,
  - ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávaera,
  - stavba pod povrchom pozemku,
  - závady viaznuce na pozemku (napríklad právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.),
  - vplyv časového vývoja minulých období,
  - iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)
- 0,20 - 0,99

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

54. Súd neprihliadal na závery znaleckého posudku TUKE č. 19/2017 predloženého žalobkyňou ako prílohu k žalobe, nakoľko sa stotožňuje so závermi súdov v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 9C 7/2012 a v tomto smere poukazuje na odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu sp. zn. 20Co 83/2018 z 29.9.2019 cit.: „15. Odvolací súd vzhľadom na to, že Technická univerzita v Košiciach znaleckým posudkom č. 19 zo dňa 11.09.2017 i keď s použitím spravodlivej metódy - porovnávací metóda, ale s použitím cien nájmu za nehnuteľnosti nachádzajúcich sa v tzv. „top“ cenovej zóne oproti nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto konania. Použitím cien nájmu neporovnateľných nehnuteľností sa posudok Technickej univerzity stal nepresvedčivým, pretože porovnával cenu nájmu predmetnej nehnuteľnosti, ktorá svojim umiestnením a využitím je neporovnateľná s cenami nehnuteľností, ktoré použil pre výpočet nájmu. 16. Technická univerzita pri vyhotovovaní znaleckého posudku vychádzala konkrétne z cien za nájom nehnuteľnosti nachádzajúcich sa na ulici Petrovianskej, Jesennej nachádzajúcich sa pri diaľničnom privádzači smerom na Košice, pričom predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v opačnej časti katastrálneho územia H., a ak súd prvej inštancie pri rozhodovaní vo veci samej vychádzal z hodnoty určenej znaleckým posudkom Znalci, s.r.o., postupoval správne pretože iný znalecký posudok na stanovenie ceny nájmu porovnateľnou metódou mu predložený od strán sporu do skončenia dokazovania vo veci nebol.“

55. Žalobkyňa sa tiež dôvodne bránila proti znaleckému posudku vypracovanému súdnou znalkyňou A. O. P. č. XX/XXXX, že jeho závery nekorešponujú s jej zisteným skutkovým stavom. Súdna znalkyňa totiž pri posúdení koeficientu redukujúcich faktorov v rozpätí od 0,2 – 1,0 stanovila hodnotu koeficientu vo výške 0,4 a konštatovala cit.: „Hodnotu koeficientu stanovila vo výške 0,4. Redukujúci mi faktormi,

ktoré vplyvajú na zníženie hodnoty ohodnocovaného pozemku so nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, tvar pozemku - jeho šírka len a 5 m, žiadna možnosť investičného zámeru z dôvodu výmery a tvaru pozemku a možná kontaminácia pozemku z predchádzajúceho chovu hospodárskych zvierat (čo však pri miestnej vizuálnej obhliadke nebolo možné zistiť na celom ohodnocovanom pozemku okrem pozemku na parcele číslo 2179/5, kde sa pod budovou nachádza zrejme močovina a kaly z predchádzajúceho chovu zvierat v pôvodnej maštali – viditeľné cez časť odkrytej obvodovej steny tejto stavby (viď fotografie v prílohe).“ Súd uvádza, že z pravdepodobnosti (možnosti) kontaminácie pôdy nemôže vychádzať. Táto otázka musí byť v konaní preukázaná, čo sa v súdnej veci nestalo. Napokon znalkyňa aj pri svojom výsluchu uviedla, že výsledky o kontaminácii vody jej neboli predložené, vychádzala len z vizuálnej obhliadky. V tomto smere súd poukazuje, že vizuálnou obhliadkou nemožno zistiť kontamináciu pôdy, čo napokon plynie aj z písomného znaleckého posudku cit.: „možná kontaminácia pozemku z predchádzajúceho chovu hospodárskych zvierat“.

56. S poukazom na uvedené súd musí nevyhnutne konštatovať dôvodnosť námietok žalobcu proti znaleckému posudku v tomto smere, ktorého nepodložené závery týkajúce sa možnej kontaminácie skresľujú výsledky znaleckého skúmania, preto z týchto záverov súd nemohol vychádzať.

