

Súd: Okresný súd Revúca
Spisová značka: 6C/35/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6817206708
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 02. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Šedivec
ECLI: ECLI:SK:OSRA:2020:6817206708.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Revúca sudcom JUDr. Miroslavom Šedivcom v právnej veci žalobcu: M.. D. E., P.. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. XXX/XX, XXX XX Z., zastúpený Mgr. Martinom Jankovičom, advokátom so sídlom Železničná 257/19, 050 01 Revúca, proti žalovaným: 1/ D. D., P.. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX P. X, zastúpený JUDr. Norbertom Horváthom, advokátom so sídlom 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, sídlo Jégého 12, 821 08 Bratislava, zastúpený JUDr. Máriou Didekovou, advokátkou so sídlom Zdravotnícka 2, 058 01 Poprad, o zaplatenie 1.156,93 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

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.

V prevyšujúcej časti žalobu žalobcu proti žalovanému 1/ z a m i e t a .

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.

V prevyšujúcej časti žalobu žalobcu proti žalovanému 2/ z a m i e t a .

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

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

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou dňa 14.11.2017 proti žalovanému 1/ domáhal zaplatenia 1.774,29 Eur z titulu náhrady za užívanie vymenovaných pozemkov zasahujúcich do územia hospodárskeho areálu v k. ú. L. žalovaným 1/ bez právneho dôvodu za dobu jedného roka od 13.10.2016 do 12.10.2017. Žalobca sa pred podaním žaloby pokúsil so žalovaným 1/ dohodnúť, zaslal mu aj návrh podnájomnej zmluvy, ktorú však žalovaný 1/ odmietol uzatvoriť najmä z dôvodu, že nesúhlasil s požadovanou výškou nájomného. Uznesením vyhláseným na pojednávaní vo veci dňa 10.04.2018 súd pripustil zmenu žaloby proti žalovanému 1/ tak, že skutkovým dôvodom zaplatenia bude užívanie pozemkov v k. ú. L. parc. reg. „E“ č. 978/201, 979/201, 980/201, 981/3, 982/3, 983/201, 984/201 a 991/3 spolu v rozsahu 8.256,5 m² a užívanie pozemkov v k. ú. L. parc. reg. „E“ č. 1000/201, 1001/3, 973/201, 982/2, 991/2, 991/4, 993/3, 994/3, 995/201, 997/3, 998/201, 999/3, a pozemkov parc. reg. „C“ č. 500/32 a 500/33 spolu v rozsahu 2.318,3 m², a že žalovaný 1/ je povinný zaplatiť žalobcovi 1.774,29 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1.774,29 Eur od 20.11.2017 do zaplatenia. Uznesením vyhláseným na pojednávaní vo veci dňa 19.03.2019 súd pripustil zmenu žaloby proti žalovanému 1/ ešte tak, že skutkovým dôvodom

zaplatenia bude užívanie pozemkov v k. ú. L. žalovaným 1/ aj v dobe od 13.10.2017 do 24.02.2019 (spolu teda 865 dní).

2. Žalovaný 1/ sa k podanej žalobe vyjadril v odpore proti platobnému rozkazu tak, že z výziev spoločnosti PM, s. r. o. na uzatvorenie podnájomnej zmluvy je zrejmé, že užívateľom dotknutých pozemkov je spoločnosť PM, s. r. o., iba táto spoločnosť by preto mala byť oprávnená na vymáhanie bezdôvodného obohatenia. Asi 40 % pozemkov patriacich žalobcovi sa nachádza mimo areálu hospodárskeho dvora v užívaní žalovaného 1/, bez vyhotovenia geometrického plánu tak nie je možné ustáliť výmeru pozemkov užívaných žalovaným 1/. Žalovaný 1/ nesúhlasil s výškou požadovanej náhrady, keďže bežné nájomné v danej lokalite predstavuje 40,- Eur za hektár ročne (0,004 Eur/m²), žalobca však požaduje až 0,17 Eur/m².

