

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 9Co/25/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4124200998
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 07. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Marčeková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2025:4124200998.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Kataríny Marčekovej a členiek senátu Mgr. Ingrid Vallovej a Mgr. Andrey Szombathovej-Polákovej v spore žalobcu: Rímskokatolícka cirkev Biskupstvo Nitra, so sídlom v Nitre, Námestie Jána Pavla II. 1012/7, IČO: 35 593 008, zast. advokátskou kanceláriou Petruška & partners s. r. o., so sídlom v Nitre, Kupecká 18, IČO: 47 254 882, proti žalovanému: Jazdecký klub svätého Juraja, Ranč DD, so sídlom v Nitre, Dlhá 533/120, IČO: 36 097 829, zast. Mgr. Romanou Mravíkovou, advokátkou, so sídlom Nitra, Coboriho 9, IČO:42 428 505, o vypratanie nehnuteľností, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 8. októbra 2024 č. k. 56Cb/10/2024-196 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalobcovi sa priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1.1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalovanému uložil povinnosť vypratať nasledovné nehnuteľnosti: parcela registra C č. 1717/14, trvalé trávne porasty o výmere 8 203 m², parcela registra C č. 1717/19, záhrady o výmere 598 m², parcela registra C č. 1717/20, záhrady o výmere 585 m², parcela registra C č. 1717/21, záhrady o výmere 575 m², parcela registra C č. 1717/22, záhrady o výmere 584 m², parcela registra C č. 1720/1, vodné plochy o výmere 663 m², parcela registra C č. 1721/3, vodné plochy o výmere 2 184 m² (časť o veľk. 1 857 m²), parcela registra C č. 1721/7, záhrady o výmere 3 546 m², parcela registra C č. 1721/10, zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 449 m², parcela registra C č. 1721/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 197 m², parcela registra C č. 1721/5, ostatné plochy o výmere 750 m², parcela registra C č. 1721/9, zastavané plochy a nádvoria o výmere 469 m², parcela registra C č. 1721/8, zastavané plochy a nádvoria o výmere 7 230 m², parcela registra C č. 1717/31, trvalé trávnaté porasty o výmere 10 493 m², parcela registra C č. 1717/32, zastavané plochy a nádvoria o výmere 819 m², parcela registra C č. 1717/15, zastavané plochy a nádvoria o výmere 3 081 m², parcela registra C č. 1717/16, záhrada o výmere 1 165 m², parcela registra C č. 1717/18, záhrada o výmere 1 664 m², parcela registra C č. 1717/43, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 724 m², parcela registra C č. 1717/44, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 393 m², vedené na LV č. XXXX pre kat. úz. A. B., do 30 dní od právoplatnosti rozsudku (I.). O trovách konania rozhodol tak, že žalobcovi priznal náhradu trov prvoinštančného konania o nariadenie neodkladného opatrenia a konania vo veci samej proti žalovanému v plnej výške, o ktorej rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku (II.). Rozhodnutie odôvodnil ustanoveniami § 126 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a vykonaným dokazovaním zistil, že žalobca je výlučným vlastníkom pozemkov v kat. úz. A. B., zapísaných na LV č. XXXX a špecifikovaných vo výrokovvej časti rozsudku. Zároveň žalovaný je výlučným vlastníkom stavieb zapísaných na LV č. XXXX ako sociálna prevádzková budova na parc. č. 1717/23 a stajňa - koniareň na parc. č. 1717/24 s tým, že pozemky pod stavbami sú

vo výlučnom vlastníctve žalobcu. Žalovaný má zabezpečený prístup k uvedeným stavbám po pozemku parc. č. 1717/42, ktorý je vo výlučnom vlastníctve žalobcu. Sporové strany dňa 18. 12. 2018 uzavreli nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve žalobcu v kat. úz. A. B. vedených na LV č. XXXX, a ktorých zoznam tvoril prílohu č. 1 nájomnej zmluvy o celkovej výmere 50 857 m². Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 01. 01. 2019 do 31. 12. 2023 s tým, že v prípade, ak nájomca bude mať záujem o predĺženie doby nájmu aj po ukončení platnosti tejto zmluvy o nájme, je povinný písomne požiadať o predĺženie tejto zmluvy najneskôr 3 mesiace pred vypršaním doby uvedenej v čl. IV. odsek 1. Dohodou zmluvných strán bola cena nájmu stanovená na sumu 800 eur ročne. Listom zo dňa 04. 10. 2023 žalobca reagoval na žiadosť žalovaného o predĺženie nájomnej zmluvy a žalobca mu oznámil, že je možné uzatvoriť novú nájomnú zmluvu na prenájom areálu za nájomné vo výške 8 000 eur ročne. Ďalším listom zo dňa 23. 10. 2023 žalobca reagoval na žiadosť žalovaného o opätovné prehodnotenie sumy nájmu, avšak žalobca zotrval na názore, že stanovená výška nájmu je primeraná a zohľadňuje činnosť žalovaného, ako aj dĺžku nájmu a v prípade, ak nedôjde k dohode o ďalšom nájme, tak žalovaný bude mať možnosť a povinnosť si svoj majetok z predmetu nájmu odstrániť, pričom žalobca neráta s využívaním inžinierskych sietí, ktoré žalovaný vybuďoval, a to predovšetkým za účelom prevádzky jeho stavieb na parc. č. 1717/23, 1717/24. V prípade, ak nedôjde k dohode o predĺžení nájomnej zmluvy, je možné diskutovať o odkúpení niektorých zo stavieb, ktoré sa na predmete nájmu nachádzajú a žalobca je ochotný ich za primeranú cenu odkúpiť. Posledným listom zo dňa 30. 11. 2023 žalobca opätovne oznámil žalovanému, že uvedený areál neplánuje prenajímať a bude sa oň starať vo vlastnej réžii, pretože za posledných 10 rokov neboli do areálu investované zásadne nové finančné prostriedky, napriek tomu, že výška nájomného bola na symbolickej úrovni. Na záver žalobca uviedol, že hnutelný majetok žalovaného na predmetných nehnuteľnostiach, ako je napr. oplotenie či panely uložené na pozemku si môže žalovaný demontovať a použiť podľa potreby, keďže žalobca ako vlastník pozemkov tieto zariadenia areálu neplánuje využiť.