57. V zmysle § 15 písm. a) zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov je sadzba dane z príjmov právnickej osoby za roky 2021 – 2023 vo výške 19%.

58. Súdny znalec Ing. Pavel Jurko v posudku pri výpočte hodnoty nájmu vychádzal zo sadzby dane z príjmu vo výške 20%, čo je v rozpore s právnou úpravou. Uvedená skutočnosť bola následne opravená predloženým doplnkom k znaleckému posudku až v odvolacom konaní napriek zákonnému zákazu v § 366 CSP. Z dôvodu, že došlo k zrušeniu veci odvolacím súdom, súd uvedený doplnok k znaleckému posudku oboznámil na pojednávaní a dal stranám možnosť sa k nemu vyjadriť.

59. Na pojednávaní dňa 6.9.2025 žalobkyňa navrhla, aby súd v podstate odročil pojednávanie a umožnil jej predložiť druhý doplnok k znaleckému posudku A. E. I., ktorým by sa odstránila druhá výhrada, ktorú mal súd voči znaleckému posudku A. E. I. v prvom rozsudku.

60. Žalovaný s uvedeným návrhom žalobkyne nesúhlasil a žiadal, aby súd aplikoval sudcovskú koncentráciu konania.

61. Súd sa dopytol žalobkyne, nech uvedie dôvod, prečo nebolo možné návrh na doplnenie dokazovania predložiť skôr. Táto prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedla, že nemá na to dôvod, nebol na to čas, riešili sa iné veci.

62. V tomto smere súd musí poukázať na osobitosť danej veci. Niet pochybností o tom, že znalecký posudok Ing. Pavla Jurka bol súdu doručený dňa 17.6.2024. Na podklade výsluchu oboch znalcov realizovaného na pojednávaní dňa 2.12.2024 samotný súdny znalec Ing. Pavel Jurko spochybnil svoje závery v znaleckom posudku a zmenil svoje odborné závery v smere, že by z dôvodu, že pozemok vo vlastníctve žalobcu má nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, zohľadnil ponížujúci faktor 0,9.

63. Od uvedeného okamihu žalobkyňa si musela byť vedomá, že závery znaleckého posudku ňou predložené boli spochybnené, no žiadne dôkazy v tomto smere nenavrhovala.

64. Ako už súd uviedol, doplnok k znaleckému posudku, ktorým súdny znalec Ing. Pavel Jurko opravil jedno svoje pochybenie vytknuté zo strany súdu prvej inštancie v prvotnom rozsudku, bol zo strany žalobkyne predložený až v odvolacom konaní. Napriek skutočnosti, že súdny znalec Ing. Pavel Jurko spochybnil svoje závery priamo pred súdom na pojednávaní dňa 2.12.2024, vypracoval doplnok dňa 17.1.2025 bez reflektovania svojich záverov o existencii ponížujúceho faktora 0,9, ale upravil iba výšku dane z príjmu a doplnok k znaleckému posudku opatril vyhlásením podľa § 209 ods. 2 CSP.

65. Následne bolo žalobkyňi zrušujúce uznesenie odvolacieho súdu doručené dňa 13.8.2025.

66. Termín nariadeného pojednávania na 6.10.2025 po zrušení veci odvolacím súdom bol žalobkyňi doručený dňa 7.9.2025.

67. Žalobkyňa žiadne návrhy na doplnenie dokazovania v súvislosti so zrušeným rozsudkom súdu v priebehu takmer dvoch mesiacov nemala a ani samotná si nenechala vypracovať ďalší, druhý doplnok k znaleckému posudku, aj keď bolo už 2.12.2024 nepochybné, že sú dané závery A. E. I. v smere existencie ponižujúceho faktora z dôvodu neexistencie zabezpečeného prístupu na pozemok vo vlastníctve žalobkyne plynúce priamo z jeho výsluchu.

68. Ustanovenie § 153 ods. 2 a 3 CSP zakotvuje sankciu za to, že strana sporu nespĺnila povinnosť uloženú v § 153 ods. 1. Ak súd dospeje k záveru, že strana sporu neuplatnila prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas, má možnosť buď konanie strany ospravedlniť a na jej procesný úkon prihliadnuť, alebo vyvodiť sankčné dôsledky, teda na omeškaný procesný úkon neprihliadnuť (neprižnať mu procesnoprávne účinky).

