

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 11Co/55/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6817206708  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 05. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Zlocha  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2021:6817206708.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Zlochu a sudcov JUDr. Renáty Deákovej a JUDr. Ing. Jána Gandžalu, PhD., ako členov senátu, v spore žalobcu: Ing. D. E., nar. XX. februára XXXX, bytom I. XXX/XX, XXX XX Z., zastúpený Mgr. Martinom Jankovičom, advokátom so sídlom AK Železničná 257/19, 050 01 Revúca, proti žalovaným: 1/ D. D., nar. XX. mája XXXX, trvale bytom XXX XX P. 9, zastúpený JUDr. Norbertom Horváthom, advokátom, so sídlom AK Slnecná 592/2, 924 01 Galanta, o zaplatenie 1.774,29 Eur s príslušenstvom a 2/ MAMUT TWO s. r. o., IČO: 47 441 933, so sídlom Jégého 12, 821 08 Bratislava, zastúpený JUDr. Máriou Didekovou, advokátkou, so sídlom AK Zdravotnícka 2, 058 01 Poprad, o zaplatenie 1.156,93 Eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Revúca, č.k. 6C/35/2017-371 zo dňa 25. februára 2020, takto

### rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie vo výrokoch II., IV., V., VI. **p o t v r d z u j e .**

II. Žalovaný I/ **m á n á r o k** na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobcovi v rozsahu 100%, ktoré mu je žalobca **p o v i n n ý** zaplatiť v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie o ich výške.

III. Žalovaný II/ **m á n á r o k** na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobcovi v rozsahu 100%, ktoré mu je žalobca **p o v i n n ý** zaplatiť v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie o ich výške.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Revúca (ďalej len „okresný súd“ alebo „súd prvej inštancie“) rozsudkom č. k. 6C/35/2017-371 zo dňa 25. februára 2020 (ďalej len „napadnutý rozsudok“ alebo „napadnuté rozhodnutie“) rozhodol nasledovne:

I. Žalovaný 1/ je povinný zaplatiť žalobcovi 54,19 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 54,19 Eur od 20.11.2017 do zaplatenia v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. V prevyšujúcej časti žalobu žalobcu proti žalovanému 1/ zamietá.

III. Žalovaný 2/ je povinný zaplatiť žalobcovi 14,91 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 14,91 Eur od 26.01.2018 do zaplatenia v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. V prevyšujúcej časti žalobu žalobcu proti žalovanému 2/ zamietá.

V. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému 1/ náhradu trov konania v rozsahu 94%.

VI. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému 2/ náhradu trov konania v rozsahu 97,5%.

1.1 Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia vyplýva, že žalobca sa voči žalovanému 1/ domáhal zaplatenia sumy 1.774,29 Eur z titulu náhrady za užívanie vymenovaných pozemkov zasahujúcich do územia hospodárskeho areálu v katastrálnom území Hucín žalovaným 1/ bez právneho dôvodu za dobu

jedného roka od 13.10.2016 do 12.10.2017; v priebehu konania súd prvej inštancie uznesením zo dňa 19.03.2019 pripustil zmenu žaloby proti žalovanému 1/ tak, že skutkovým dôvodom zaplataenia bude užívanie pozemkov v k.ú. L. žalovaným 1/ aj v dobe od 13.10.2017 do 24.02.2019. Žalobca tvrdil, že pred podaním žaloby sa pokúsil so žalovaným 1/ dohodnúť, zaslal mu návrh podnájomnej zmluvy, žalovaný 1/ nesúhlasil s požadovanou výškou nájomného. Skutkovým dôvodom zaplataenia malo byť užívanie pozemkov v k.ú. L., parcely registra „E“ č.XXX/XXX, XXX/XXX, XXX/XXX, XXX/X, XXX/X, XXX/XXX, XXX/XXX a XXX/X spolu v rozsahu 8.256,5 m<sup>2</sup> a užívanie pozemkov v k.ú. L., parcela registra „E“ č.XXXX/XXX, XXXX/X, XXX/XXX, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/XXX, XXX/X, XXX/XXX, XXX/X, a pozemkov parcely registra „C“ č. XXX/XX a XXX/XX, spolu v rozsahu X.XXX,X m<sup>2</sup>.

1.2 V konaní vedenom pred Okresným súdom Revúca pod sp. zn. 7C/35/2017 sa žalobca domáhal voči žalovanému 2/ zaplataenia 1.156,93 Eur na tom istom skutkovom základe ako voči žalovanému 1/, a teda titulom náhrady za užívanie pozemkov zasahujúcich do územia hospodárskeho areálu v k.ú. L. žalovaným 2/ bez právneho dôvodu za obdobie od 17.02.2016 do 13.10.2016. Uznesením č.k. 6C/35/2017-78 zo dňa 13.03.2018 okresný súd spojil na spoločné konanie žaloby proti žalovanému 1/ a 2/; konanie bolo ďalej vedené pod sp. zn. 6C/35/2017.

1.3 Žalovaný 1/, žalovaný 2/ s podanou žalobou nesúhlasili, namietali, že ponuka na uzatvorenie podnájomnej zmluvy prišla zo strany spoločnosti PM, s.r.o., iba táto spoločnosť mohla byť oprávnená na vymáhanie bezdôvodného obohatenia. Uviedli, že asi 40 % pozemkov patriacich žalobcovi sa nachádza mimo areálu hospodárskeho dvora a nesúhlasili s výškou požadovanej náhrady, keďže bežné nájomné v danej lokalite predstavuje 40,- Eur za hektár ročne.

1.4 Súd prvej inštancie vo veci vykonal rozsiahle dokazovanie, oboznámil sa so žalobou, vyjadreniami žalovaných, vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, výpismi z listu vlastníctva, návrhom podnájomnej zmluvy so sprievodným listom a doručenkou, písomnou korešpondenciou, znaleckým posudkom č.XXX/XXXX, faktúrou, splnomocnením, nájomnými zmluvami, kópiou katastrálnej mapy, mapami ďalších území, oznámením Okresného úradu Revúca, vyjadrením Obce L., kolaudačným rozhodnutím, rozhodnutím Obce L. o vyrubení miestnej dane z nehnuteľností, potvrdením Obce P., ďalšími nájomnými zmluvami, kúpnu zmluvou, výsluchom svedkov N. J. a D. D., vykonal obhliadku územia hospodárskeho areálu v k.ú. L., vykonal dokazovanie fotodokumentáciou, oznámením a výzvou. Aplikoval ustanovenia § 451 ods.1 ods.2, § 458 ods.1 Občianskeho zákonníka, ustanovenia § 1 ods.2 a § 10 zákona č.504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení účinnom do 30.4.2018 (ďalej len „zákon č.504/2003 Z.z.“).

1.5 Na základe vykonaného dokazovania okresný súd ustálil, že žalobca bol vlastníkom pozemkov vymenovaných žalobcom, nachádzajúcich sa v k.ú. L., ktoré nadobudol v rokoch 2007 až 2010, ich vlastníkom bol do 24.02.2019; uvedené pozemky v rozsahu XX.XXX,X m<sup>2</sup> mali podľa tvrdení žalobcu zasahovať do územia hospodárskeho areálu v k.ú. L., ktorého vlastníkom a užívateľom v dobe od 17.02.2016 do 13.10.2016 bol žalovaný 2/ a po ňom v dobe od 13.10.2016 do 24.02.2019 žalovaný 1/. Územie hospodárskeho areálu tvoria stavby zapísané na LV č.XXX pre k. ú. L. ako budova súpisné č.XXX, postavená na pozemku parcelné č. CKN XXX/XX a ďalšie stavby bez súpisného čísla; mostová váha na pozemku parcelné č. XXX/XX, dielňa na pozemku parcelné č. XXX/XX, sklad na pozemku parcelné č.XXX/XX, čistička na pozemku parcelné č.XXX/XX, sklad na pozemku parcelné č.XXX/XX, sklad na pozemku parcelné č.XXX/XX.

1.6 Obhliadkou na mieste okresný súd zistil, že prístupová cesta k areálu od štátnej cesty č.XXXX vedie cez vzdialenejšie železničné priecestie, ktoré je síce osadené rampou, ktorá však nie je zamknutá, v minulosti zamknutá bola a zámok na nej bol odcviknutý. Vstupná brána do areálu je zabezpečená len káblom, ktorý sa dá voľne odviazať. Areál je takmer súvisle oplotený plotom, ktorý je prerušený v časti prístupu od letiska, na tomto mieste nikdy plot ani nestál. Súbežne s plochou letiska je oplotenie znova prerušené, na tomto mieste bol plot buď odstránený alebo tam nikdy nebol. Z druhej strany areálu vstupná cesta od letiska k areálu je oplotená trvalo uzamknutou bránou, tento vstup z letiska nie je užívaný, brána je hrdzavá a s blízkym okolím prerastená trávou a burinou. Pozemky vnútri areálu sú sčasti spevnené betónom upraveným povrchom, aby sa tam dalo jazdiť autami a parkovať. Z väčšej časti je areál zarastený trávou a burinou, nie je ani udržiavaný, nespevnené plochy môže žalobca užívať bez prekážok. Žalovaný 1/ a jeho brat užívajú v areáli budovu bez súpisného čísla postavenú na pozemku parcelné č.CKN XXX/XX a vedľa stojacu budovu bez súpisného čísla postavenú

na pozemku parcelné č.CKN XXX/XX. Pozemky v areáli užívajú iba v rozsahu prístupu k týmto dvom budovám, a to prístupovú cestu od brány a plochu pozemkov pred budovami v rozsahu ako je povrch pozemkov upravený vybetónovaním. Spevnené plochy sú trvalo prázdne, využívajú sa len na prejazd a parkovanie automobilov. Ostatné časti areálu a budovy v areáli sa nachádzajúce žalovaný 1/ ani jeho brat ani nikto iný neužívajú; areál je voľne prístupný motorovým vozidlám, okrem žalovaného 1/ na prístup k stavbám užíva pozemky žalobcu napr. aj svedok D. D., alebo obchodná spoločnosť RA INVESTMENT, s.r.o. Areál je prístupný aj neznámym tretím osobám, ktoré sa venujú športovému lietaniu. Z mapových zobrazení pre okresný súd vyplynulo, že jedna časť pozemkov patriacich žalobcovi sa nachádza vo vstupnej časti areálu a ich druhá časť zase na protíľahlom konci areálu. Iba menšia časť pozemkov žalobcu je zastavaná stavbami, ich väčšia časť je voľne dostupná ako spevnené plochy, resp. neudržiavané priestory. Časti pozemkov žalobcu, ktoré sa nachádzajú mimo oplotením ohraničeného územia hospodárskeho areálu v k.ú. L. žalovaní 1/ a 2/ neužívali a neužívajú. Okresný súd konštatoval, že advokát žalobcu nevedel podať súdu vysvetlenie ako a kedy fotodokumentácia k areálu vznikla, advokáti žalovaných 1/ a 2/ nemali žiadnu vedomosť o tom, že by vstupná brána do areálu bola uzamknutá. Okresný súd tak konštatoval, že nemožno mať za preukázané, že by právo žalobcu vstupovať na jeho pozemky bolo obmedzené, navyše za stavu, ak celý areál je aj žalobcovi a tretím osobám voľne prístupný z protíľahlej strany v smere vstupu od letiska a príľahlých polí. Letisko je zaradené do zoznamu verejných letísk, je prístupné aj pre žalobcu, ktorý sa rovnako ako žalovaný 1/ venuje lietaniu. Žalobca navyše obhospodaruje všetku okolitú poľnohospodársku pôdu, na ktorú má prístup okrem prístupovej cesty v smere k hlavnej bráne, aj z viacerých ďalších smerov. Ak Železnice Slovenskej republiky adresovali žalovanému 1/ výzvu na odstránenie rampy a k jej odstráneniu nedošlo, uvedená skutočnosť bola pre rozhodnutie vo veci samej nepodstatná, zmienené priecestie sa nachádza vo vzdialenosti cca 500 m od vstupnej brány sporného areálu, uvedená cesta však nie je jedinou prístupovou cestou k areálu a ani na blízke polia.

1.7 Okresný súd zo stranami sporu predložených nájomných zmlúv zistil cenu za nájom poľnohospodárskej pôdy v k.ú. L. 40,-Eur za rok, príp. 21,17 resp. 23,-Eur ročne. Z ďalšej nájomnej zmluvy zistil výšku nájomného v sume 9,60 Eur za hektár a rok. Konštatoval, že z úradnej činnosti je súdu známa bežná výška nájmu poľnohospodárskej pôdy v okrese Revúca v rokoch 2016 až 2017 vo výške 30,-Eur za hektár, z úradnej činnosti je súdu známa najvyššia výška nájmu poľnohospodárskej pôdy v roku 2017 zistená v spise sp. zn. 6C/7/2016 vo výške 50,-Eur za hektár za rok. Žalobca uplatňoval platbu nájomného za pozemky v areáli vo výške 0,17 Eur/m<sup>2</sup>, t. j. 1.700,-Eur za hektár, za ktorú sumu prostredníctvom svojej obchodnej spoločnosti BASTAV, s.r.o., prenajímal pozemky v areáli spoločnosti TAJBA, a.s., ktorá bola predchádzajúcim vlastníkom stavieb v hospodárskom areáli v k.ú. L.. Na sumu 0,17 Eur za m<sup>2</sup> za rok stanovil výšku nájmu za uvedené pozemky aj znalec Ing. A. U. v znaleckom posudku č.XXX/XXXX, ktorý k žalobe pripojil žalobca. Z ďalších predložených zmlúv okresný súd zistil výšku nájomného 0,40 Eur na m<sup>2</sup>, čo predstavuje 4.000,-Eur za hektár za rok. Okresný súd rovnako zistil, že žalovaný je registrovaný ako samostatne hospodáriaci roľník od roku 2007; žalovanému 1/ je vyrubovaná daň zo stavieb v celkovej výmere XXXX m<sup>2</sup>, žalovaný 1/ okrem územia hospodárskeho areálu iné stavby v obci L. nevlastní a ide tak o stavby, ktoré nadobudol od žalovaného 2/ na základe kúpnej zmluvy uzavretej v roku 2015. Stavby v areáli boli postavené v rokoch 1976 až 1978. Predmetom kolaudácie boli v roku 1982, staviteľom bol Agrochemický podnik - spoločný poľnohospodársky podnik Rožňava, stavebné povolenie k stavbám sa nepodarilo zabezpečiť.