1.2. Na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žaloba na vypratanie pozemkov patriacich žalobcovi je dôvodná, preto jej vyhovel a zaviazal žalovaného nehnuteľnosti špecifikované vo výrokovej časti rozsudku vypratať. Žaloba na vypratanie nehnuteľnosti je vlastníckou žalobou podľa § 126 Občianskeho zákonníka. Žalobca v konaní nepochybne preukázal, že je vlastníkom tých nehnuteľností, vypratania ktorých sa žalobou domáha, čo vyplýva z obsahu LV č. XXXX pre kat. úz. A. B. a zároveň preukázal, že uvedené nehnuteľnosti žalovaný užíval oprávnené len do 31. 12. 2023 na základe nájomnej zmluvy uzavretej medzi sporovými stranami dňa 18. 12. 2018. Prílohou tejto nájomnej zmluvy bol zoznam pozemkov odovzdaných žalovanému do užívania a tento zoznam pozemkov je zhodný s pozemkami uvedenými vo výrokovej časti rozsudku okrem parc. č. 1717/17, ktorá zanikla v dôsledku jej rozdelenia geometrickým plánom vypracovaným za tým účelom, aby žalovanému bol umožnený prístup k stavbám vlastnícky mu patriacim a do žaloby na vypratanie pozemkov neboli tiež zahrnuté parc. č. 1717/23 a 1717/24, na ktorých sa nachádzajú sociálna prevádzková budova a stajňa - koniareň podľa LV č. XXXX pre kat. úz. A. B. patriace žalovanému. Žalobca zároveň v konaní preukázal, že nehnuteľnosti, vypratania ktorých sa domáha, naďalej aj po ukončení nájomného vzťahu užíva žalovaný a z jeho strany nedošlo k dobrovoľnému vyprataniu týchto nehnuteľností a ich odovzdaniu žalobcovi. Nájomná zmluva medzi sporovými stranami bola uzavretá na dobu určitú do 31. 12. 2023, pričom k predĺženiu alebo obnoveniu nájomného vzťahu nedošlo, napriek žiadosti žalovaného o predĺženie doby nájmu, na ktorú žalobca nereflektoval a už vopred avizoval žalovanému, že nemá záujem na pokračovaní nájomného vzťahu. Z uvedených dôvodov mal za preukázané, že žalovaný sporné pozemky užíva bez akéhokoľvek právneho titulu, a teda neoprávnené a žaloba na vypratanie týchto pozemkov je preto v celom rozsahu dôvodná.

1.3. Žalovaný v rámci svojej obrany proti podanej žalobe uvádzal, že na pozemkoch žalobcu sa nachádzajú drobné stavby, ktorých je vlastníkom, ako aj prístupové komunikácie, oplotenia, jazdiarne, prípojky elektriky, vodovodné rozvody a prípojky, a preto žiadal žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. S uvedenými námietkami žalovaného sa podrobne zaoberal Krajský súd v Bratislave vo svojom uznesení č. k. 7Cob/137/2024-164 zo dňa 18. 07. 2024, ktorým rozhodoval o odvolaní žalovaného proti nariadenému neodkladnému opatreniu a v odôvodnení svojho rozhodnutia predovšetkým uviedol, že zo strany žalovaného v prípade drobných stavieb ide len o nepodložené tvrdenia, ku ktorým nie je možné zaujať stanovisko. Poukázal na povinnosť tvrdenia a dôkaznú povinnosť zo strany žalovaného, ktorej nesplnením nesie následky v podobe vecne nepriaznivého rozhodnutia ten účastník konania, ktorý si tieto povinnosti nesplnil. Už odvolací súd konštatoval, že z opisu žalovaného nie je možné rozlíšiť, či ide v prípade stavieb skutočne o jeho vlastníctvo, keďže na toto tvrdenie nebol predložený dôkaz a či