69. Uplatnenie diskrečného práva súdu závisí od okolností konkrétneho prípadu. Oneskorené predloženie prostriedkov procesného útoku a prostriedkov procesnej obrany môže súd ospravedlniť na základe objektívnych kritérií (napr. právna zložitosť sporu) alebo subjektívnych kritérií (napr. schopnosť účastníka rozpoznať potrebu tvrdiť určité skutočnosti) (porov. (porov. Števček M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M. a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2016, s 623 - 628.).

70. Súd sa v plnom rozsahu stotožňuje s námietkou žalovaného, že súd by na daný návrh na doplnenie dokazovania doplnkom k znaleckému posudku Ing. Pavla Jurka nemal prihliadať, nakoľko neodôvodňuje to ani právna zložitosť sporu ani subjektívne kritérium na strane žalobkyne, nakoľko argumentu „nebol na to čas, riešili sa iné veci“ súd nemôže priznať relevanciu, keďže najmenej od 2.12.2024 mala žalobkyňa vedomosť o nedostatku znaleckého posudku Ing. Pavla Jurka, ktorý spochybnil vlastné znalecké závery priamo pred súdom.

71. Niet pochybností o tom, že predloženie ďalšieho, druhého doplnku k znaleckému posudku A. E. I. by si vyžiadavalo nariadenie ďalšieho pojednávania, preto na tento návrh na doplnenie dokazovania súd neprihliadal.

72. V súdnej veci boli zo strany strán sporu predložené znalecké posudky, ktoré vykazujú vyššie uvedené nedostatky, ktoré strany sporu dôvodne namietali, preto z nich súd nemohol vychádzať.

73. Súd preto musel vychádzať z nespornej hodnoty nájmu, pretože výsledky vykonaného dokazovania nedávali súdu inú možnosť.

74. Súd vychádzal zo záveru, že predloženými znaleckými posudkami nebola preukázaná všeobecná hodnota nájmu. Žalobca vychádzal zo všeobecnej hodnoty nájmu vo výške 8,66 eur/m<sup>2</sup>/rok (znalecký posudok TUKE č. 19) a žalovaný zo všeobecnej hodnoty nájmu vo výške 0,770 eur/m<sup>2</sup>/rok 2021, 1,027 eur/m<sup>2</sup>/rok 2022. Vychádzajúc z nespornej hodnoty súd musel konštatovať, že vychádzal z všeobecnej hodnoty nájmu vo výške 0,700 eur/m<sup>2</sup>/rok 2021, vo výške 1,027 eur/m<sup>2</sup>/rok 2022 a vo výške 1,210 eur/m<sup>2</sup>/rok ako jedinej nespornej hodnoty v zmysle, že takúto hodnotu nájmu za ten ktorý rok podľa zhodných tvrdení strán sporu určite nájom dosahoval. Ako už bolo vyššie uvedené vykonaným dokazovaním nebola preukázaná vyššia hodnota vzhľadom na nemožnosť prihliadania súdu na závery znaleckých posudkov napriek výsluchu a konfrontácie súdnych znalcov, a to ani po predložení doplnku k znaleckému posudku, ktorý súdny znalec Ing. Pavel Jurko vypracoval vedomý si nepravdivého znaleckého posudku podľa § 209 ods. 2 CSP, no nezohľadnil vlastnú výpoveď pred súdom, že by predsa len mohol zohľadniť neexistenciu zabezpečeného prístupu ponižujúcim faktorom. Jednoducho povedané, súdny znalec Ing. Pavel Jurko samotný svoje závery spochybnil a uznal pochybenie a zväžil aplikovanie ponižujúceho faktora, no napriek tomu vypracoval dodatok k znaleckému posudku bez zreteľa na uvedené, teda sám svoje závery v doplnku v tomto smere neupravil, pričom vyhlásil, že si je vedomý podania nepravdivého znaleckého posudku.