1.8 Z právneho hľadiska súd prvej inštancie vyvodil, že právnym titulom uplatneného nároku je bezdôvodné obohatenie na strane žalovaných; užívanie cudzej veci bez právneho dôvodu je typickým dôvodom vzniku bezdôvodného obohatenia na strane osoby, ktorá cudziu vec užíva. V tomto smere však ustálil, že kľúčovým pre určenie rozsahu bezdôvodného obohatenia je časový a plošný rozsah užívania cudzej veci; nie je podstatné, v akom rozsahu obohatený vec skutočne užíval, ale v akom rozsahu bol vlastník z užívania svojej veci vylúčený. Okresný súd pritom poukázal na judikatúru Najvyššieho súdu Českej republiky a vo vzťahu k výške náhrady za užívanie cudzej veci uzavrel, že táto je určovaná obvyklou cenou práva, najmä nájomného, umožňujúceho obohatenému oprávnené užívanie cudzej veci. Vychádza sa z obvyklej trhovej ceny nájomného obvyklého v danom mieste a v čase za podobný spôsob užívania charakterom a stavom podobnej veci. Okresný súd tak mal preukázané, že žalovaní 1/ a 2/ neoprávnene užívali pozemky patriace žalobcovi minimálne v rozsahu, v ktorom pozemky žalobcu sú zastavené stavbami nachádzajúcimi sa v území hospodárskeho areálu v k.ú. L. vo vlastníctve žalovaných 1/ a 2/. Uvedené stavby boli postavené na pozemkoch patriacich v súčasnosti žalobcovi na základe oprávnení v minulosti vyplývajúcich z bývalého inštitútu práva socialistického družstevného

vlastníctva, ktoré obnovením pôvodných vlastníckych vzťahov po roku 1990 zaniklo a tým zaniklo aj oprávnenie stavebníka mať postavené stavby na cudzích pozemkoch. Vzájomný vzťah vlastníka stavby a vlastníka pozemkov bolo potrebné riešiť podľa ustanovení o bezdôvodnom obohatení. Okresný súd poukázal na charakter stavieb vo všeobecnosti, v konkrétnej s prihliadnutím na prejednávajúcu vec ustálil, že betónom spevnené plochy v rámci územia hospodárskeho areálu v k.ú. L. nemožno považovať za samostatné stavby, ale možno ich považovať iba za súčasť pozemkov, na ktorých sa tieto povrchové úpravy nachádzajú. Ako súčasť pozemkov žalobcu patria žalobcovi. Odlišný právny režim, a to súčasť pozemkov, resp. samostatná stavba, má význam z hľadiska určenia rozsahu a výšky náhrady za bezdôvodné obohatenie, k náhrade za užívanie pozemkov sú žalovaní 1/ a 2/ povinní iba v rozsahu, v akom bol žalobca vylúčený z užívania svojich pozemkov. Dokazovaním pritom okresný súd zistil, že užívanie pozemkov žalobcu, ktoré nie sú zastavané stavbami nič nebráni, areál je voľne prístupný cez neuzamknutú bránu alebo aj cez chýbajúce oplotenie areálu v časti prístupu k letiskovej ploche a sčasti aj kvôli zániku pôvodného oplotenia. K nemožnosti užívať pozemky žalobcu dochádza len v rozsahu, v akom sú pozemky zastavané stavbami. K neoprávnenému užívaniu pozemkov žalobcu zo strany žalovaných 1/ a 2/ mimo rozsahu zastavaného stavbami dochádza len využívaním časti spevnených plôch pozemkov na prístup k stavbám. Značná časť areálu je žalobcovi voľne k dispozícii, čo sa týka najmä plôch mimo spevnených častí, ktoré sú zarastené trávou a burinou a nie sú nikým užívané. V takomto rozsahu nedochádza k vylúčeniu žalobcu z možnosti užívať jeho pozemky, v tomto rozsahu pre vznik povinnosti žalovaných 1/ a 2/ platiť náhradu za bezdôvodné obohatenie nie sú splnené podmienky.

1.9 Pri určovaní výšky náhrady za užívanie pozemkov súd prvej inštancie zohľadnil aj ustanovenia zákona č.504/2003 Z.z., najmä s prihliadnutím na skutočnosť, ak žalovaný 1/ je samostatne hospodáriacim roľníkom, ktorý činnosť podnikania v poľnohospodárstve aj aktívne vykonáva. Za pozemky v poľnohospodárstve v zmysle ustanovenia § 1 ods. 2 zákona č.504/2003 Z.z. je potrebné považovať nielen pozemky, ktoré sú poľnohospodárskou pôdou, ale aj pozemky zastavané stavbami na poľnohospodárske účely. Súd prvej inštancie preto výšku náhrady za užívanie pozemkov určoval vo výške obvyklého nájomného za obdobné pozemky. Otázka primeraného bežného nájomného nie je otázkou skutkovou, ale otázkou právnou. Skutkovou otázkou je len zistenie obvyklého nájomného v danom mieste a čase; skutkovým podkladom pre zistenie obvyklého nájomného môže, ale nemusí byť znalecký posudok, ktorého nutnosť obstarania je podmienená potrebou využiť vedecké poznatky. V tomto smere okresný súd zdôraznil, že pre zistenie výšky obvyklého nájomného mal dostatok iných podkladov, okrem iného nájomných zmlúv predložených účastníkmi a prihliadal tiež na skutočnosti známe súdu z jeho úradnej činnosti. Ak informácia o výške nájomného zistená z vlastnej činnosti súdu v iných konaniach nemala byť správna, žalobca mohol a mal predložiť nájomné zmluvy na poľnohospodársku pôdu, nakoľko v oblasti poľnohospodárstva nehospodári iba na vlastnej pôde, ale uzatvára aj nájomné zmluvy. Žalobca vlastné nájomné zmluvy na poľnohospodársku pôdu, z ktorých by bola zrejme iná výška nájomného, ktoré bežne platí sám žalobca, nepredložil. Žalovaní 1/ a 2/ nie sú povinní zaplatiť náhradu vo výške komerčného nájomného za pozemky v priemyselných areáloch, ale za poľnohospodársku pôdu, nakoľko podľa § 1 ods. 2 zákona č.504/2003 Z.z. skutočný spôsob využitia pozemkov nie je rozhodujúci a na žalovaného 1/ ako samostatne hospodáriaceho roľníka sa vzťahuje aj podľa § 10 ods. 2 zákona č.504/2003 Z.z. Za obvyklé nájomné za prenájom poľnohospodárskej pôdy okresný súd považoval sumu 30,-Eur/ha/rok; z vlastnej úradnej činnosti súdu bola zistená najvyššia výška nájomného za poľnohospodársku pôdu 50,-Eur za hektár za rok. Žalovaní 1/ a 2/ s taktou určenou výškou náhrady súhlasili, okresný súd určil výšku náhrady za užívanie pozemkov žalobcu vo vyššej ako obvyklej miere. Z uvedeného dôvodu považoval vykonanie znaleckého dokazovania k tejto otázke za nadbytočné, ale aj nehospodárne, keďže náklady znaleckého dokazovania by výšku zistenej náhrady príliš prevýšili aj niekoľkonásobne. Predložený znalecký posudok žalobcom považoval súd prvej inštancie za ťažko preskúmateľný, vychádza z nesprávnych predpokladov o všeobecnej hodnote pozemkov a ich charaktere, javí sa, že je napísaný retrospektívnou metódou odôvodnenia vopred stanoveného výsledku. Z uvedeného dôvodu okresný súd zo znaleckého posudku nevychádzal, znaleckým posudkom stanovená výška náhrady odporuje ostatným dôkazom. Okresný súd neprihliadal ani na nájomnú zmluvu predloženú žalobcom z roku 2011 medzi prenajímateľom Ing. M. Z. a nájomcom AGRODRUŽSTVO-S s výškou nájomného 0,40 Eur na m<sup>2</sup>; táto zmluva nie je bežne uzatváranou zmluvou, pri určení primeranej náhrady zodpovedajúcej bežnému nájomnému z takejto zmluvy vychádzať nemožno. Nie je ani vylúčené, že v niektorom prípade môže byť medzi obchodnými subjektami uzatvorená aj taká nájomná zmluva, ktorej výška nájomného presiahne nájomné určené ustanoveniami zákona č.504/2003 Z.z.; takéto zmluvy s ohľadom na neznámu motiváciu ich subjektov

nemožno vziať za základ pre určenie výšky nájomného; takéto zmluvy bežné nie sú. Ak medzi stranami nedôjde k inej dohode, platia ustanovenia zákona č.504/2003 Z.z.

1.10 Pokiaľ ide o výmeru resp. rozsah užívaných pozemkov, okresný súd ustálil, že zásahom do vlastníckeho práva žalobcu dochádza len v rozsahu, v ktorom sú jeho pozemky zastavané stavbami žalovaných 1/ a 2/. K neoprávnenému užívaniu pozemkov žalobcu mimo rozsahu zastavaného stavbami dochádza len využívaním časti spevnených pozemkov na prístup k stavbám postavených na parcelách parcelné č.CKN XXX/XX a XXX/XX. Značná časť areálu je žalobcovi voľne k dispozícii v rozsahu spevnených plôch ako aj plôch mimo spevnených častí. Tieto sú zarastené trávou a burinou a nie sú nikým užívané. Inak by okresný súd posúdil situáciu, keby išlo o trvale nepriechodne uzatvorený areál, v takomto prípade by bol žalobca vylúčený z užívania svojich pozemkov v celom rozsahu v oblasti areálu, hoci by ich žalovaní 1/ a 2/ sami reálne neužívali. Vzhľadom k neuzamknutej vchodovej bráne a chýbajúcemu a narušenému oploteniu areálu žalobca nie je vylúčený z užívania svojich pozemkov úplne; môže dostupné časti svojich pozemkov sám užívať; areál je voľne prístupný aj neznámym tretím osobám. Okresný súd ustálil, že bezdôvodné obohatenie vzniklo na strane žalovaných 1/, 2/ len užívaním tých častí pozemkov, ktoré aj reálne užívali, pričom k týmto patria oblasti zastavané stavbami a časti spevnených plôch užívané ako prístup ku stavbám. Uviedol však, že presné zistenie rozsahu užívaných pozemkov, ich zameraním geometrickým plánom nie je hospodárne, pričom vychádzal z poznatkov zistených úradnou činnosťou. Náklady na geodetické zameranie pozemkov žalobcu v rozsahu jedného hektára by dosiahli zrejme aj niekoľko tisíc Eur a takéto náklady v pomere k výške náhrady za užívanie nie je hospodárne vynakladať. Rozsah užívaných pozemkov tak okresný súd určil starostlivou úvahou založenou na zistenom skutkovom stave; mal preukázané, že predná časť areálu, okrem rozsahu zastavaného stavbami, je užívaná len v rozsahu prístupu k stavbám postaveným na parcelách č.CKN XXX/XX a XXX/XX; zadná časť areálu užívaná nie je vôbec, mimo rozsahu pozemkov zastavaných stavbami. Ak pozemky žalobcu majú zasahovať do územia hospodárskeho areálu v k.ú. L. vo výmere XX.XXX,X m<sup>2</sup> a celková výmera stavieb žalovaného 1/, resp. žalovaného 2/ v areáli predstavuje X.XXX m<sup>2</sup> a iba časť z nich je postavená na pozemkoch žalobcu a zvyšok na pozemkoch patriacich žalovanému 1/. Súd prvej inštancie rozsah žalovanými 1/ a 2/ užívaných pozemkov žalobcu určil vo výmere, zodpovedajúcej celkovej výmere stavieb po zohľadnení skutočnosti, že sčasti stavby ležia na pozemkoch iných ako patriacich žalobcovi a iba malá časť pozemkov žalobcu je využívaná na účely prístupu k stavbám. V celkovom súčte tak práve výmera X.XXX m<sup>2</sup> (výmera plochy stavieb) zodpovedá celkovému rozsahu, v ktorom je žalobca z užívania svojich pozemkov vylúčený, resp. v časti iba obmedzený.

1.11 Pokiaľ súd prvej inštancie nevykonal žalobcom navrhnuté dôkazy, poukázal na hospodárnosť konania. Vyhotovenie geometrického zamerania za účelom zistenia výmery stavieb v areáli strediska L. rovnako nebolo dôvodné; žalobca poprel údaje katastra nehnuteľností, ktoré sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže inak. Žalobca nekonkretizoval, v čom má údajná nesprávnosť evidovaných údajov spočívať. Popretie záväznosti a hodnovernosti údajov v katastri tak bolo neúčinné. Okresný súd tiež nevykonal dôkaz kúpnyimi zmluvami, ktorými žalovaní 1/ a 2/ nadobúdali nehnuteľnosti v areáli; kúpne zmluvy údaje potrebné pre určenie výšky primeraného nájomného neobsahujú. Geometrický plán pre potreby rozhodnutia vo veci samej vyhotovený nebol. Uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi žalobcom a jeho obchodnou spoločnosťou PM, s. r. o. preukázané nebolo.