tieto stavby, ktorých existenciu žalobca nespochybnil, boli žalovaným zriadené so súhlasom žalobcu. V rámci obhliadky bolo súdom zistené, že na pozemkoch žalobcu sa skutočne nachádzajú rôzne stavby, avšak žalovaný žiadnym spôsobom nepreukázal vlastnícke právo k týmto stavbám a na pojednávaní po výzve súdu predložil iba dve písomné vyjadrenia týkajúce sa panelov, resp. ich odstránenia. Vlastnícke právo žalovaného bolo preukázané iba v prípade sociálnej prevádzkovej budovy a stajne - koniarne, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX vo výlučnom vlastníctve žalovaného, avšak stojace na pozemkoch patriacich žalobcovi. Skutočnosť, že na pozemkoch vo vlastníctve žalobcu sa nachádzajú veci vo vlastníctve žalovaného, neodôvodňuje povinnosť strpieť fyzickú prítomnosť a výkon činností žalovaného na pozemkoch žalobcu bez právneho dôvodu, a navyše bez náhrady. Len samotná skutočnosť, že na pozemku žalobcu sa nachádzajú veci, hoci aj umiestnené žalovaným počas trvania nájmu, neznižujú rozsah práv žalobcu vyplývajúci mu z jeho vlastníctva. Akékoľvek úpravy, ktoré urobil žalovaný ako nájomca počas trvania nájomnej zmluvy, nezakladajú mu právo svojvoľne užívať nehnuteľnosti žalobcu.

1.4. Konanie žalobcu domáhajúceho sa vypratania pozemkov vlastnícky mu patriacich nie je preto možné považovať za konanie v rozpore s ustanovením § 3 Občianskeho zákonníka, pretože touto žalobou sa žalobca domáha ochrany svojho vlastníckeho práva, do ktorého mu žalovaný neoprávnené zasahuje. Na tento argument žalovaný neuviedol žiadne právne významné skutočnosti, preto ho nebolo možné ani bližšie posudzovať. Rovnako tak súd nemohol reagovať na žiadosť žalovaného, keď navrhoval, aby súd právny vzťah medzi žalobcom ako vlastníkom pozemkov a žalovaným ako vlastníkom stavieb a ich príslušenstva upravil formou zriadenia vecného bremena, pretože žalovaný túto žiadosť bližšie nešpecifikoval po skutkovej ani právnej stránke. Neuviedol, o aké vecné bremená by sa malo jednať a ako mali vzniknúť, a teda k tomuto vyjadreniu súd nemohol zaujať žiadne stanovisko, keďže nebolo ničím podložené, rovnako ako ostatné vyjadrenia žalovaného v súvislosti s drobnými stavbami. Ak by skutočne aj žalovaný preukázal, že zriadil stavbu na cudzom pozemku a jednalo by sa o stavbu neoprávnenú, tak v tom prípade by žalobca mohol postupovať v súlade s § 135c OZ, ktorý okrem iného umožňuje zriadenie vecného bremena za náhradu. Keďže však žalovaný neprodukoval žiadne tvrdenia a dôkazy ohľadne jeho vlastníctva k drobným stavbám, tak súd v rámci sudcovskej koncentrácie konania podľa § 153 CSP neprihliadal ani na písomné vyjadrenia predložené žalovaným na pojednávaní dňa 17. 09. 2024, pričom tieto podľa názoru súdu nemohli žiadnym spôsobom ovplyvniť rozhodnutie o žalobe na vypratanie pozemkov patriacich žalobcovi. Rovnako tak s poukazom na zásadu rýchlosti a hospodárnosti konania súd zamietol doplnenie dokazovania výsluchom štatutárneho zástupcu žalovaného, keďže tento by podľa názoru súdu nepriniesol žiadne nové skutkové okolnosti pre rozhodnutie vo veci, keď žalovaný svoje predchádzajúce tvrdenia nepodoprel v rámci procesnej obrany dôkazmi. Súd s poukazom na vykonané dokazovanie žalobe žalobcu na vypratanie pozemkov uvedených vo výrokovej časti rozsudku v celom rozsahu vyhovel, nakoľko ju považoval za dôvodnú, pričom táto žaloba rešpektuje aj vlastnícke právo žalovaného k stavbám zapísaným na LV č. XXXX, ktoré nebude žiadnym spôsobom obmedzené, nakoľko žalobca z pôvodnej parc. č. 1717/15 odčlenil časť do novovytvorenej parc. č. 1717/42 umožňujúcej žalovanému prístup k jeho stavbám a ich užívanie. Súd zaviazal žalovaného vypratať predmetné nehnuteľnosti do 30 dní od právoplatnosti rozsudku, i keď podľa § 232 ods. 3 CSP je lehota na plnenie 3 dní od právoplatnosti rozsudku, avšak súd určil žalovanému dlhšiu lehotu z dôvodu, že ide o vypratanie pozemkov väčšej výmery, ktoré bude časovo náročnejšie.