75. Nebolo možné na základe znaleckého posudku Ing. Pavla Jurka si určiť hodnotu nájmu reflektujúcu na existenciu ponižujúceho faktora 0,9 tak, ako to od súdu samotného žiadala žalobkyňa. Ide totiž o odbornú otázku, na ktorú odpovede si súd nemôže sám ustaľovať a navyše práve by mal byť aplikovaný ponižujúci faktor 0,9 musí byť zo strany súdneho znalca znalecký záver ustálený a preskúmateľný, čo nateraz súd nemá rovnako splnené argumentujúc výpoveďou súdneho znalca, ktorý síce zotrval na

tom, čo vypracoval, snád' by však vzal do úvahy skutočnosť, že nezohľadnil tvar pozemku a v danom prípade by to snád' mohol upraviť koeficientom 0,9. Tú súd opäť pripomína, že súdny znalec vyhotovoval doplnok a hodnotu pozemku nemenil. Súdny znalec vedomý si trestnoprávných následkov nepravdivého znaleckého posudku nemôže vypracovať znalecký posudok ani jeho doplnok v zmysle požiadaviek objednávateľa, teda nie je ani zrejmé, či by ponížujúci faktor bol v konečnom dôsledku zo strany súdneho znalca Ing. Pavla Jurka 0,9, nakoľko pri svojej výpovedi uvedené skonštatoval ako možnosť arg. snád' by mohol.

76. Majúc na zreteli tieto východiská súd konštatuje, že za obdobie od 3.2.2021 do 2.2.2023 patrí žalobkyni bezdôvodné obohatenie vo výške 0,700 eur/m<sup>2</sup>/rok 2021, 1,027 eur/m<sup>2</sup>/rok 2022 a 1,210 eur/m<sup>2</sup>/rok 2023. Náhrada za užívanie patrí žalobkyne za uvedené rozhodné obdobie vo výmere 128 m<sup>2</sup>. Pri určení hodnoty nájmu za rok 2023 súd vychádzal zo znaleckého posudku Ing. Orgovánovej ako najnižšej nespornej hodnoty nájmu a vychádzal z jej záverov, a to nájom za rok 2023 činil 343,04 eur za mernú jednotku pozemku vo výške 283,50 m<sup>2</sup>, t.j. 343,04 eur/283,50m<sup>2</sup>.

77. Za rok 2021 (3.2.2021 – 31.12.2021) patrí žalobkyni náhrada za 128 m<sup>2</sup> vychádzajúc z výšky nájomného 0,700 eur/m<sup>2</sup> vo výške 81,50 eur.

78. Za rok 2022 (1.1.2022 – 31.12.2022) patrí žalobkyni náhrada za 128 m<sup>2</sup> vychádzajúc z výšky nájomného 1,027 eur/m<sup>2</sup> vo výške 131,46 eur.

79. Za rok 2023 (1.1.2023 – 2.2.2023) patrí žalobkyni náhrada za 128 m<sup>2</sup> vychádzajúc z výšky nájomného 1,210 eur/m<sup>2</sup> vo výške 14 eur.

80. Žalobkyňa by mala s poukazom na vyššie uvedené nárok na náhradu za užívanie vo výške 226,96 eur (81,50 eur + 131,46 eur + 14).

81. Bolo však nevyhnutné zohľadniť platbu žalovaného v prospech žalobkyne. Žalovaný argumentoval, že je potrebné odčítať sumu vo výške 41,10 eur, čo podľa názoru súdu nie je možné. Je tomu tak z dôvodu, že z vykonaného dokazovania vyplynulo, že uvedené suma mala byť poskytnutá náhrada za roky 2020, 2021 a 2022, a to suma vo výške 13,70 eur za každý jeden rok. Účel a predmet platby bol stanovený priamo žalovaným.

82. Predmetom konania je však obdobie od 3.2.2021 do 2.2.2023, preto súd musel túto skutočnosť zohľadniť. Na rok 2021 (za obdobie od 3.2.2021 do 31.12.2021) činí suma vo výške 12,46 eur a za rok 2022 celá započítaná suma vo výške 13,70 eur, spolu vo výške 26,10 eur.