1.12 Na základe vyššie uvedeného okresný súd žalovaného 1/ zaviazal zaplatiť žalobcovi náhradu za užívanie jeho pozemkov v období od 13.10.2016 do 24.02.2019 vo výške 54,19 Eur, pričom prihladol na výmeru (0,4573 ha), obvyklú výšku nájomného (50,- Eur) a dobu užívania (865 dní). Úrok z omeškania priznal vo výške 5% ročne zo sumy 54,19 Eur od 20.11.2017; v prevyšujúcej časti žalobu zamietol. Žalovaného 2/ zaviazal zaplatiť žalobcovi náhradu za užívanie jeho pozemkov v období od 17.02.2016 do 13.10.2016 vo výške 14,91 Eur; vychádzal z rovnakých predpokladov, a to výmery stavieb a výšky obvyklého nájmu 50,- Eur za hektár a rok a 238 dní užívania. Rovnako priznal úrok z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 14,91 Eur od 26.01.2018 do zaplatenia; v prevyšujúcej časti žalobu žalobcu proti žalovanému 2/ zamietol.

1.13 Pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie aplikoval ustanovenie § 255 C.s.p.; konštatoval, že čistý procesný úspech žalovaného 1/ predstavuje 94% a procesný úspech žalovaného 2/ predstavuje 97,5%. Z uvedeného dôvodu v takomto rozsahu zaviazal žalobcu na náhradu trov konania žalovaným.

2. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca, v ktorom navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie. Uplatnil odvolacie dôvody uvedené v § 365 ods.1 písm. b), d), e), f), g), h) C.s.p., tvrdil tak, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces; konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci; súd prvej inštancie nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností; súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam; zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

2.1 Žalobca v konkrétnostiach namietal, že navrhol vykonať dokazovanie ustanovením znalca z odboru geodézie a kartografie a znalca z odboru oceňovanie nehnuteľností, tieto návrhy na vykonanie dôkazov nebral súd prvej inštancie vôbec do úvahy, nepovažoval za nevyhnutné tieto dôkazy vykonať. Žalobca považuje za rozhodujúce, že išlo o skutkové, pre danú vec podstatné otázky, tieto si okresný súd nemohol posúdiť sám aj keby sám disponoval odbornou spôsobilosťou. Ak si súd posúdil skutočnosti, ku ktorým boli potrebné znalosti bez toho, aby vykonal znalecké dokazovanie, ide o vadu konania, ktorá môže mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Od otázky, ktoré konkrétne parcely, v akej konkrétnej výmere sú, resp. boli užívané žalovanými, závisel predmet sporu, a to výpočet sumy bezdôvodného obohatenia za užívanie týchto pozemkov, resp. ich častí žalovanými. Súd prvej inštancie pri svojom rozhodnutí bral do úvahy len výmeru pozemkov nachádzajúcich sa pod stavbami v areáli a nebral do úvahy ďalšie pozemky, resp. ich časti, ktoré boli nepochybne užívané žalovanými. Ak ich bral do úvahy, zahrnul ich len v minimálnej miere a nie v rozsahu celého areálu. Aj samotní žalovaní uvádzali rozsah užívania pozemkov v areáli a nešlo len o pozemky pod stavbami. Žalobca zotrval na tvrdení, že údaje z katastrálneho operátu týkajúce sa pozemkov pod stavbami nemusia zodpovedať skutočnosti, od výstavby týchto budov uplynula dostatočne dlhá doba, kedy v čase zamerania stavieb sa mohli v danom čase používať iné, nie príliš presné metódy zamerania pozemkov pod stavbami, aké poznáme v súčasnosti.

2.2 Žalobca nesúhlasil s rozsahom užívania pozemkov nachádzajúcimi sa výlučne len pod stavbami, k týmto stavbám sa musia žalovaní nejakým spôsobom dopraviť, či už pešo, resp. pomocou dopravných prostriedkov; užívajú tak aj pozemky vedúce k týmto stavbám. Aj keď súd prvej inštancie pri svojom rozhodovaní určitú časť týchto pozemkov zobral do úvahy, išlo len o hrubé, nepresné výpočty súdu, na ktoré sa vyžadujú odborné znalosti. Odvolateľ sa nestotožnil so závermi súdu prvej inštancie, že užívanie pozemkov, ktoré nie sú zastavané stavbami, žalobcovi nič nebráni, a to z dôvodu, že areál je voľne prístupný. Dôvod, pre ktorý žalobca žalobu podal je ten, že bol vylúčený z užívania nehnuteľností nachádzajúcich sa v areáli strediska L., keď zistil, že na ceste vedúcej do areálu je osadená uzamknutá rampa a keď zistil, že vstupná brána vedúca do areálu je uzamknutá. Na strane žalovaného nebolo uvádzané, že by žalobca disponoval kľúčmi od rampy na železničnom priecestí, resp. od vstupnej brány do areálu mal tak zabezpečený neobmedzený prístup do areálu strediska L.. Nezakladá sa na pravde tvrdenie žalovaného, že vstupná brána vedúca do areálu je otvorená stále a rampa pri železničnom priecestí je neuzamknutá, naopak rampa je dlhodobo uzatvorená, resp. uzamknutá a uzamknutá je aj vstupná brána vedúca do areálu strediska L.. V tomto smere žalobca poukázal na obsah výpovede svedka D. D., z ktorého vyplýva, že žalobca kľúčmi od rampy, resp. brány nedisponuje, žalovaný 1/ nepreukázal, že by kľúče od vstupnej brány do areálu odovzdal práve žalobcovi; dôkazné bremeno tejto skutočnosti ležalo na ňom. Odvolateľ nesúhlasil s konštatovaním okresného súdu, že bolo bezpredmetné zaoberať sa osadenou rampou pri železničnom priecestí; cez tento vstup a hlavnú vstupnú bránu do areálu prichádza žalovaný 1/ a aj ostatní držiteľia kľúčov od hlavnej vstupnej brány; žalobcovi nie je zrejmé, prečo by on ako vlastník pozemkov v areáli mal vchádzať do areálu iným spôsobom. Nebolo rozhodujúce, že v čase vykonania obhliadky bola rampa neuzamknutá a vstupná brána otvorená; uvedené nepotvrďuje, že rampa je neuzamknutá stále a vstup do areálu je voľne prístupný. Za absurdné považoval žalobca konštatovanie súdu prvej inštancie, že má prístup do areálu napr. od leteckej dráhy, prípadne cez iné poľnohospodárske užívané pozemky. Ak cesta vedúca k areálu je jednoznačne určená, žalobca nevidí žiaden rozumný dôvod, prečo by práve on mal do areálu prichádzať cez cudzie pozemky, na ktorých nevlastní ani podiely, resp. cez chýbajúce oplotenie. Práve touto cestou sa na obhliadku dostavil aj konajúci sudca, strany sporu a ich právni zástupcovia.

2.3 Odvolateľ nesúhlasil s hodnotením skutkových okolností prípadu súdom prvej inštancie vo vzťahu ku konštatovaniu, že časť areálu, ktorá je neudržiavaná, nepodlieha bezdôvodnému obohateniu, keďže táto plocha nie je, resp. nebola užívaná žalovanými. Žalovaní areál užívajú, resp. užívali ako celok, majú kľúče k vstupnej bráne vedúcej do tohto areálu, nie sú vylúčení z užívania aj týchto trávnatých plôch, kde žalobca je vylúčený z ich užívania.

2.4 K cene nájmu žalobca nedospel laickým odhadom, ale za takúto cenu nájmu pred vedením sporu prostredníctvom svojej obchodnej spoločnosti prenajímal predmetné pozemky inému subjektu, k podanej žalobe žalobca pripojil súkromný znalecký posudok znalca z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností. Žalovaným 1/ predložené nájomné zmluvy boli jedna nepodpísaná, druhá staršieho dáta, uvedené zmluvy nemohli spochybniť znalecký posudok ako dôkaz, ktorý má vyššiu váhu pri vyhodnocovaní skutkových okolností prípadu. Hodnotenie súkromného znaleckého posudku súdom prvej inštancie považoval žalobca za nepreskúmateľné, arbitrárne; súd prvej inštancie spochybňoval odborné otázky len na základe svojej vlastnej ničím nepodloženej úvahy, prekročil svoju právomoc presahujúcu odborné otázky, ktoré súd nie je oprávnený sám hodnotiť. Ak mal súd pochybnosti o správnosti znaleckého posudku, nič mu nebránilo, aby pribral do konania iného znalca z príslušného odboru pre ohodnotenie ceny nájmu, tento dôkaz fakticky aj navrhovali obe strany sporu na odstránenie akýchkoľvek pochybností o súkromnom znaleckom posudku. Žalobca sa tak nestotožnil s cenou nájmu pozemkov nachádzajúcich sa v areáli strediska L., ako ju určil súd prvej inštancie, a teda voľnou úvahou. Súd prvej inštancie tak pochybil, keď na skutkový stav aplikoval nesprávny právny predpis a vec nesprávne právne posúdil.

2.5 Žalobca v odvolaní zdôraznil, že predmetom žalovaným 1/ predložených zmlúv bola poľnohospodárska pôda a nie uzavretý areál s vybetónovanou plochou, takmer celý oplotený, v ktorom sa nachádzajú viaceré stavby. Areál strediska L. tvorí „letisko“, nachádza sa na ňom prístavacia dráha pre lietadlá, letisko je vedené aj vo verejne prístupnom zozname letísk. Táto skutočnosť mala významný vplyv na určenie ceny nájmu pozemkov, niektoré z budov umiestnené v areáli slúžia žalovanému 1/ ako hangáre pre lietadlá, možnosť využitia pozemkov jednoznačne odlišuje ich bonitu a odlišuje skutkové okolnosti prenajímania pozemkov slúžiacich na úplne iné účely, ako uvedené v nájomných zmluvách predložených žalovaným 1/. Práve pre jedinečnosť pozemkov bolo namieste, aby sudca vykonal znalecké dokazovanie za účelom ohodnotenie ceny nájmu týchto pozemkov. Súd prvej inštancie nemal paušálne určovať ceny pozemkov v tomto areáli podľa vlastnej úvahy, z vlastnej úradnej činnosti bez zohľadnenia uvádzaných faktorov. Pritom skutočnosť, že areál strediska L. slúži ako letisko, v danom prípade sporná nebola.

2.6 Odvolateľ tak tvrdil, že súd prvej inštancie nevykonal žalobcom navrhnuté dôkazy, ktoré mali podstatný vplyv na výsledok v spore, vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci, keď nesprávne aplikoval ustanovenie § 1 ods.2 a § 10 ods.1 zákona č.504/2003 Z.z., vychádzal z nesprávneho charakteru stavieb a pozemkov v areáli, keď tieto stavby slúžia iným účelom ako poľnohospodárskym a objekt ako celok (areál) slúži ako letisko. Ak sa súd prvej inštancie nevysporiadal so zmenou charakteru týchto stavieb spolu s pozemkami, ktoré nadobudli vyhlásením uvedených plôch spolu so stavbami príslušným úradom ako letisko, právne pochybil. Súd prvej inštancie zároveň vychádzal z nesprávnej ceny nájmu a k tejto cene dospel na základe neúplných, resp. nesprávnych podkladov. Z hodnotenia žalobcom predloženého dôkazu - súkromného znaleckého posudku vyplýva, že súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom znemožnil žalobcovi, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Súd prvej inštancie pri stanovení cien nájmu pozemkov vychádzal zo skutočností zistených úradnou činnosťou a z jeho vlastnej úvahy; vychádzal však z nesprávnej výmery pozemkov, ktorú odsúhlasili žalovaní ako jedna strana sporu; výmera pozemkov presahujúca výmeru stanovenú súdom aj v konečnom rozsudku vo veci bola naďalej sporná. Žalobca trvá na vyššej výmery užívania pozemkov žalovanými, uvedené skutkové tvrdenie ostalo naďalej sporným; na odstránenie tejto spornosti bolo nevyhnutné vykonať odborné geodetické práce. Z dôvodu nevykonania navrhovaných dôkazov sú namieste ďalšie prostriedky procesnej obrany, resp. procesného útoku žalobcu, ktoré neboli uplatnené a ktoré ani uplatňované z jeho strany nemohli byť. Súd prvej inštancie stanovením ceny nájmu pozemkov svojou vlastnou úvahou a určením rozsahu užívania pozemkov len pod stavbami do budúca en bloc ako keby vylúčil pre žalobcu možnosť domáhať sa vyššej ceny nájmu za užívanie aj iného väčšieho rozsahu pozemkov; úvahy súdu nemali žiadny odborný podklad.

2.7 Za nesprávne považoval žalobca aj odôvodnenie výroku ohľadne náhrady trov konania, nakoľko žalobcovi mal priznať aspoň náhradu trov odvolacieho konania konaného na podklade odvolania žalobcu voči rozsudku súdu prvej inštancie zo dňa 19.03.2019. V uvedenom v odvolacom konaní bol žalobca úspešný; súd prvej inštancie rozhodol v rozpore so záväzným pokynom súdu vyššej inštancie.

3. Žalovaný 1/ v písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu navrhol, aby odvolací súd postupom podľa ustanovenia § 387 ods.1 C.s.p. napadnutý rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdil a žalobcovi uložil povinnosť nahradiť žalovanému 1/ trovy odvolacieho konania v rozsahu 100%.