1.5. O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi, ktorý mal vo veci plný úspech, priznal náhradu trov konania v plnej výške, pričom výrok o náhrade trov konania zohľadňuje skutočnosť, že o trovách odvolacieho konania o nariadenie neodkladného opatrenia bolo už rozhodnuté odvolacím súdom, preto bolo potrebné rozhodnúť len o náhrade trov prvoinštančného konania o nariadenie neodkladného opatrenia a konania vo veci samej. O výške náhrady trov konania rozhodne podľa § 262 ods. 2 CSP súdny úradník samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

2. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný v zákonom stanovenej lehote odvolanie, odôvodniac ho tým, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, súd prvej inštancie nevykonal dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a napadnutý rozsudok je nepreskúmateľný. Uviedol, že súd prvej inštancie sa s jeho námietkami ohľadom neurčitosti žaloby nevysporiadal. Pri uzatvorení nájomnej zmluvy sa vyhotovuje preberací a odovzdávajúci protokol, aby bolo zrejmé, v akom stave sa predmet nájmu odovzdáva nájomcovi a v akom stave sa potom má aj vrátiť. Jedná sa o dôkaz, ktorý v rámci tohto

konania nebol žalobcom predložený, a to práve z dôvodu, že v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy v roku 2018 sa žiadny preberací protokol nerobil, pretože nájomný vzťah medzi ním a žalobcom existoval už min. 15 rokov predtým. Je preto sporné, v akom rozsahu sa má vykonať vypratanie sporných pozemkov. Je totiž odlišný rozsah užívania pozemkov v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy a v čase jeho ukončenia. Z tohto dôvodu zostáva stále sporná otázka, čo má byť predmetom vypratania. V danom prípade je výrok, vzhľadom k stavu sporných pozemkov a existencii jeho stavieb, nejednoznačný a v prípade výkonu rozhodnutia bude sporné, čo má a čo nemá byť vypratane. Uviedol, že v rámci súdneho procesu bola vykonaná ohliadka predmetu sporu, pri ktorej sa zistilo, že sa jedná o celkovo vybudovaný objekt - areál slúžiaci na prevádzkovanie jazdeckej školy, ustajnenie koní. Vzťah žalobcu a žalovaného titulom užívania sporných pozemkov sa datuje do roku 1994. Priamo počas ohliadky sporných pozemkov a celého areálu sa súd vyjadril k otázke vypratania pozemkov a konštatoval, že „toto nie je na vypratanie“ a viedol právneho zástupcu žalobcu k tomu, aby presvedčil žalobcu o uzatvorení dohody ohľadne užívania sporných pozemkov. Zmena postoja súdu prvej inštancie je daná prejednaním stanoviska vo veci samej odvolacím súdom, ktorý sa v rámci odvolacieho konania voči uzneseniu o nariadení neodkladného opatrenia vyjadril k veci samej a vyjadril sa priam urážlivo na jeho adresu. Takýmto konaním došlo k zásahu do nezávislého rozhodovania súdu prvej inštancie a k porušeniu práva na spravodlivý súdny proces. Senát odvolacieho súdu nebol na ohliadke sporných pozemkov, a napriek tomu konštatoval, že zavádza a nepredložil žiadne dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. V rámci vykonaného dôkazu (vykonania ohliadky) boli zistené skutočnosti, na ktoré poukazyval, a ktoré mu vytkol odvolací súd, že zavádza a klame. Súd prvej inštancie mal preukázané, že na sporných pozemkoch sa nachádzajú stavby, ktoré mu patria, a ktoré sú aj nie sú evidované v katastri nehnuteľností. Súčasne mal preukázané, resp. nemal za sporné, a ani žalobca nenamietal, že stavby sú napojené na inžinierske siete, a teda sa jedná o stavby v zmysle Stavebného zákona. Tieto skutočnosti však nie sú dostatočne popísané v zápisnici z vykonanej ohliadky a ich presný popis a rozsah je zachytený vo zvukovom zázname. Súd prvej inštancie na ohliadke sporných pozemkov vyslovil svoje predbežné právne posúdenie veci, kedy vyslovil, že nie je možné pozemky a areál v takomto stave vypratať. Súčasne určil potrebu výsluchu predsedu občianskeho združenia - C. D., a to práve s ohľadom na ohliadkou zistené skutočnosti. Dôkaz výsluchu predsedu žalovaného súd nevykonal, pričom má za to, že bolo porušené právo žalovaného na spravodlivý proces. Uviedol, že fyzickú ohliadku súd vykonal len na časti pozemkov, pričom k pozemkom za diaľničnou komunikáciou nemá žalovaný prístup tak, aby bolo možné ich vypratanie stavebnými mechanizmami. V tejto časti je výrok na vypratanie nevykonateľný. V prípade, ak by ale predmetom vypratania mali byť aj stavby nachádzajúce sa na sporných pozemkoch, ktoré súd dokumentoval počas svojej ohliadky na mieste samom, tak k takémuto úkonu by mal búracie povolenie, pretože sa jedná o stavby pevne spojené so zemou. Súčasne, aj vzhľadom k rozsahu vybudovania areálu, je prípadné vypratanie v lehote 30 dní technicky nemožné. Realizácia vypratania je možná len prostredníctvom stavebnej techniky, za prítomnosti vodárenskej spoločnosti a ZSE, pretože stavby sú napojené na uvedené inžinierske siete. Súd v tomto smere nevykonal dokazovanie, v akom časovom rozsahu je možné vôbec uskutočniť takéto vypratanie. Rozsah vybudovania areálu je súdu známy, nie je možné v tomto smere prenášať dôkazné bremeno naňho, pretože od počiatku tvrdí a zastáva názor, že danú lokalitu nie je možné vypratať spôsobom, akým sa toho domáha žalobca. Z uvedených dôvodov navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, alternatívne po vzhliadnutí procesných väd žaloby samotnej, aby žalobu zamietol a priznal mu nárok na náhradu trov konania.

3. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného uviedol, že rozhodnutie súdu prvej inštancie o povinnosti žalovaného vypratať predmetné nehnuteľnosti považuje za zákonné, spravodlivé a právne správne. Uviedol, že žalovaný od 01. 01. 2024 do dnešného dňa užíva nehnuteľnosti bez akéhokoľvek právneho titulu a neplatí žiadne nájomné. Žalovaný počas trvania súdneho sporu neustále mení argumentáciu, pričom je zjavné, že motiváciou tohto konania je len neúmerne predĺžovať tento súdny spor, ale najmä samotné odovzdanie nehnuteľností. Žalovaný na začiatku sporu, keď podal návrh na vydanie neodkladného opatrenia na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 32Cb/88/2023, ktoré mu bolo zamietnuté a potvrdené odvolacím súdom, argumentoval, že bola uzavretá ústna nájomná zmluva, avšak nikdy nezaplatil žiadne nájomné, ktoré by z takejto údajnej ústnej nájomnej zmluvy podľa jeho vyjadrení vyplývalo. Následne vo vyjadrení k žalobe o vypratanie už v zásade uvádza, že žaloba je neurčitá, resp. že nehnuteľnosti je údajne nemožné vypratať. Uviedol, že so žalovaným vedie aj súdne spory o vydanie bezdôvodného obohatenia z titulu zaplataenia bezdôvodného obohatenia za čas, ktorý užíva žalovaný predmetné nehnuteľnosti bez právneho titulu, t.j. za čas od 01. 01. 2024. Bezodôvodné obohatenie v týchto sporoch vyčísliť prostredníctvom znaleckého posudku a žalovaný odmieta platiť aj bezodôvodné

obohatenie. Žalovaný od 01. 01. 2024 využíva predmetné nehnuteľnosti bez právneho titulu, pričom ani sám nenamieta, že na využívanie nemá žiadny právny titul, avšak podľa neho nie je možné nehnuteľnosti vypratať, tak ich užíva ďalej, odmieta ich vydať, a to navyše bez zaplatenia akéhokoľvek nájomného. Uviedol, že zápis geometrického plánu na katastri prebieha tzv. „Z“ konaním a príslušný katastrálny odbor má na zápis geometrického plánu lehotu 60 dní. V čase podania žaloby tento geometrický plán ešte nebol zapísaný príslušným katastrálnym odborom, preto objektívne nemohol vychádzať z údajov v ňom uvedených. Tento geometrický plán dal vyhotoviť z dôvodu, aby mohol žalovaný svoje nehnuteľnosti využívať aj v čase, keď nemá platný nájomný vzťah ohľadne zvyšných nehnuteľností, a takisto tento geometrický plán by zabezpečil, že aj on by mohol svoje nehnuteľnosti súčasne využívať. K neurčitosti predmetu žaloby uviedol, že táto argumentácia je len ďalší zo spôsobov, akým sa snaží žalovaný odvrátiť pozornosť od podstaty tohto sporu. Žalovaný do dnešného dňa neodovzdal nehnuteľnosti, hoci od 01. 01. 2024 nemá na ich užívanie žiadny právny titul. Žalovaný ho nikdy nevyzval, aby si predmetné nehnuteľnosti prevzal, preto nie je predmetom tohto sporu skutočnosť, čo má byť vypratane a akým spôsobom. V prípade, že by žalovaný rešpektoval právny vzťah a jeho vlastnícke právo, mal by ho vyzvať na prevzatie predmetných nehnuteľností, kde by spoločne, vzájomnou súčinnosťou prišlo k prevzatiu týchto pozemkov. Až v prípade, že by žalovaný mal záujem predmetné nehnuteľnosti odovzdať, mohlo by prísť k riešeniu potencionálnej situácie, že čo má byť vypratane a akým spôsobom. Tak isto, ak žalovaný tvrdí, že nevie vypratať časť pozemkov, pretože k nim žalovaný nemá prístup, resp. má prístup len peši, tu opätovne treba uviesť, že takáto argumentácia neobstoí, pretože žalovaného vyzýval na odovzdanie nehnuteľností a je pripravený žalovanému poskytnúť akúkoľvek potrebnú súčinnosť pri vypratani, ak by ju objektívne bolo potrebné poskytnúť. K námietke žalovaného, že petit je nevykonateľný v lehote 30 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku uviedol, že sa jedná len o ničím nepodložené tvrdenie žalovaného, pričom žalovaný mal nájomnú zmluvu uzavretú na dobu určitú, t. j. presne vedel, kedy bude potrebné predmetné nehnuteľnosti odovzdať naspäť a z jeho postoja ako majiteľa bolo zrejmé, že novú nájomnú zmluvu s nim neuzavrie. Preto argumentovať lehotou, keď užíva už viac ako rok predmetné nehnuteľnosti bez právneho titulu a vypratať ich odmieta, je zjavne manipulatívne. Takisto argumentáciu žalovaného o údajnom pripojení na inžinierske siete a údajnú potrebu prítomnosti ZSE považuje za irelevantnú, toto ide na vrub žalovaného, ktorý nehnuteľnosti užíval a je jeho právnou povinnosťou odovzdať mu nehnuteľnosti. Navrhoval, aby odvolací súd odvolanie žalovaného zamietol s tým, že má nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

4. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd podľa § 34 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), stranou (žalovaným), v neprospech ktorého bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v medziach daných rozsahom podaného odvolania (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), viazaný skutkovým stavom, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), po preskúmaní zákonnosti a vecnej správnosti napadnutého rozhodnutia dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdiť.

5. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

6. Podľa § 387 ods. 2 CSP ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

7. Odvolací súd po preskúmaní veci v rozsahu a z dôvodov uvedených žalovaným v odvolaní dospel k záveru, že súd prvej inštancie riadne zistil skutkový stav veci a vec správne právne posúdil, pričom v odôvodnení rozhodnutia dal odpovede a riadne odôvodnil všetky pre posúdenie veci podstatné skutočnosti, a to i tie, ktoré žalovaný uvádzal v odvolaní, preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil, a keďže s odôvodnením napadnutého rozhodnutia sa stotožňuje, na tieto dôvody podľa § 387 ods. 2 CSP odkazuje. Na potvrdenie správnosti záverov súdu prvej inštancie a k námietkam uvedeným v odvolaní žalovaného odvolací súd uvádza nasledovné.

8. Predmetom konania je vypratanie nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu, užívaných žalovaným bez právneho dôvodu. Tieto skutočnosti nie sú sporné a nespochybňoval ich ani žalovaný v odvolaní.

9. Každý má povinnosť oprávnený subjekt nerušiť pri výkone jeho subjektívnych práv k veci tvoriacej predmet vlastníctva. Ochrana vlastníckeho práva spočíva aj v práve ho užívať, čo je zaručené v čl. 20 ústavy. Žalobca ako vlastníč predmetných pozemkov sa domáha sa ochrany svojho vlastníckeho práva. Žaloba na vypratanie nehnuteľnosti je vlastníckou žalobou podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Aby bol žalobca v spore úspešný, je potrebné, aby boli kumulatívne naplnené podmienky, ktorými je preukázanie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, preukázanie skutočnosti, že nehnuteľnosť je užívaná osobou, ktorá bráni v užívaní žalobcovi, a napokon, že predmetné užívanie nehnuteľnosti je bez právneho dôvodu. Zároveň musí byť v žalobe nehnuteľnosť riadne identifikovaná, aby bolo zrejmé vypratania čoho sa žalobca domáha.

10. Odvolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie, vychádzajúc z návrhov strán sporu, ktoré považoval za potrebné v tejto veci vykonať. Odvolací súd pri hodnotení konania súdu prvej inštancie dospel k záveru, že jeho konanie nie je postihnuté závažnými deficitmi v dokazovaní (napr. tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov, atď.) a jeho závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces. Rozhodnutie súdu prvej inštancie považuje odvolací súd za dostatočne odôvodnené a námietku žalovaného o jeho nepreskúmateľnosti za nedôvodnú. Integrálnou súčasťou základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t.j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu (IV. ÚS 115/03, III. ÚS 60/04). Všeobecný súd však 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. Odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu (prvostupňového, ale aj odvolacieho), ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (III. ÚS 209/04). Podstatou práva na spravodlivý proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nezávislom a nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom. Do práva na spravodlivý proces nepatrí právo účastníka konania, aby sa súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov. Neznamená ani právo na to, aby bol účastník konania úspešný, teda, aby bolo rozhodnuté v súlade s jeho požiadavkami a právnymi názormi. Nie je porušením práva na spravodlivý proces iné hodnotenie vykonaných dôkazov, skutkových tvrdení účastníkov, ako aj iný právny názor súdu na dôvodnosť podaného nároku, resp. uplatnených námietok. Právo na súdnu ochranu nemožno stotožňovať s procesným úspechom účastníka, z čoho vyplýva, že všeobecný súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a s právnym názorom účastníkov konania, vrátane ich dôvodov a námietok (II. ÚS 4/94, II. ÚS 3/97, I. ÚS 204/2010).