83. Poukazujúc na uvedené žalobkyni patrí náhrada vo výške 200,86 eur (226,96 eur – 26,10 eur).

84. Súd musel zohľadniť právoplatne priznané plnenie v rozsahu 148,35 eur, ktorým bola náhrada za užívanie žalobkyni voči žalovanému priznaná prvotným rozsudkom č.k.18C 40/2023-440 z 30.12.2024.

85. Dôvodne sa žalobkyňa domáhala súdnej ochrany v rozsahu 52,51 eur (200,86 eur – 148,35 eur), ktorú jej súd priznal a uložil žalovanému ju uhradiť v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

86. Žalobkyni bolo tiež dôvodné priznať aj úrok z omeškania zo sumy 52,51 eur v súlade s ustanovením § 517 ods. 2 OZ v spojení s § 3 nariadenia vo výške 5,50 % ročne odo dňa 10.9.2022 do 2.2.2023 a 7,50% ročne odo dňa 3.2.2023 do zaplatenia.

87. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Podľa § 255 ods. 2 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

88. Civilný sporový poriadok nemá ustanovenie obdobné ustanoveniu § 142 ods. 3 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok, ktoré sa uplatňovalo ako lex specialis vo vzťahu k § 142 ods. 2 OSP (k tomu pozri nález Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS 142/2014). Na rozdiel od predchádzajúcej právnej úpravy, nová právna úprava už neobsahuje tri špeciálne skutkové podstaty (§ 142 ods. 1, 2 a 3 OSP), ale len dve (§ 255 ods. 1, 2 CSP). Na prvom mieste je zásada úspechu a v prípade, keď mala strana sporu

vo veci úspech len čiastočný, platí pravidlo obsiahnuté v § 255 ods. 2 CSP (pomer úspechu). Nepatrný neúspech Civilný sporový poriadok aktuálne nepozná. Zásadu úspechu vo veci treba uplatniť však aj na konania, v ktorých výška plnenia závisí od úvahy súdu (sudcovské právo) alebo od znaleckého posudku. V týchto prípadoch nejde o procesne neúspešného žalobcu, ak mu bola priznaná aspoň časť žalobou uplatneného nároku. Nemožno ho totiž ad absurdum zaťažiť procesnou zodpovednosťou za predvídanie výsledku na základe úvahy súdu alebo znaleckej činnosti.

89. Požiadavka na spravodlivé rozhodnutie súdu v zmysle čl. 2 ods. 1 CSP preto v časti trov konania si podľa názoru súdu vyžaduje, aby súd v takomto type sporov naďalej (i po 30.06.2016) prihliadal na skutočnosť, že výška priznaného plnenia nezávisela od žalobcu, ale od úvahy súdu.

90. Pre absenciu výslovnej právnej úpravy je uvedený postup možný v zmysle čl. 4 ods. 2 CSP, keď neodporuje princípom, na ktorých je Civilný sporový poriadok založený.

91. V súdnej veci však súd musel zohľadniť, že žalobkyňa bola čo do základu nároku čiastočne úspešná. Domáhala sa náhrady za užívanie v rozsahu 137 m<sup>2</sup> a úspešnou bolo vo výmere 128 m<sup>2</sup>, preto jej patrí pomerná náhrada trov konania. Úspech žalobkyne bol v rozsahu 93,43% a neúspech v rozsahu 6,57%, preto pomerný úspech činí 86,86% (93,43% - 6,57%).

92. Žalovaný sa nedôvodne domáhal aplikácie ust. § 257 CSP, nakoľko súd v predmetnej veci dôvody hodné osobitného zreteľa nevzhladol a v obdobných typoch sporov dôvody hodného osobitného zreteľa nevzhladli súdy ani v iných prípadoch (porov. napr. rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 13Co 2/2025 z 6.5.2025). Navyše odvolací súd v zrušujúcom uznesení vyslovil aj vo vzťahu k trovám konania právny názor, ktorým bol súd viazaný a ktorému zodpovedá výrok o trovách celého konania.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Prešov písomne v 2 vyhotoveniach. V odvolaní sa uvedie ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka. Ďalej sa uvedie proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie musí byť podpísané. Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 364 C.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 C.s.p. odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Podľa § 365 ods. 2 C.s.p. odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 C.s.p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.