3.1 V podrobnostiach tvrdil, že od počiatku uvádzal predovšetkým to, že výška bezdôvodného obohatenia vychádza z nesprávne určenej výmery pozemkov, z nesprávne určenej hodnoty nájmu pozemkov a posudok vypracoval znalec nepríslušného odboru. Znalecký posudok je vypracovaný znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, predmetom znaleckého posudku však bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu spoluvlastníckych podielov vlastníka Ing. E., druh pozemku orná pôda, pre účel uzatvorenia nájmovej zmluvy. Je zrejmé, že v prípade dotknutých pozemkov ide o poľnohospodársku pôdu a pokiaľ mala byť hodnota určená znaleckým posudkom, malo ísť o posudok vyhotovený znalcom z odboru poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy. Všetky pozemky vymedzené v žalobe sú druhom pozemku „orná pôda“ a stavby sčasti stojace na týchto pozemkoch tvoria areál pôvodného letiska L. slúžiaceho pre letecké práce v poľnohospodárstve, lesnom a vodnom hospodárstve. Žalovaný 1/ sa tak stotožnil s argumentáciou súdu prvej inštancie ohľadne charakteru dotknutých stavieb.

3.2 Pokiaľ ide o odvolacie dôvody žalobcu, tieto sa bez náležitého odôvodnenia opierajú o všetky odvolacie dôvody taxatívne vymenované v ustanovení § 365 ods.1 C.s.p.. Je však zrejmé, že súd prvej inštancie ustálil skutkový stav vychádzajúc z tvrdení strán a nesporných zistení, ktoré vyplynuli z obhliadky na mieste samom a z dôkazov produkovaných stranami sporu. Žalobcovi nič nebránilo v produkovanií navrhovaných dôkazov, žalobca mal dostatočný časový priestor na to, aby zabezpečil vyhotovenie znaleckého posudku znalcom z relevantného odboru a odvetvia, prípadne geometrického plánu. Dôkazné bremeno bolo na žalobcovi a žalovaný účinne popieral skutkové tvrdenia žalobcu. Žalobca ústne, ani písomne nenamietal voči zisteniam z miestnej obhliadky konanej dňa 03.10.2018 a nevyprodukoval dôkaz svedčiaci o pravdivosti jeho tvrdení. Ak opieral svoje tvrdenia o fotodokumentáciu, nevedel zodpovedať na otázku súdu prvej inštancie týkajúcu sa času vyhotovenia fotografií, nepreukázal tvrdenie o tom, že nemal prístup do areálu. Nepreukázal, že žalovaný 1/ užíva okrem pozemkov pod stavbami aj iné pozemky, jeho tvrdenia boli zo strany žalovaných účinne popreté. Nie je pravdou, že by sa súd prvej inštancie nevysporiadal s odôvodnením toho, prečo upustil od nariadenia znaleckého dokazovania a nie je pravdivé, že z tohto dôvodu sa stal rozsudok okresného súdu pre žalobcu prekvapivým. Aj keď pojednávanie zo dňa 10.04.2018 bolo odročené za účelom nariadenia znaleckého dokazovania, realizovala sa okrem iného miestna obhliadka a z nej jasne vyplynulo, že znalecké dokazovanie nie je potrebné. Žalobca mal sám možnosť zabezpečiť dôkazy, ktorých vykonania sa domáha. Ak súd prvej inštancie k ďalšiemu dokazovaniu nepristúpil, logickou argumentáciou sa vysporiadal aj s nevhodnosťou žalobcom navrhovaného dôkazu (vyhotovenia geometrického plánu); žalovaní s ohľadom na zásadu hospodárnosti konania nenamietali, aby bola základom pre účely výpočtu bezdôvodného obohatenia celková podlahová plocha stavieb, a to napriek tomu, že pozemky, na ktorých stoja, nie sú výlučne vo vlastníctve žalobcu. Súd prvej inštancie pri zisťovaní skutkového stavu, dokazovaní a pripustení ďalších dôkazných prostriedkov postupoval v súlade s ustanovením § 185 a nasl. C.s.p. Žalovaný 1/ tvrdil, že odvolacie dôvody uvedené v § 365 ods.1 písm.b), d), e) a g) nemôžu obstať. Za logický a majúci oporu v zistenom skutkovom stave považoval žalovaný 1/ aj záver súdu prvej inštancie, že žalobca mal a stále má prístup do dotknutého areálu. Pri určení výšky bezdôvodného obohatenia súd prvej inštancie správne aplikoval ustanovenia zákona č. 504/2003 Z.z. a vychádzal z hodnoty nájmu, pričom vychádzal z ceny za nájom obvyklej v danom čase a v danej lokalite. Suma určená žalobcom ako nájomné, pokiaľ prenajímal pozemky spoločnosti TAJBA, a.s. je excesom, pokiaľ ide o obvyklé nájomné v rozhodnom čase a danej lokalite. Žalobca pritom vôbec nespochybnil vyjadrenie žalovaného v rade 1/, že ide o znalecký posudok vypracovaný znalcom z nepríslušného odboru a odvetvia. Žalovaní pritom súhlasili s tým, že pre účely výpočtu bude použitá maximálna výška nájmu aká kedy v danom čase a mieste bola zaznamenaná; žalobca nepredložil súdu prvej inštancie dôkaz, že by výška nájmu v danom čase a na danom mieste bola vyššia.

3.3 Zistenia vyplývajúce z vlastnej činnosti ohľadom ustálenia výšky obvyklého nájmu boli dostatočne konkrétne, súd prvej inštancie poukázal na odkaz na konkrétne súdne konanie, žalovaný sa nestotožnil ani s tvrdením žalobcu, že súd prvej inštancie vychádzal z odborných otázok, na ktoré nemal právomoc; naopak mal za to, že súd prvej inštancie mimoriadne presvedčivo napadnutý rozsudok odôvodnil odkazom na pojmovú sústavu „silného sudcu“ a voľného hodnotenia dôkazov.

3.4 Vo vzťahu k druhu pozemkov žalovaný 1/ zdôraznil, že stavby ležiace sčasti na pozemkoch vo vlastníctve žalobcu slúžia na ciele, ktoré nijako nesúvisia s letiskom, pri posudzovaní charakteru týchto stavieb vzhľadom na dobu ich výstavby a účel, ktorému slúžili a slúžia, je nutné stotožniť sa s názorom súdu prvej inštancie, že ide o stavby, ktoré je nutné subsumovať pod ustanovenie § 1 ods.2 zákona č. 504/2003 Z.z.. Žalobca charakter týchto stavieb v rámci konania pred súdom prvej inštancie ani nespochybnil. Žalovaný sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, podľa ktorého všeobecnú hodnotu dotknutých pozemkov a cenu nájomného bolo možné určiť aj porovnaním s nájomným za obdobné pozemky v danom čase a mieste.

3.5 Pokiaľ žalobca namietal aj výrok o trovách konania s poukazom na skutočnosť, že pôvodne bol v odvolacom konaní úspešný, žalovaný 1/ zdôraznil, že prvý rozsudok okresného súdu bol zrušený výlučne z procesných dôvodov; odvolací súd nejakým spôsobom nespochybnil právne posúdenie veci súdom prvej inštancie a nestotožnil sa so žiadnym odvolacím dôvodom žalobcu. Zrušenie prvého rozsudku nemožno považovať za úspech žalobcu alebo neúspech žalovaného; dôvodom bola procesná chyba na strane súdu prvej inštancie.

4. Žalovaný 2/ v písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdil a uplatnil nárok na náhradu trov odvolacieho konania. V konkrétnostiach uviedol, že v dotknutých pozemkoch ide o poľnohospodársku pôdu, ak by sa mala ich hodnota určiť znaleckým posudkom, malo by ísť o posudok vyhotovený znalcom z odboru poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy. Uviedol tiež, že pozemky vymedzené v žalobe sú druhom „orná pôda“ a stavby sčasti stojace na pozemkoch tvoria areál letiska L., ktoré slúžilo pre letecké práce v poľnohospodárstve, v lesnom a vodnom hospodárstve. Žalovaný poukazoval na spôsob určenia hodnoty nájmu za poľnohospodárske pozemky vyplývajúce z ustanovení zákona č. 504/2003 Z.z.

4.1 Žalovaný 2/ mal za to, že súd prvej inštancie ustálil skutkový stav, vychádzal z tvrdení strán a z nesporných zistení, ktoré vyplynuli z obhliadky na mieste samom a z dôkazov produkovaných stranami sporu, vysporiadal sa aj s nevyhovením návrhom žalobcu na vykonanie dôkazov. Žalobcovi nič nebránilo, aby na svoje náklady zabezpečil znalecké posudky, ktoré by preukázali ním tvrdené skutočnosti, pokiaľ tak neurobil, nie je na mieste poukazovať na odvolacie dôvody uvedené v § 365 ods.1 písm.e) a g) C.s.p. Vo vzťahu k priznanej sume bezdôvodného obohatenia sa žalovaný 2/ stotožnil s argumentáciou okresného súdu; žalovaný 2/ vo svojej argumentácii poukazoval na ustanovenie § 1 zákona č. 504/2003 Z.z. Suma určená žalobcom ako nájomné, za ktoré prenajímal pozemky spoločnosti TAJBA, a.s., je excesom, pokiaľ ide o obvyklé nájomné v rozhodnom čase v danej lokalite. Žalovaný 2/ sa z vyššie uvedených dôvodov v celom rozsahu stotožnil s argumentáciou súdu prvej inštancie, všeobecná hodnota nájmu v danej lokalite je maximálne 30,-Eur/ha.

5. Žalobca v písomnom vyjadrení (replika) zotrval na podanom odvolaní a dôvodoch v ňom uvedených. Uviedol tiež, že uvedenie druhu pôdy (orná pôda) vyplýva z evidencie parciel ako parcely reg. E; stav registra „E“ nie je záväzný, čo sa týka určenia druhu pozemku, pre relevantné posudzovanie je namieste uplatniť druh pozemku evidovaného v registri „C“. V prípade registra „C“ išlo o zastavané plochy a nádvorcia a ostatné plochy, znalec bol zo strany žalobcu určený správne. Súkromný znalecký posudok nebol spochybnený iným relevantným dôkazom, ktorý by vo veci predložila protistrana. Žalobcovi neostávalo nič iné, len vychádzať z prezumpcie správnosti predloženého znaleckého posudku, ak by príslušný znalec nebol kompetentný vypracovať znalecký posudok v danej veci, tak by ho nevypracoval. Naopak, žalovaný nepredložil žiaden relevantný dôkaz, napr. iný znalecký posudok iného znalca, ktorým by spochybnil závery znalca, ktorý vypracoval súkromný znalecký posudok. Žalobca sám navrhol vykonať dôkaz znalcom z odboru poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, takýto dôkaz navrhli vykonať aj žalovaní, je otázne, prečo súd prvej inštancie takýto dôkaz nevykonával, je otázne, či súd prvej inštancie takým postupom postupoval procesne správne, či nezasiahol do rovnosti strán sporu, ak takýto dôkaz zhodne obe strany sporu navrhovali. Dôvod, pre ktorý žalobca navrhoval

vyhotoviť daný geometrický plán, vyplýval zo skutočnosti, že parcela registra „E“ je pozemok, ktorého hranice sa v teréne spravidla nezachovali, ak je potrebné určiť jeho presnú polohu, je nevyhnutné si ho nechať geodetom vytýčiť. K parcelám registra „E“ sú stále platné právne vlastnícke vzťahy, ktoré pochádzajú z evidencie v pozemkovej knihe. V starších evidenciách sa nachádzajú aj údaje o parcelách registra „E“, a to parcelné číslo, výmera a druh pozemku. Výmera bola určovaná nepresnými geodetickými metódami, pri vyhotovení geometrického plánu sa zmení, keďže geodet ju vypočíta zo súradníc. Druh pozemku pri parcelách registra „E“ nie je záväzný údaj, dnes sú už viac ako po 70. rokoch pozemky používané na iný účel. Bolo namieste vykonať geodetické zameranie, čo však súd prvej inštancie nevykonala.

5.1 Žalobca spochybnil žalovaným 1/ predložené nájomné zmluvy už na pojednávaní, a to vo vzťahu ku skutočnosti, že jedna nájomná zmluva nie je podpísaná a ďalšia je staršieho dáta. Naopak žalobca predložil nájomnú zmluvu medzi spoločnosťou TAJBA, a.s. a spoločnosťou BASTAV, s.r.o., ktorá sa týkala konkrétnych totožných pozemkov v posudzovanej veci, žalobca tak jediný v spore argumentoval relevantnou nájomnou zmluvou na predmetné pozemky v danom areáli za konkrétnych podmienok zastavanosti areálu. Žalovaný 1/ predkladal nájomné zmluvy na úplne iné bonity pôdy v iných častiach, prenajímané za úplne iných skutkových podmienok. Nie je tak zrejmé, prečo súd prvej inštancie nevyšiel do úvahy ako relevantnú nájomnú zmluvu predloženú žalobcom.

5.2 Žalovaný 1/ svoje tvrdenie, že cesta vedúca do areálu strediska L. je v jeho výlučnom vlastníctve, nepreukázal; predloženými fotografiami žalobca mienil poukázať na klamstvá a zavádzanie súdu zo strany žalovaného 1/, ktorý tvrdil, že žalobca má vstup do areálu zabezpečený neustále. Toto tvrdenie je v rozpore so skutočnosťou.