11. K ďalším odvolacím námietkam odvolací súd dodáva, že súd prvej inštancie rozhodoval o zmenenom petite, ktorý bol v priebehu konania súdom prvej inštancie uznesením pripustený. Za nedôvodnú považuje odvolací súd aj námietku ohľadom neurčitosti žaloby, keďže predmetné nehnuteľnosti boli riadne špecifikované a ide o nehnuteľnosti, ktoré užíval žalovaný na základe nájmovej zmluvy zo dňa 18. 12. 2018, v ktorej je v čl. II. uvedený predmet nájmu špecifikovaný ako nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX v kat. úz. B., ktorých zoznam, druh pozemku, výmera sú uvedené v prílohe č. 1 tejto zmluvy. V čl. VI. bod 4. nájmovej zmluvy sa žalovaný ako nájomca zaviazal po skončení nájmu uviesť nehnuteľnosti špecifikované v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy do pôvodného stavu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Pokiaľ žalovaný uvádzal, že na sporných pozemkoch žalobcu sú zriadené drobné stavby žalovaného, k tomu odvolací súd dáva do pozornosti, že v čl. VI. bode 7 nájmovej zmluvy je uvedené, že nájomca nie je oprávnený, bez výslovného písomného súhlasu prenajímateľa, budovať a umiestňovať na predmete nájmu akékoľvek ďalšie stavby okrem tých, ktoré na predmete nájmu existujú v čase podpisu zmluvy. Žalovaný v priebehu konania neuvádzal, ktoré drobné stavby boli na sporných pozemkoch už v čase uzavretia nájmovej zmluvy, ani neuvádzal skutkové tvrdenia ohľadom vlastníckeho práva k jednotlivým drobným stavbám a k tomu, či boli vybudované so súhlasom žalobcu, preto nebolo potrebné sa nimi zvlášť vyporiadať. Odvolací súd dodáva, že schopnosť strany sporu uniesť bremeno tvrdenia musí byť doložené dôkazným bremenom, aby bol naplnený predpoklad úspechu v spore. Posúdenie otázky, ktorá

strana je povinná tvrdiť a aký je obsah jej povinnosti tvrdiť, je daný hmotným právom. To znamená, že ako je uvedené vyššie, úlohou žalobcu bolo preukázať naplnenie podmienok pre vypratanie nehnuteľnosti a jeho následne nerušené užívanie vlastníckeho práva, zatiaľ čo úlohou žalovaného v spore bolo preukázať, že tieto podmienky nie sú naplnené a nehnuteľnosti užíva oprávnene. V zásade platí, že mal tvrdiť tie právne skutočnosti, ktoré spôsobujú vznik jeho nároku alebo zánik jeho povinnosti. Žalovaný si však túto povinnosť nesplnil. Záver súdu prvej inštancie o tom, prečo sa vzájomným návrhom žalovaného na zriadenie vecného bremena nezaoberal, odvolaním žalovaného napadnutý nebol, preto sa k tomu odvolací súd nevyjadruje.