5.3 Žalobca vytkol súdu prvej inštancie, že vôbec nebral do úvahy všeobecne záväzné nariadenie Obce L. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území obce L., ktorý v § 3 pri jednotlivých druhoch pozemkov uvádza konkrétne sumy za 1 m<sup>2</sup>. Príslušné všeobecne záväzné nariadenie obcí a miest o miestnych daniach sú využívané v praxi aj notármi pri určovaní cien pozemkov v prípade dedičských konaní, tieto sú stanovované práve s ohľadom na všeobecne záväzné nariadenie, najmä v prípadoch, ak nedôjde k dohode medzi dedičmi o cenách pozemkov.

5.4 Žalobca taktiež tvrdil, že v zásade ostali medzi stranami sporu spornými všetky zásadné skutkové zistenia, pokiaľ ide o žalovanú výmeru plôch pozemkov v areáli, ako aj cenu týchto pozemkov.

6. Žalovaný 1/ v písomnom vyjadrení (duplika) na repliku žalobcu žiadne nové relevantné skutočnosti neuviedol, pred predložením veci na rozhodnutie odvolaciemu súdu žiadne ďalšie relevantné vyjadrenie podané nebolo.

7. Krajský súd, ako funkčne príslušný na rozhodnutie o odvolaní podľa § 34 C.s.p., podané odvolanie preskúmal na pojednávaní dňa 27.05.2021, v rozsahu odvolania podľa § 379 C.s.p. z dôvodov vymedzených v odvolaní podľa § 380 ods.1 C.s.p., s poukazom na ustanovenie § 384 ods.1 C.s.p. dokazovanie v potrebnom rozsahu zopakoval a doplnil. Po vykonanom dokazovaní odvolací súd dospel k záveru, že podané odvolanie nie je dôvodné, a preto rozsudok súdu prvej inštancie podľa ustanovenia § 387 ods.1, ods.2 C.s.p. v napadnutom rozsahu potvrdil ako vecne správny, vrátane závislého výroku o nároku na náhradu trov konania.

7.1 Podľa § 387 ods.1, ods.2 C.s.p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

8. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní zotrval na podanom odvolaní a na dôvodoch v ňom uvedených; podstatnou odvolacou námietkou je tvrdenie, že súd prvej inštancie nevykonala navrhované dôkazy pokiaľ ide o znalecké dokazovanie a geometrický plán a nesprávne zistil cenu obvyklého nájmu. Odvolanie pritom podal aj proti výroku o nároku na náhradu trov konania. Ak súd prvej inštancie aplikoval voľnú úvahu, nedôvodne priznal trovy žalovaným, mal ich priznať žalobcovi. Žalobca pritom pri uplatnení nároku nevychádzal z voľnej úvahy, vychádzal z ceny nájmu, ako bola uvedená v ňom predložených

zmluvných dokumentoch. Navrhol, aby odvolací súd v odvolacom konaní vyslúchol žalobcu, ktorý pred súdom prvej inštancie nebol vyslúchnutý z dôvodu svojej mimoriadnej vyťaženia.

8.1 Právny zástupca žalovaného 1/ zotrval na dovtedajších vyjadreniach a poukázal na svoju doterajšiu argumentáciu. Rozhodnutie súdu prvej inštancie považoval za mimoriadne kvalitne odôvodnené, súd prvej inštancie sa vysporiadal aj s návrhmi na vykonanie dokazovania. Znalecké dokazovanie žalovaný 1/ na výšku obvyklého nájmu považoval za nevhodné. Tvrdenie žalobcu, že nemá prístup k pozemkom, považoval žalovaný 1/ za nepravdivé; v konaní pred okresným súdom bola vykonaná miestna obhliadka, nebola namietaná existencia ďalších dvoch prístupových ciest. Žalobca nevykonáva v areáli žiadne aktivity, neprejavil záujem o vykonávanie akejkoľvek činnosti v tomto areáli. Poukázal na skutočnosť, že v predmetom areáli majú stavby aj iní vlastníci; žalobca pritom žaloval len žalovaného 1/ a iných vlastníkov nie. V rámci konania pred súdom prvej inštancie žalovaný 1/ navrhol žalobcovi zámenu pozemkov, a to v pomere 2 : 1, žalobca mimosúdne vysporiadanie odmietol, resp. naň nereagoval. Žalovaní v priebehu konania ponúkli zaplatenie 10-násobne vyššej sumy ako priznal súd prvej inštancie, aj táto ponuka bola odmietnutá. Vo vzťahu k trovám konania mal zato, že aplikácia ustanovenia § 255 ods.1 C.s.p. je dôvodná. Navrhol napadnutý rozsudok okresného súdu potvrdiť a priznať žalovanému 1/ trovy odvolacieho konania.

8.2 Obdobne argumentovala na pojednávaní aj právna zástupkyňa žalovaného 2/ a tvrdila, že žalobcovi nič nebránilo predložiť geometrický plán, v konaní tak neurobil. Žalovanými bola uznaná väčšia, ako zabraná výmera. Žalobcom predložený znalecký posudok bol nesprávny, vypracovaný znalcom z iného odboru; iný znalecký posudok žalobca nepredložil. Mala zato, že súd prvej inštancie aplikoval správne ustanovenia zákona č. 504/2003 Z.z.. Pokiaľ žalobca tvrdil, že je znemožnené užívanie jeho pozemkov, žalovaný 2/ uviedol, že rampa bola postavená až neskôr, v čase, keď tam žalovaný 2/ nebol. Právna zástupkyňa však bola prítomná na obhliadke, z ktorej vyplynulo, že sú tam dve iné cesty, ktoré umožňujú prístup do areálu. Žalovaný 2/ navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok okresného súdu potvrdil a uplatnila nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

8.3 Odvolací súd vyslúchol žalobcu, ktorý na pojednávaní uviedol, že k areálu v k.ú. L. vedie jedna cesta, ďalšie dve sú prechody cez železnice, musel by ísť cez zasiaté polia. Rampa je tam asi od roku 2016 a pôda žalobcu je pod stavbami D.. Areál je užívaný ako letisko, užívajú ho a kosia žalovaní. V minulosti tam bol iný zámer, ale pokiaľ ide o žalovaného 1/ a jeho brata, s týmito žiadne dohody neboli. Žalobca oznamoval na políciu, lebo vlastní aj pozemky pod prístupovou cestou, podal trestné oznámenia na zločineckú skupinu D., dával i podania na NAKA a na Ministerstvo spravodlivosti SR. Žalobca nevedel uviesť výsledky svojich podnetov. Predložil zmluvu so Slovenským pozemkovým fondom, kde spoločnosť PM, s.r.o. kupovala pôdu a táto bola znalecky ohodnotená na sumu 1,09 Eur/m<sup>2</sup>. Bolo mu to predané za 2,74Eur/m<sup>2</sup>. Išlo pritom o pôdu, kde boli maštale a išlo o poľnohospodársky areál. Pri nájomnej zmluve, pokiaľ ide o poľnohospodársku pôdu, sa postupuje podľa toho, že ak ide o zastavanú plochu, má sa zato, že je to zastavaná plocha. Na výmenu pozemkov by pristal iba v prípade, že by to bolo 10 : 1, uplatnil obvyklé nájomné. Žalovaní pritom pozemky užívajú, nakoľko lietajú. V minulosti on tieto stavby chcel od spoločnosti TAJBA, a.s. kúpiť, jemu to za vyššiu cenu nepredali. Vo vzťahu k žalovanému 2/ tvrdil, že tento je iba zástupný vlastník z dôvodu, že D. v tom čase nemali na kúpu peniaze. Žalobca s bratom žalovaného 1/ mal v minulosti stavať hangár, projekty mal, dohody však následne neplatili. Dohoda o výške nájomného nebola. Keď D. pôdu kupovali, tak ju kupovali na hospodárske účely za 1.200,-Eur. Pri nájmomnom za stavebné pozemky postupuje rovnako ako postupuje Slovenská republika (Slovenský pozemkový fond), pozemky považuje za stavebné pozemky. Pre budovami je obrovská betónová plocha, ktorá sa nedá využívať na poľnohospodárske účely; žalobca chce nájom iba za tie pozemky, ktoré sú v areáli, pokiaľ ide o pozemky, na ktorých je letisko, toto sa neúčtovalo. Na otázky súdu žalobca uviedol, že pozemky v oblasti kupuje asi 25 rokov, väčšinou nevie čo kúpi. Ak ide o výmeru v regióne, potom ju kúpi. Predpokladá, že budú vykonané pozemkové úpravy a potom, že mu tieto pozemky vydajú v podiele 1/1. Pri sporných pozemkoch nevedel, čo kupuje, vedel len katastrálne územie. Kúpil väčšie množstvo pôdy, nemôže si to všetko pamätať, uzatváral aj 300 zmlúv ročne. To čo kúpi a nevie užívať, dá do nájmu, alebo si to sám prenajíma. Keď sporné pozemky užívala spoločnosť TAJBA, a.s., on ich neužíval; keď ich vlastnil žalovaný 2/ pozemky neužíval, nechcel užívať, nedajú sa užívať. Rovnako, keď vlastnil pozemky žalovaný 1/, pozemky neužíval, nedalo sa ich užívať. Chcel kúpiť a užívať pôdu pod budovami; bola doba, keď chcel letisko, spravil tam aj silážnu jamu. D. majú schválené letisko, je tam ochranné pásmo, kde sa nesmie nič robiť. Ak by na spevnenú plochu niečo postavil, nejaký mechanizmus, bola by z toho vojna. 90% plochy je zastavaná plocha, on sa užívania nedomáhal,

využíval to žalovaný 1/. Na otázku súdu, ako chcel žalobca pozemky užívať, keď tam boli spevnené plochy, žalobca uviedol, že chcel prevádzkovať práškovacie lietadlo, vlastníci s ním spolupracovali, D. nie. V minulosti iní vlastníci tam uskladňovali a predávali hnojivá, bol to areál vybudovaný pre štátne majetky, žalobca chcel, aby to slúžilo tomuto účelu. Zabezpečenia prístupu do areálu sa domáhal aj súdnou cestou, aj policajtní, keď konal sám, tak ho brat žalovaného 1/ zbil. Žalovaní mu bránia užívať jeho vlastné pozemky; železnice žiadali o odstránenie rampy, ktorá sa nachádza v ochrannom pásme. Cestu, resp. jej časť mal žalobca v nájme, spevnené plochy v areáli mu bránia žalovaní užívať, je to na súde a na polícii. V minulosti žalovaní v kúpnych zmluvách spravili podvody, doplnili si prístupovú cestu, pod ňou sú však pozemky žalobcu. Pokiaľ chodí cez rampu, chce chodiť len na pozemky mimo areálu (k.ú. L.), pri pozemkoch v areáli chce len nájom. Pozemky pod cestou sčasti vlastní, sčasti ich má v nájme; na cestu ho žalovaní nechcú vpustiť a ani mu neplatia za pozemky v areáli. Nevyjadril sa, či ostatní vlastníci sa domáhajú prístupu voči žalovaným; zdôraznil, že Slovenskému pozemkovému fondu platí, ale užívať nemôže. Keď má súkromný vlastník nájomnú zmluvu, chce nájomné za všetko, čoho sa nájom týka. Pokiaľ ide o rampu uviedol, že je v nej umiestnená fotopasca, ktorá zaznamenala aj jeho incident s bratom žalovaného 1/; fotopasca je len na zabránenie prístupu, zaznamenáva verejný priestor aj cestu. On fotopascu zapchal trávou, aby to nefotilo, vždy sa snažil konať zákonne. Dal aj žiadosť o odstránenie rampy. Boli podané tri návrhy na nariadenie neodkladného opatrenia; boli zamietnuté ako nedôvodné. Štyri roky sa domáha prístupu cez rampu, vyjadril podozrenie, že so žalovanými spolupracuje skorumpovaná polícia. Spor videl žalobca aj v užívaní cesty, ktorá je na jeho pozemkoch, aj na prenajatých a žalovaný 1/ mu neplatil. Vyslovil otázku, prečo tú cestu užíva žalovaný 1/. Pokiaľ ide o zmluvu so Slovenským pozemkovým fondom, tento mu prenajíma približne 1000 až 1500 ha, ktoré nevlastní; musí si prenajímať aj pozemky pod cestou, z ponuky fondu si nemôže vybrať, čo chce, musí si prenajať všetko. K ceste vecné bremeno zriadené nemá, cesta nie je zapísaná v katastri nehnuteľností. Pokiaľ ide o prejazd cez rampu, vždy mu bol znemožnený prístup, bolo mu to povolené iba jedenkrát, keď realizoval postreky. Rampa bola otvorená iba vtedy, keď chodili lietieť.

8.4 Právny zástupca žalobcu na pojednávaní navrhol doplnenie dokazovania v rozsahu, v akom to uviedol v odvolaní, kúpnu zmluvou, ktorú nadobudol žalovaný 1/, navrhol vykonať znalecké dokazovanie vo vzťahu k oceneniu poľnohospodárskej pôdy, znalecké dokazovanie k vypracovaniu geometrického plánu a oboznámenie s novo predloženými listinami.

8.5 Odvolací súd zopakoval, resp. doplnil dokazovanie postupom podľa § 204 C.s.p., nakoľko strany sporu vyhlásili, že listiny obsiahnuté v súdnom spise v rámci konania pred súdom prvej inštancie sú im známe. Prečítaním odvolací súd vykonal dôkaz zápisnicou o obhliadke z č.l. 155, strany sporu sa k vykonanému dokazovaniu nevyjadrili. Odvolací súd vykonal dokazovanie listinami predloženými do spisu po predložení spisu na rozhodnutie o odvolaní, ako aj listinami predloženými žalobcom na pojednávaní.

8.6 Ďalšie návrhy na vykonanie dokazovania odvolací súd zamietol.

8.7 V záverečných rečiach strany sporu žiadne ďalšie (nové) relevantné skutočnosti neuviedli.

9. Zo žalobcom predloženého Uznesenia OO PZ Jelšava, ČVS: ORP-368/JE-RA-2020 zo dňa 27. novembra 2020 vyplýva, že poverený príslušník PZ vec podozrenia z prečinu poškodzovania cudzích práv podľa § 375 ods.1 písm.a) Trestného zákona založenom na tom skutkovom základe, že páchatel' v období od presne nezisteného dňa najpozdejšie do 28.10.2020 v obci L. kovovou rampou upevnenou pevným základom a uzamykateľným ramenom cez prístupovú cestu bránil vjazd vozidlám k poľnohospodárskym pozemkom a k objektu letiska vo vlastníctve spoločnosti PM s.r.o., čím tam spôsobil vážnu ujmu v ich právach a to užívaní svojho majetku odmietol, nakoľko nie je dôvod na začatie trestného stíhania alebo na postup podľa § 197 ods.2 Trestného zákona. Z uznesenia vyplýva výpoveď D. D., ktorý uviedol, že „je vlastníkom areálu bývalého agrochemického podniku v k.ú. L.. Objekt nie je súvislo oplotený, na príjazdovej ceste je osadená rampa o šírke 6m. D. D. stavbu osadil pred 4 rokmi na vlastné náklady; záhora bola uzamykateľná a kľúčik majú ľudia, ktorí tam chodia rekreačne lietieť. Táto rampa bola v poriadku a plne funkčná. Svedok úmyselne alebo inak nebráni vstupu E. technike, využíva iba svoje právo a využíva rampu na zamedzenie vstupu na svoj pozemok, resp. do svojho objektu. E., resp. spoločnosť PM s jeho strojmi môže k pozemkom voľne pristupovať z iných miest, hlavne pri obci Gemerský Milhošť. V minulosti kľúč od rampy PM nemali, ale keď bola rampa otvorená tak využíval aj túto príjazdovú cestu na pozemky; keď ju využívali, tak cez ňu chodili s ťažkými vozidlami a poškodzovali

ju a jemu tak vznikla škoda“. Uvedené vyplýva aj zo zápisnice o výsluchu osoby podozrivej zo spáchania trestného činu (D. D.) zo dňa 26.11.2020, v konaní vedenom pred OO PZ Jelšava pod ČVS: ORP-368/JE-RA-2020.

9.1 Z predloženého rozhodnutia Obce L. ako príslušného stavebného úradu (konajúceho vo veci podozrenia z priestupku proti poriadku v správe podľa § 46 a § 66 ods.3 písm.a/ zákona č.372/1990 Zb.) zn.428/2017 zo dňa 28.12.2017 vyplýva, že správny orgán vec odložil; z vykonaného dokazovania nemal preukázanú potrebu ohlásenia podľa § 55 ods.5 písm.b) stavebného zákona, nakoľko rampa - závora s pevným základom nemá doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe.

9.2 Z rozhodnutia Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, sekcia železničnej dopravy a dráh, odbor dráhový stavebný úrad, číslo 07483/2021/SŽDD/51402 zo dňa 28.4.2021 vyplýva, že ministerstvo ako orgán verejnej správy vo veciach dráh nariadilo odstránenie stavby: „kovová závora pevne spojená so zemou o šírke 9,00m, umiestnená v žkm 13,933 železničnej trate Plešivec - Muráň“, nelegálne umiestnenej v ochrannom pásme dráhy vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe Železníc Slovenskej republiky, parc.reg. C-KN č.XXX/X (LV č.XXX) a na pozemku vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe Slovenského pozemkového fondu, parc. reg. E-KN č.XXX/X (LV č.XXX) v k.ú. L.. Na rozhodnutí nie je vyznačená právoplatnosť, podľa tvrdenia žalovaného 1/ bol vo veci podaný rozklad.

9.3 Z Kúpnej zmluvy č.XXXXX/XXXX-PKZ - U zo dňa 16. decembra 2014 vyplýva, že jej účastníkmi sú Slovenská republika zastúpená Slovenským pozemkovým fondom ako predávajúcim a PM s.r.o. ako kupujúcim; predmetom zmluvy sú pozemky nachádzajúce sa v k.ú. L. o celkovej výmere 4 7084 m<sup>2</sup>, ktoré predávajúci predáva a kupujúci kupuje za vzájomne dohodnutú kúpnu cenu 129.010,16 Eur (cena za m<sup>2</sup> je 2,74 Eur); zo zmluvy vyplýva, že všeobecná hodnota pozemkov bola určená znalecký posudkom vo výške 1,09 Eur/m<sup>2</sup>, v takom prípade všeobecná hodnota pozemkov predstavuje 51.321,56 Eur.

10. Odvolací súd preskúmal všetky podstatné odvolacie námietky žalobcu, ako aj predchádzajúce konanie spolu s napadnutým rozhodnutím súdu prvej inštancie. Súd prvej inštancie po zrušení rozsudku (prvého v poradí) už ďalšie dokazovanie nevykonával, a to z dôvodu, že k zrušeniu rozsudku (prvého v poradí) došlo len z procesných dôvodov, keď súd prvej inštancie nepostupoval v súlade s ustanovením § 267 ods.3 C.s.p.. Odvolací súd po preskúmaní spisu dospel k záveru, že súd prvej inštancie vykonal dostatočné dokazovanie, skutkový stav zistil precízne a správne, skutkové zistenia súdu prvej inštancie sú súladné s obsahom súdneho spisu. Okresný súd sa vysporiadal aj s návrhmi na doplnenie dokazovania a pokiaľ ďalšie dokazovanie nevykonal, svoje rozhodnutie o nevykonaní dôkazu v napadnutom rozhodnutí odôvodnil. Rozsudok súdu prvej inštancie je riadne odôvodnený zodpovedajúci kritériám uvedeným v ustanovení § 220 ods.2 C.s.p., súd prvej inštancie dal odpoveď na všetky podstatné otázky nastolené stranami sporu. Z dôvodu, že odvolací súd je rozsahom a dôvodmi odvolania viazaný, pri posudzovaní veci sa zaoberal len námietkami, uvedenými v odvolaní a procesným postupom súdu prvej inštancie, ktorý predchádzal vydaniu napadnutého rozhodnutia z hľadiska, či v konaní došlo k vadám, ktoré mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 380 ods. 2 C. s. p.).

10.1 Súd prvej inštancie konal o žalobe žalobcu, ktorý sa domáhal od žalovaných vydania bezdôvodného obohatenia z dôvodu, že žalovaní v rôznych obdobiach užívali bez uzavretia platnej nájmovej, resp. podnájmovej zmluvy nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu. Žalobca výšku uplatneného nároku vo vzťahu k jednotlivým žalovaným vypočítal s poukazom na výmeru užívaných nehnuteľností, dobu ich užívania a obvyklú cenu užívania obdobných nehnuteľností; k žalobe pripojil znalecký posudok znalca M. A. U., znalca v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností. V konaní nebolo sporné, že žalovaní v jednotlivých obdobiach boli vlastníkami stavieb, nachádzajúcimi sa v areáli bývalého Agrochemického podniku - spoločného poľnohospodárskeho podniku Rožňava (takto boli stavby skolaudované). Nebolo sporné, že v tomto areáli v k.ú. L. časť nehnuteľností patrí (resp. do 24.2.2019 patrila) žalobcovi. Nebola sporná výmera pozemkov žalobcu nachádzajúca sa v areáli strediska v k.ú. L. (XX.XXX,XX m<sup>2</sup>). Spornými medzi stranami sporu ostala odpoveď na otázku, či žalobca je, resp. bol, z užívania nehnuteľností v jeho vlastníctve žalovanými vylúčený, či žalovaní užívali celú výmeru pozemkov patriacich žalobcovi. Sporným bol charakter pozemkov vo vlastníctve žalobcu a sporná bola cena obvyklého nájmu za obdobné nehnuteľnosti ako východiskový predpoklad pre určenie výšky bezdôvodného obohatenia.

10.2 Zo spornými otázkami nastolenými stranami sporu sa súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozhodnutia precízne vysporiadal, v zásade dal odpoveď aj na odvolaciu argumentáciu žalobcu. Vo vzťahu k bezdôvodnému obohateniu poukázal na rozsiahlu použiteľnú judikatúru vyšších súdnych autorít Českej republiky a ustálil, že k bezdôvodnému obohateniu dochádza v rozsahu, v akom bol vlastníkom nehnuteľností z ich užívania vylúčený. S poukazom na ustanovenia zákona č.504/2003 Z.z. vysvetlil, prečo nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu považoval za poľnohospodársku pôdu. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie vyplýva, ktoré skutkové okolnosti mal preukázané aj vo vzťahu k stanoveniu výmery nehnuteľností, pri ktorých dochádza k vylúčeniu vlastníka z užívania nehnuteľností; súd podrobne vysvetlil, z akého dôvodu a v akej výške považoval priznané plnenie za odôvodnené, s prihliadnutím na výšku obvyklého nájmu za obdobné nehnuteľnosti v časových a priestorových súvislostiach. S argumentáciou okresného súdu, tak ako sa premietla do bodov 1.5 - 1.10 tohto rozsudku sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožnil, poukazuje na ňu, konštatuje správnosť dôvodov napadnutého rozhodnutia a reagujúc na odvolacie námietky dopĺňa nasledovný argumentáciu:

10.3 Odvolateľ tvrdil, že návrhy na doplnenie dokazovania vo vzťahu k ustanoveniu znalca z odboru geodézie a kartografie a znalca z odboru oceňovania nehnuteľností súd prvej inštancie vôbec nebral do úvahy a nepovažoval ich za nevyhnutné vykonať. Bez ohľadu na protirečivosť tohto tvrdenia - súd prvej inštancie návrhy na doplnenie dokazovania do úvahy zobral, zaoberal sa nimi a rozhodol, že ďalšie dokazovanie nevykoná a rozhodnutie o nevykonaní dôkazu v napadnutom rozhodnutí odôvodnil - odvolací súd zdôrazňuje, že odvolacia námietka nie je dôvodná. Podľa ustanovenia § 207 ods.1 C.s.p. súd na návrh nariadi znalecké dokazovanie a ustanoví znalca, koná tak v prípade, ak rozhodnutie závisí od posúdenia skutočností, na ktoré treba vedecké poznatky a pre zložitosť posudzovaných otázok nepostačuje postup podľa § 206 C.s.p. (odborné vyjadrenie). Nemožno však opomenúť ustanovenie § 264 ods.1, ods.2 C.s.p., ktoré súdu umožňuje v prípade určenia základu pre výpočet súdneho poplatku, určiť hodnotu nárokov podľa svojho odhadu; ak by bolo možné hodnotu nárokov určiť znaleckým posudkom a náklady na jeho vypracovanie sú v zjavnom nepomere k predmetu sporu, určí ju súd rovnako podľa svojej úvahy. Podľa ustanovenia § 185 ods.1 C.s.p. súd rozhodne, ktorý z navrhovaných dôkazov vykoná. Vo vzťahu k potrebe stanovenia hodnoty obvyklého nájmu súd prvej inštancie vykonal rozsiahle dokazovanie nielen súkromným znaleckým posudkom žalobcu, ale aj výsluchom strán sporu, nájomnými zmluvami nimi predloženými, vychádzal z ustanovení zákona č.504/2003 Z.z. a zároveň prihliadol aj na skutočnosti známe súdu z jeho činnosti. Súd prvej inštancie poukázal aj na spisovú značku konania, v ktorom sa pred Okresným súdom Revúca riešila obdobná vec, pokiaľ ide o výšku obvyklého nájmu. Nemožno konštatovať, že súd prvej inštancie pri určení výšky obvyklého nájmu konal svojvoľne. Vykonal totiž dostatočné dokazovanie, zistený skutkový stav považoval za dostatočný s poukazom na skutočnosti zistené v priebehu konania a vykonané dokazovanie. Ak v tomto smere nevykonanie navrhovaného dôkazu v napadnutom rozhodnutí v súlade s ustanovením § 220 ods.2 C.s.p. vyhodnotil, nemožno jeho postupu nič vytknúť. Odvolací súd konštatuje, že keď má súd k dispozícii dostatočné dôkazy, je schopný objektívne a spravodlivo rozhodnúť; platí, že len súd rozhodne, ktoré z včas navrhnutých dôkazov vykoná, a teda nie je povinnosťou súdu vykonať všetky stranami sporu navrhované dôkazy. Odvolací súd tiež poukazuje na ustanovenie § 157 ods.1 C.s.p., z ktorého vyplýva, že súd postupuje v konaní tak, aby sa mohlo rozhodnúť rýchlo a hospodárne, spravidla na jedinom pojednávaní s prihliadnutím na povahu konania. Ako už bolo uvedené vyššie, súd prvej inštancie počas konania dostatočne zistil skutkový stav aj bez toho, aby vykonal navrhované dokazovanie.