12. Čo sa týka námietky žalovaného, že v rámci konania bola vykonaná obhliadka pozemku, kde sudca skonštatoval, že daný pozemok nie je možné vypratať a následná zmena jeho postoja po rozhodnutí Krajského súdu v Bratislave, nie je dôvodná. Rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sa týkalo rozhodovania o odvolaní voči rozhodnutiu súdu prvej inštancie vo veci neodkladného opatrenia, súvisiaceho s predmetnou vecou. Neodkladné opatrenie je procesným prostriedkom, ktorý slúži na poskytnutie rýchlej, efektívnej a v rámci konania vo veci samej len dočasnej úpravy pomerov. V rámci osobitných náležitostí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia musí preto navrhovateľ opísať skutočnosti, hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Posúdenie úspešnosti tohto osvedčenia podlieha špecifickým kritériám typickým pre inštitút neodkladného opatrenia. Je potrebné zdôrazniť, že v rámci neodkladného opatrenia súd nevykonáva rozsiahle dokazovanie, ale skúma, že potreba dočasnej úpravy pomerov sa javí ako pravdepodobná. Súd prvej inštancie je síce viazaný právnym názorom odvolacieho súdu, avšak len vo vzťahu k neodkladnému opatreniu. Ak sa však súd prvej inštancie priklonil k názoru Krajského súdu v Bratislave, ktoré uviedol pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení a obdobným spôsobom odôvodnil aj rozhodnutie vo veci samej, v takomto postupe súdu prvej inštancie odvolací súd nevidel pochybenie. Ak by aj súd prvej inštancie skôr vyslovil iný názor, neznamená to, že ho v samotnom rozhodnutí nemôže zmeniť, pretože právny záver súdu prvej inštancie sa premieta až do rozhodnutia vo veci samej, avšak záver súdu prvej inštancie je potrebné dostatočne odôvodniť, čo urobil aj súd prvej inštancie v danej veci. V takomto postupe súdu prvej inštancie odvolací súd nevidel zásah do nezávislého rozhodovania súdu prvej inštancie, ktorý postupoval v súlade s vykonaným dokazovaním. Odvolací súd zároveň dodáva, že námietka žalovaného, že v rámci obhliadky pozemkov sa sudca vyjadril, že dané pozemky nie je možné vypratať a tieto skutočnosti nie sú dodatočne popísané v zápisnici, k tomu odvolací súd uvádza, že zvukový záznam z obhliadky zo dňa 12. 06. 2024 korešponduje so zápisnicou z danej obhliadky. Sudca vykonávajúci obhliadku v rámci vykonania dôkazu v zvukom zázname neuviedol žiadne právne posúdenie a toto nebolo ani obsahom zápisnice, avšak aj keby sa tak vyjadril, neznamenalo by to nesprávny postup už vzhľadom na vyššie uvedené, pretože súd prvej inštancie rozhoduje až po vykonaní dokazovaní a po zohľadnení všetkých vo veci vykonaných dôkazov. K námietke, že záverom obhliadky sudca určil termín pojednávania a uviedol, že je potrebná účasť štatutárneho zástupcu žalovaného, a napokon výsluch predsedu žalovaného nevykonal, v čom videl porušenie práva na spravodlivý proces, k tomu odvolací súd uvádza, že dokazovanie je postup súdu, ktorý je upravený zákonom, na základe ktorého získava podstatné skutkové poznatky o veci, ktorá je predmetom konania. Súd v konaní postupuje rozhodne, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná. To znamená, že súd nie je viazaný návrhmi strán sporu na vykonanie dokazovania a ani nie je povinný vykonať všetky navrhované dôkazy. Ak súd prvej inštancie takýto dôkaz nevykonal, pričom svoj záver vedel dostatočne odôvodniť aj bez vykonania tohto dôkazu, nemožno v jeho postupe vidieť porušenie práva žalovaného a odňatie možnosti konať pred súdom, pričom štatutárny zástupca žalovaného sa zúčastnil už pojednávania dňa 28. 05. 2024, kedy mal možnosť sa k veci vyjadriť.

13. Žalovaný namietol tiež lehotu na vypratanie nehnuteľnosti, keď mal za to, že vypratanie v lehote 30 dní je technicky nemožné. K tomu odvolací súd uvádza, že pokiaľ súd uložil v rozsudku povinnosť plniť, rozsudok je vykonateľný márnym uplynutím lehoty na plnenie. Lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku, pričom súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu. V danej veci súd určil dlhšiu lehotu, pričom žalovaný svoje tvrdenia o nutnosti poskytnúť mu ešte dlhšiu lehotu nepreukázal, pričom konanie sa vedie už od januára 2024, teda žalovaný mal dostatok času zabezpečiť si veci tak, aby mohol v prípade jeho neúspechu v konaní svoju povinnosť splniť. Zároveň je potrebné uviesť, že v rámci odvolacej námietky žalovaný neuviedol žiadne tvrdenie, kedy objektívne sám vidí možnosť dané nehnuteľnosti vypratať. Žalovaný tak ani v tomto smere neuniesol bremeno tvrdenia spolu s dôkazným bremenom, pretože neuviedol, ktoré konkrétne stavby alebo časti nie je možné v stanovenej lehote vypratať, ako ani tú skutočnosť, kedy by objektívne podľa jeho názoru k tomu mohlo

prísť. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil. Na záver odvolací súd ešte dodáva, že v rozsudku súdu prvej inštancie nie je uvedená presná adresa žalovaného, keď je uvedená len ulica bez súpisného a orientačného čísla (ktoré bolo uvedené v žalobe), čo je potrebné postupom podľa § 224 CSP doplniť.

14. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1, 2 CSP a v odvolacom konaní úspešnému žalobcovi priznal voči žalovanému náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

15. Keďže pri vyhlásení rozsudku došlo k zrejmej nesprávosti, keď bolo uvedené, že žalobcovi sa priznáva nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, aj keď správne malo byť uvedené, že sa priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania, odvolací súd túto zrejmu nesprávnosť postupom podľa § 224 CSP opravil.

Toto rozhodnutie bolo prijaté v senáte pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 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).

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