10.4 Výška obvyklého nájomného sa určuje s prihliadnutím na čas uzavretia zmluvy a na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania. Ak súd prvej inštancie ustálil, že ide o pozemok na poľnohospodárske účely (§ 1 ods.2 zákona č.504/2003 Z.z.), nemal inú možnosť ako aplikovať ustanovenia citovaného zákona na prejednávajúcu vec; nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve, ak zákon č.504/2003 Z.z. neustanovuje inak; rovnako sa to vzťahuje na podnájom. Ustanovenie § 10 ods.1 zákona č.504/2003 Z.z. vyžadovalo v znení účinnom do 30.4.2018 pre vznik zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely dohodu o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia; výška nájomného predstavovala najmenej 1% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy podľa osobitného predpisu. V danom prípade k uzavretiu nájomnej zmluvy a ani k uzavretiu podnájomnej zmluvy nedošlo; v zmysle uvedeného tak bolo potrebné vychádzať z obvyklého nájmu. A ten pre súd prvej inštancie bol známy z vlastnej činnosti; dôkazy predložené stranami sporu nedali súdu prvej inštancie dôvod odkloniť sa od zistení získaných jeho činnosťou. Odvolací súd napokon poukazuje na právnu úpravu v zákone č.504/2003 Z.z. účinnú od 1.5.2018, kedy sám zákonodarca vyjadril potrebu ustálenia obvyklej

výšky nájomného; ktorý definuje ako 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. Z verejne dostupných informácií zverejnených na webovej stránke Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky je zrejmé, že obvyklá výška nájomného pri pozemkoch určených na poľnohospodárske účely predstavuje v k.ú. L. za rok 2018 sumu 22,66 Eur/ha a za rok 2019 sumu 21,71 Eur/ha. Aj keď ustanovenie § 1 ods.3 zákona č.504/2003 Z.z. za obdobie do 30.4.2018 nemožno aplikovať; závery z neho vyplývajúce potvrdzujú argumentáciu súdu prvej inštancie; potvrdzujú zistenia získané jeho rozhodovacou činnosťou a nie sú tak v rozpore so závermi, na ktorých súd prvej inštancie založil napadnuté rozhodnutie. Okresný súd v priebehu konania zdôraznil, že najvyššia cena nájmu pozemkov na poľnohospodárske účely v oblasti Revúcej bola zistená vo výške 30 Eur/ha/rok; za súhlasu žalovaných žalobcovi priznal sumu 50,-Eur/ha/rok. Aj z uvedeného vyplýva, že pokiaľ výška nájomného vyplývala zo zákonných ustanovení (zákon č.504/2003 Z.z.), do 30.4.2018 ako 1% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy a od 1.5.2018 ako výška nájomného zverejnená príslušným okresným úradom, a táto je v súlade so skutočnosťami známymi súdu z jeho činnosti, na zistenie výšky obvyklého nájmu neboli nevyhnutne potrebné vedecké poznatky. Postup súdu, pokiaľ nenariadil znalecké dokazovanie ohľadne zistenia obvyklého nájomného, nebol v rozpore s ustanoveniami Civilného sporového poriadku o dokazovaní.

10.5 Žalobca navrhol vykonať znalecké dokazovanie aj vo vzťahu k znaleckému posudku znalcom z odboru geografie a kartografie; navrhol vyhotovenie geometrického plánu aj z dôvodu, že s prihliadnutím na evidenciu pozemkov ako parcel registra „E“ je potrebné určiť ich presnú polohu a je nevyhnutné ich nechať geodetom vytýčiť; za potrebné žalobca považoval aj zameranie stavieb za účelom presného stanovenia výmery vylúčenia z užívania pozemkov. Súd prvej inštancie sa s týmto návrhom na vykonanie dokazovania zaoberal, dôvod, prečo navrhované dokazovanie nevykonal v odôvodnení rozhodnutia uviedol. Poukázal pritom nielen na hospodárnosť konania, ale aj na skutočnosť, že žalobca poprel údaje katastra nehnuteľností, ktoré sú hodnoverné a záväzné, pokiaľ sa nepreukáže opak. K uvedeného odvolací súd dodáva, že žalobcom uplatnená celková výmera pozemkov žalobcu 10.574,80m<sup>2</sup> nebola žalovaným spochybnená, je súladná s výpočtom podľa predložených listov vlastníctva. Celková výmera plochy zastavanej stavbami vo vlastníctve žalobcu vyplýva z vykonaného dokazovania (4.573m<sup>2</sup>), žalovaným bola z uvedenej výmery vyrubovaná daň z nehnuteľnosti príslušným správcom dane. Žalobca nepoukázal na zrejmu nesprávnosť vo vzťahu k výmere stavieb, iba vyvodil, že ich zameranie v minulosti mohlo byť nepresné; súčasné metódy zamerania by mohli preukázať vyššiu výmeru plochy zastavanej stavbami. Odvolací súd sa stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že tak významná výmera pozemkov a stavieb by mala za následok neprimerané náklady na zhotovenie geometrického plánu, čo by bolo v rozpore so zásadou hospodárnosti konania pokiaľ ide o výšku uplatneného, resp. výšku priznaného nároku. Odvolací súd dodáva, že vytýčenie stavieb a vytýčenie pozemkov nebolo účelné ani vzhľadom k predmetu sporu, ktorým je uplatnený nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške zodpovedajúcej obvyklej výške nájomného.

10.6 V konečnom dôsledku žalobcovi, ktorý sa domáhal vydania bezdôvodného obohatenia, nič nebránilo, aby dôkazy (čo aj súkromné znalecké posudky) obstaral a v konaní pred súdom predložil s prihliadnutím na zásadu kontradiktórnosti konania. Odvolací súd opakovane zdôrazňuje, že nebolo povinnosťou súdu nariadiť znalecké dokazovanie aj s prihliadnutím na vyššie uvedené; súd rozhodne, ktoré z navrhovaných dôkazov vykoná. Ak ďalším vykonaným dokazovaním súd prvej inštancie dostatočne zistil skutkový stav v rozsahu potrebnom na rozhodnutie vo veci samej, ako tomu bolo v prejednávanej veci, ďalšie dokazovanie znaleckým posudkom znalca z odporu geodézie a kartografie sa javí nadbytočné.

10.7 Neobstojí ani tvrdenie, že súd prvej inštancie bral do úvahy iba výmeru pozemkov žalobcu, ktoré sú zastavané stavbami postupne vo vlastníctve žalovaných. Súd prvej inštancie podrobne odôvodnil, v akom rozsahu zohľadňoval výmeru stavieb žalobcu (aj z dôvodu, že tieto sú v časti postavené aj na pozemkoch, ktoré žalobcovi nepatria) a odôvodnil, že zohľadnil aj užívanie pozemkov žalovanými spôsobom slúžiacim na prístup do stavieb žalovaných. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie je zrejmé, že pokiaľ ide o priznanú výmeru žalovanými užívaných pozemkov nejde o úplne presnú výmeru; podstatné je, že súd prvej inštancie stanovením výmery 4.573m<sup>2</sup> ako výmery, v ktorej je žalobca z užívania svojich nehnuteľností vylúčený, prihliadal na všetky okolnosti prejednávanej

veci a teda nie len na zastavané pozemky ale aj pozemky, ktoré nepochybne aj žalovaní užívali, resp. užívajú za účelom prístupu k stavbám. Iný postup okresného súdu by bol v rozpore so zásadou hospodárnosti, zásadou zistenia skutkového stavu v rozsahu potrebnom pre rozhodnutie a úplne presné vymedzenie užívaných nehnuteľností by s prihliadnutím na výšku priznaného nároku významný rozdiel v oprávnených nárokoch žalobcu neprinieslo.

11. Odvolateľ namieta nesprávne právne posúdenie, pokiaľ súd prvej inštancie aplikoval ustanovenia zákona č.504/2003 Z.z. a právne posúdil pozemky ako pozemky na poľnohospodárske účely. Žalobca si protirečí. K žalobe priložil návrh podnájomnej zmluvy (čl.16 spisu), keď nájomcom mala byť spoločnosť PM s.r.o. a podnájomcom žalovaný 1/ (resp. žalovaný 2/); z návrhu podnájomnej zmluvy má vyplývať, že ide o zmluvu o podnájme pozemkov na poľnohospodárskej účely pri prevádzkovaní podniku, zmluva mala byť uzavretá podľa zákona č.504/2003 Z.z. a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka. Navrhovaným účelom nájmu malo byť prevádzkovanie podniku podnájomcom na poľnohospodárskej pôde. Aj vo výzve na uzavretie podnájomnej zmluvy (čl.20 spisu) žalobca uvádza, že ide o výzvu na uzatvorenie podnájomnej zmluvy na poľnohospodárske pozemky nachádzajúce sa v k.ú. Hucín; tvrdenie o poľnohospodárskych pozemkoch vyplýva aj z plnomocenstva na čl. 21 spisu. Druh pozemku uvedený na listoch vlastníctva vo vzťahu k pozemkom registra „E“ je uvedený „orná pôda“; pri pozemkoch registra „C“ je uvedený „zastavané plochy a nádvoria“. Tvrdenie o poľnohospodárskych pozemkoch je uvedené aj v návrhu podnájomnej zmluvy, ktorú PM s.r.o. predložil žalovanému 2/, na zmluvu mali byť aplikované ustanovenia zákona č.504/2003 Z.z.. V konečnom dôsledku sám žalobca v žalobe tvrdí, že je vlastníkom poľnohospodárskych pozemkoch v k.ú. L. v celkovej výmere 10.427m<sup>2</sup>; nárok uplatňoval vo výške tak ako bola uvedená v návrhu podnájomnej zmluvy s PM s.r.o., vo výške obvyklého nájomného, ktorú ustálil s poukazom na predložený znalecký posudok. Na pojednávaní dňa 19.3.2019 žalobca uviedol, že výška náhrady by mala byť určená vo výške trhového nájomného a nie vo výške nájomného za poľnohospodársku pôdu.

11.1 Z vyššie uvedeného vyplýva, že sám žalobca tvrdil, že pozemky, ktorých užívaním sa mali žalovaní bezdôvodne obohatiť, sú poľnohospodárskou pôdou; predložený návrh zmluvy o podnájme odkazuje na ustanovenia zákona č.504/2003 Z.z.. Ak (aj) v dôsledku uvedeného súd prvej inštancie aplikoval ustanovenia citovaného zákona, nešlo o nesprávne posúdenie podľa právnej normy, ktorá sa na prejednávanej veci nevzťahuje. Z vyššie uvedeného (bod 10.4 tohto rozsudku) vyplýva, že citovaný zákon v znení účinnom do 30.4.2018 výšku obvyklého nájomného neupravoval. V prípade nájomnej zmluvy však ustanovenie § 10 zákona č.504/2003 Z.z. na jej vznik vyžadovalo dohodu o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia; výška nájomného mala predstavovať najmenej 1% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu. K uzavretiu zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely však nedošlo; pre prípad bezdôvodného obohatenia tak platí záver o obvyklom nájomnom. Tvrdenie o trhovom nájomnom v zmysle uvedeného neobstojí. Odvolací súd nepopiera, že v prípade zmluvných vzťahov a uzatvorení zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely si účastníci zmluvy môžu dohodnúť aj vyššie ako obvyklé nájomné (tak ako to bolo vo vzťahu k predmetným pozemkom dohodnuté v zmluve medzi spoločnosťami BASTAV s.r.o. a TAJBA a.s. v inom období), prípadne aj vyššie ako nájomné podľa osobitného predpisu. O takýto prípad v prejednávanej veci ale nejde, zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely uzavretá nebola.

11.2 Súd prvej inštancie tvrdenie o tom, že ide o pozemok na poľnohospodárske účely konfrontoval aj s ustanovením § 1 ods.2 zákona č.504/2003 Z.z. a v tomto smere vykonal potrebné dokazovanie. Zistil (aj z listov vlastníctva), že pozemky sú vedené ako „orná pôda“, časť pozemkov je vedená ako zastavané plochy a nádvoria, ide o pozemky, na ktorých sú postavené stavby vo vlastníctve žalovaného. Okresný súd ale zistil, že stavby v areáli boli postavené v rokoch 1976 až 1978, predmetom kolaudácie v roku 1982. Sú tak splnené predpoklady pre záver o tom, že pozemky vo vlastníctve žalobcu sú pozemkami na poľnohospodárske účely, v časti ide o poľnohospodársku pôdu a v časti o pozemok, ktorý bol zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991. Uvedený záver odôvodňuje aplikáciu zákona č.504/2003 Z.z.. Odvolacia námietka nesprávneho právneho posúdenia v dôsledku aplikácie zákona č.504/2003 Z.z. nie je dôvodná.

11.3 Ak odvolateľ tvrdil, že súd prvej inštancie vychádzal z nesprávneho charakteru pozemkov, keď stavby majú slúžiť iným účelom ako poľnohospodárskym a objekt ako celom slúži ako letisko odvolací súd poukazuje na závery vyplývajúce z obhliadky na mieste samom, z ktorých vyplýva, že žalovaný 1/ užíva stavby v areáli ako sklad sena a dreva; spôsob užívania nevyklučuje poľnohospodársky spôsob

využitia stavieb. Právny zástupca žalobcu na obhliadke v zápisnici o obhliadke tento skutkový záver nespochybnil. Žalovaný a ani súd prvej inštancie nespochybnili tvrdenie žalobcu o tom, že areál sa využíva (aj) ako letisko. Toto využitie areálu ale nepochybne vyplýva z pôvodného zámeru - staviteľom bol Agrochemický podnik - spoločný poľnohospodársky podnik Rožňava, vzhľadom na charakter letiska je zrejmé, že bolo používané na poľnohospodárske účely (práškový posyp) a nemalo charakter komerčného letiska. Žalobca netvrdil a ani nepreukázal, že by po vybudovaní areálu, na poľnohospodárskych pozemkoch, v časti zastavaných stavbami na poľnohospodárske účely, došlo k zmene pozemkov (napr. ich vyňatím z pôdneho fondu) a zmene účelu užívania stavieb postupom podľa ustanovení Stavebného zákona.

11.4 Žalobca tak nepreukázal, že by vo vzťahu k pozemkom v jeho vlastníctve išlo o iné pozemky, ako pozemky určené na poľnohospodárske účely. Aplikácia ustanovení zákona č.504/2003 Z.z. bola dôvodná.

12. Žalobca v odvolaní tvrdil, že bol vylúčený z užívania celej uplatnenej výmery pozemkov v jeho vlastníctve (10.574m<sup>2</sup>) a nielen v rozsahu, v akom sú jeho pozemky zastavané stavbami žalovaného. K uvedenému odvolací súd uvádza, že práve za účelom dokazovania žalobcom tvrdenej skutočnosti súd prvej inštancie vykonal obhliadku na mieste samom. Okresný súd správne predvolal na obhliadku strany sporu, ktoré tak mohli sledovať jej priebeh. O obhliadke je spísaná zápisnica, zo zápisnice nevyplyvajú žiadne námietky strán sporu pokiaľ ide o správnosť skutkových záverov uvedených v zápisnici o obhliadke. Záver o tom, že žalobca má aj iný prístup do areálu, a teda aj na svoje pozemky, nebol v zápisnici o obhliadke spochybnený.

12.1 K tvrdenému vylúčeniu z užívania odvolací súd napokon poukazuje na skutočnosti zistené z dokazovania vykonaného v odvolacom konaní, keď žalobca uviedol, že pri kúpe predmetných pozemkov nevedel čo kupuje, vedel len katastrálne územie. Keď stavby vlastnil žalovaný 2/ pozemky neužíval, nechcel ich užívať, nedajú sa užívať. Pozemky neužíval ani v čase, keď stavby vlastnil žalovaný 1/, nedalo sa ich užívať. Chcel kúpiť pozemky, ktoré sú pod stavbami a tieto pozemky chcel užívať. Z vykonaného dokazovania nevyplynulo, že by žalobca žalovaných vyzval k tomu, aby mu v užívaní pozemkov nebránili. Naopak, listiny v súdnom spise nasvedčujú, že prvým úkonom, ktorý spravil žalobca vo vzťahu k žalovaným smerujú k uzavretiu podnájomnej zmluvy (prostredníctvom spoločnosti PM s.r.o.), žalobca žalovaných vyzval k jej uzavretiu. Obsahom práva vlastníka podľa ustanovenia § 123 Občianskeho zákonníka je právo vec držať, právo vec užívať, právo požívať plody veci a jej úžitky a právo s vecou nakladať. Dispozičným oprávnením vlastníka (právo s vecou nakladať) je jeho právo vec dočasne zveriť do užívania (vec prenajať). Užívaním veci sa realizuje úžitková hodnota veci; užívaním poľnohospodárskej pôdy je jej využitie na poľnohospodárske účely. Nemožno stotožňovať dispozičné oprávnenie vlastníka s užívaním veci.

12.2 Súd prvej inštancie s poukazom na judikatúru ustálil, že pri pozemkoch možno rozsah bezdôvodného obohatenia odvodiť z rozsahu, v akom je vlastník vylúčený z užívania veci. Tento záver súdu prvej inštancie odvolateľ nespochybnil. Odvolací súd nemá pochybnosti, že žalobca je vylúčený z užívania pozemkov v rozsahu, v akom sú tieto zastavané stavbami žalovaných (v jednotlivých časových obdobiach). Nemožno však dôvodne tvrdiť vylúčenie z užívania, pokiaľ žalobca nepreukázal, že sa užívania pozemkov (ktoré nie sú zastavané stavbami) domáhal. Žalobca ani v žalobe netvrdil, že mienil pozemky v jeho vlastníctve užívať, tvrdil, že žalovaní s ním podnájomnú (nájomnú) zmluvu neuzavreli, uplatňoval obvyklú cenu nájomného na všetky pozemky nachádzajúce sa v areáli. Žalobca nepreukázal, že tieto pozemky žalovaní užívali v celej jej výmere; súd prvej inštancie žalobcovi priznal bezdôvodné obohatenie zodpovedajúce výmere, v akej sú pozemky žalobcu zastavané stavbami žalovaných, prihliadol aj na užívanie prístupových ciest. Žalobca síce tvrdil, že sa na okresnom súde domáhal neodkladného opatrenia, neuviedol však čoho sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáhal, v konečnom dôsledku však uviedol, že návrhy na nariadenie neodkladného opatrenia boli zamietnuté.

12.3 Z vyššie uvedeného nemožno vyvodiť inak, že žalobca bol vylúčený z užívania pozemkov v jeho vlastníctve iba v rozsahu v akom sú pozemky zastavané stavbami žalovaných, tak ako to správne ustálil súd prvej inštancie, keď prihliadal aj na užívanie prístupových ciest žalovanými.

13. Pokiaľ žalobca namietal, že súd prvej inštancie znemožnil žalobcovi, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces keď nesprávne hodnotil ním predložený znalecký posudok a vychádzal zo skutočností zistených úradnou činnosťou súdu a z jeho vlastnej úvahy, odvolacia námietka v zmysle vyššie uvedeného nie je dôvodná. Pokiaľ ide o predložený znalecký posudok odvolací súd uvádza, že žiaden dôkaz nemá predpísanú dôkaznú silu, dôkazy hodnotí súd jednotlivo a v ich vzájomných súvislostiach. Okresný súd pritom uviedol, z akých dôvodov na závery predloženého znaleckého posudku neprihliadol; odvolací súd dodáva, že predložený znalecký posudok pri uvedení použitých právnych predpisov ani neuvažuje s použitím zákona č.504/2003 Z.z., napriek tomu, že ide v zmysle vyššie uvedených záverov o pozemky určené na poľnohospodárske účely. Súd prvej inštancie nevychádzal pri stanovení obvyklého nájmu len z vlastnej úvahy a skutočností zistených úradnou činnosťou súdu; pri stanovení obvyklého nájmu vychádzal aj z ustanovení zákona č.504/2003 Z.z.; výška obvyklého nájmu priznaná súdom prvej inštancie nie je na neprospech žalobcu v zrejmom nepomere z obvyklou výškou nájomného za roky 2018 a 2019 (ako vyplýva z verejne dostupných informácií). V konečnom dôsledku je zrejmé, že pokiaľ ide o uplatnený nárok voči žalovanému 1/, tento žalobca uplatňoval aj za rok 2018 a časť roku 2019, kedy bolo ustanovenie § 1 ods.3 zákona č.504/2003 Z.z. účinné a aplikovateľné (od 1.5.2018). Navyše aj odvolací súd je toho názoru, že znalecký posudok predložený žalobcom nebol vypracovaný znalcom z príslušného oboru, keď v zásade aj zo žalobných tvrdení a žalobcom predložených listín vyplýva, že v spore ide o poľnohospodársku pôdu.

14. V zmysle vyššie uvedených záverov odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie dal stranám sporu odpoveď na všetky podstatné otázky; pokiaľ ide o právne odôvodnenie bezdôvodného obohatenia, ktoré ustálil v rozsahu, v akom bol vlastník nehnuteľností vylúčený z ich užívania. Odôvodnil, z akého dôvodu považoval pozemky žalobcu za pozemky na poľnohospodárske účely a z toho dôvodu pri posudzovaní výšky bezdôvodného obohatenia aplikoval aj ustanovenia zákona č.504/2003 Z.z.. Preskúmateľné sú aj závery súdu prvej inštancie pokiaľ ide o výšku obvyklého nájmu a výmeru, v ktorej považoval žalobcu za vylúčeného z užívania nehnuteľnosti. S uvedenými závermi sa odvolací súd z dôvodov vyššie uvedených stotožnil. Výpočet priznanej výšky bezdôvodného obohatenia osobitne namietaný nebol, odvolateľ namietal rozsah výmery, ustálený súdom prvej inštancie, v ktorej bol žalobca vylúčený; namietal tiež výšku obvyklého nájmu. Pokiaľ skutkové zistenia použité pri výpočte výšky bezdôvodného obohatenia považoval za správne aj odvolací súd, nebol dôvod odchyliť sa od záverov okresného súdu o výške priznaného nároku.

15. Odvolateľ namietol aj výroky o nároku na náhradu trov konania s argumentáciou, že rozhodnutie súdu prvej inštancie záviselo od voľnej úvahy súdu. Odvolací súd v súvislosti s odvolaním žalobcu čo do trov konania pred súdom prvej inštancie a v súvislosti s právnou úpravou náhrady trov konania uvádza, že Civilný sporový poriadok upravuje pomerne striktné kritériá pri rozhodovaní súdu o náhrade trov konania; súd pri rozhodovaní o náhrade trov konania vychádza už len z procesného úspechu strán v spore a priznáva či nepriznáva náhradu trov konania v závislosti od meritórneho rozhodnutia a z neho vyplývajúceho úspechu či neúspechu príslušnej strany sporu. Určitú modifikáciu pomerne striktného aplikovania pomeru úspechu či neúspechu strán sporu umožňuje súdu len ustanovenie § 257 C.s.p., umožňujúce súdu výnimočne nepriznať náhradu trov konania inak (sčasti alebo úplne) úspešnej strane sporu, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa. Ako už bolo konštatované, pri rozhodovaní o náhrade trov konania rozhoduje súd spravidla podľa zásady úspechu v spore, ako prioritnej zásady pri rozhodovaní o náhrade trov konania (§ 255 ods.1, ods.2 C.s.p.), podľa ktorej má tá strana sporu, ktorá bola v konaní plne úspešná, resp. prevažne úspešnejšia, právo na náhradu trov konania účelne vynaložených na uplatňovanie alebo bránenie práva proti procesne neúspešnej strane. Súdy sú však povinné vždy vychádzať z konkrétnych okolností prípadu a zohľadňovať všetky relevantné skutočnosti z hľadiska rozhodovania o náhrade trov konania.

15.1 Z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie nevyplýva, že by okresný súd napadnuté rozhodnutie založil výlučne na úvahe súdu. Nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia bol síce daný, výška uplatneného nároku však závisela od viacerých faktorov a to od výšky obvyklého nájmu, výmery pozemkov, z ktorých užívania bol žalobca vylúčený a doby vylúčenia z užívania. Voľnú úvahu súd prvej inštancie síce aplikoval pri stanovení výmery pozemkov, pri ktorých bol žalobca vylúčený z užívania z dôvodu, že zistenie absolútne presnej výmery by bolo neekonomické; je zrejmé, že žalobca v tomto smere v podstatnom rozsahu úspešný nebol a uplatnil nárok za vyššiu výmeru, ako mu bol priznaný. Pri stanovení obvyklého nájmu súd prvej inštancie nevychádzal prioritne z voľnej úvahy, ale z ustanovenia právneho predpisu (zákon č.504/2003 Z.z.) a zo skutočností súdu známych z vlastnej

činnosti. Aplikácia ustanovenia § 255 ods.1, ods.2 C.s.p. tak nebola výsledkom nesprávneho právneho posúdenia, nevznikol dôvod priznať trovy konania žalobcovi, ktorého právny základ nároku bol daný, ním vyčíslená výška nároku nezodpovedala zistenému skutkovému stavu a bola s ním v ostrom rozpore.

15.2 Odvolateľ namietal, že rozsudok okresného súdu (prvý v poradí) bol v odvolacom konaní zrušený a vec bola vrátená na nové konanie a rozhodnutie; mal tak zato, že okresný súd mu mal priznať trovy odvolacieho konania, v ktorom bol úspešný. Odvolacia námietka nie je dôvodná. Pokiaľ odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie (prvý v poradí) zrušil, bolo tak z procesných dôvodov, na ktoré musel prihliadnuť bez toho, aby strany sporu takýto dôvod namietali. Odvolací súd sa v zrušujúcom uznesení nevyjadril k vecnej argumentácii odvolateľa a neposudzoval správnosť rozsudku (prvého v poradí) z vecnej stránky. Právo na náhradu trov konania je podľa princípu úspechu vo veci závislé od úspechu v konaní; z napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie je zrejmé, že v podľa pomeru úspechu mali úspech v spore žalovaní. Nevznikol ani dôvod pre osobitný výrok o nároku na náhradu odvolania proti rozsudku (prvého v poradí); podľa ustanovenia § 396 ods.3 C.s.p. po zrušení rozhodnutia a vrátení veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie rozhodne tento súd o náhrade trov celého konania.

16. Odvolací súd navrhované dokazovanie vo vzťahu k nariadeniu znaleckého dokazovania znalcom na oceňovanie poľnohospodárskych nehnuteľností a znalcom z odboru geodézie a kartografie nevykonal z dôvodov vyššie uvedených. Pokiaľ nezistil vadu v postupe súdu prvej inštancie pokiaľ tento nevykonal navrhované dokazovanie, nebol dôvod na to, aby dokazovanie v navrhovanom smere nariadil odvolací súd.

17. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd postupom podľa § 387 ods.1, ods.2 C.s.p. napadnutý rozsudok okresného súdu nezistiac dôvody pre jeho zmenu alebo zrušenie v napadnutom rozsahu, vrátane závislých výrokov o nároku na náhradu trov konania, ako vecne správny potvrdil.

18. O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodoval podľa § 396 ods.1 C.s.p. s použitím ustanovenia § 255 ods.1 C.s.p.. Žalobca bol v odvolacom konaní v celom rozsahu neúspešný, preto odvolací súd priznal v odvolacom konaní úspešným žalovaným, každému zvlášť osobitným výrokom, nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100% proti neúspešnému žalobcovi. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku.

19. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0 (§393 ods. 2 druhá veta C.s.p.).

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

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

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

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

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

v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 C.s.p. nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 C.s.p.); na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii; ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom; dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.); povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C.s.p.).