3. Žalobca sa žalobou, vedenou Okresným súdom Revúca pôvodne pod sp. zn. 7C/35/2017, podanou dňa 21.11.2017 proti žalovanému 2/ domáhal zaplatenia 1.156,93 Eur z titulu náhrady za užívanie vymenovaných pozemkov zasahujúcich do územia hospodárskeho areálu v k. ú. L. žalovaným 2/ bez právneho dôvodu za dobu od 17.02.2016 do 13.10.2016 (238 dní). Žalobca sa pred podaním žaloby pokúsil so žalovaným 2/ dohodnúť, zaslal mu aj návrh nájomnej zmluvy, žalovaný 2/ však nijako nereagoval. Žalovaný 2/ sa k podanej žalobe vyjadril písomne tak, že žalobca mal prenajať svoje pozemky obchodnej spoločnosti PM, s. r. o., žalobca preto nie je oprávnený vymáhať náhradu za užívanie pozemkov žalovaným 2/. Výška žalobcom požadovanej náhrady za užívanie pozemkov nie je určená správne, pretože podľa ustanovení zákona č. 504/2003 Z. z. sú pozemky v území hospodárskeho areálu v k. ú. L. poľnohospodárskou pôdou a náhrada za užívanie týchto pozemkov by mala byť určená vo výške bežného nájomného zodpovedajúceho ich povahe, časť pozemkov žalobcu pritom žalovaný 2/ nikdy neužíval. Ako obranu proti podanej žalobe uplatnil žalovaný 2/ aj námietku započítania vzájomného nároku žalovaného 2/ proti žalobcovi na zaplatenie náhrady za užívanie prístupovej cesty nachádzajúcej sa na pozemkoch parc. reg. „C“ č. 388/6 a č. 599/3 v k. ú. L.; na tejto námietke však žalovaný 2/ netrval v prípade, že súdom vo veci nebude vykonávané znalecké dokazovanie za účelom geodetického zamerania sporných častí užívaných pozemkov. Uznesením č. k. 6C/35/2017-78 zo dňa 13.03.2018 súd spojil na spoločné konanie žaloby proti žalovanému 1/ a 2/, ktoré je ďalej vedené pod sp. zn. 6C/35/2017. Uznesením vyhláseným na pojednávaní vo veci dňa 10.04.2018 súd pripustil zmenu žaloby proti žalovanému 2/ tak, že skutkovým dôvodom zaplatenia bude užívanie pozemkov v k. ú. L. parc. reg. „E“ č. 978/201, 979/201, 980/201, 981/3, 982/3, 983/201, 984/201 a 991/3 spolu v rozsahu 8.256,5 m² a užívanie pozemkov v k. ú. L. parc. reg. „E“ č. 1000/201, 1001/3, 973/201, 982/2, 991/2, 991/4, 993/3, 994/3, 995/201, 997/3, 998/201, 999/3, a pozemkov parc. reg. „C“ č. 500/32 a 500/33 spolu v rozsahu 2.318,3 m², a že žalovaný 2/ je povinný zaplatiť žalobcovi 1.156,93 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1.156,93 Eur od 26.01.2018 do zaplatenia.

4. Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi: výpisy z LV č. I. 7-14, návrh podnájomnej zmluvy so sprievodným listom a doručenkou č. I. 15-18, písomná korešpondencia č. I. 18-20, znalecký posudok č. 148/2017 č. I. 23, faktúra č. I. 36, splnomocnenie č. I. 37, nájomné zmluvy č. I. 40-50, kópia katastrálnej mapy č. I. 175a a ďalšie mapy územia č. I. 64-66 a v prílohe spisu, oznámenie Okresného úradu Revúca č. I. 75, výpisy z LV č. I. 88-101, podnájomná zmluva č. I. 117, vyjadrenie obce L. č. I. 149, kolaudačné rozhodnutie č. I. 176, rozhodnutie obce L. o vyrubení miestnej dane z nehnuteľností č. I. 177, potvrdenie obce P. č. I. 182, nájomné zmluvy č. I. 183-207, a kúpna zmluva č. I. 66 v spise 7C/35/2017, výsluchom svedkov N. Š. N. D. D., a ohliadkou územia hospodárskeho areálu v k. ú. L., doplnil dokazovanie fotodokumentáciou č. I. 274-275, oznámením č. I. 276 a výzvou č. I. 343. Na základe vykonaného dokazovania, s prihliadnutím k vyjadreniam účastníkov konania v ich písomných podaniach a na pojednávaní, súd zistil nasledovný skutkový stav:

5. Žalobca bol vlastníkom pozemkov, resp. spoluvlastníckych podielov k pozemkom v k. ú. L.: parc. reg. „E“ č. 978/201, 979/201, 980/201, 981/3, 982/3, 983/201, 984/201, 991/3, 1000/201, 1001/3, 973/201, 982/2, 991/2, 991/4, 993/3, 994/3, 995/201, 997/3, 998/201 a 999/3, a pozemkov parc. reg. „C“ č. 500/32 a 500/33. Ich vlastníctvo žalobca nadobudol prevažne v dobe od roku 2007 do roku 2010, ich vlastníkom bol do 24.02.2019. Tieto pozemky spolu v rozsahu 10574,8 m² podľa tvrdení a výpočtov žalobcu majú zasahovať do územia hospodárskeho areálu v k. ú. L. (stavby zapísané na LV č. XXX pre k. ú. Hucín ako budova č. súp. 220 na pozemku parc. reg. „C“ č. 500/18 a ďalšie stavby bez súpisného čísla: mostová váha na pozemku parc. č. 500/15, dielňa na pozemku parc. č. 500/19, sklad na pozemku parc. č. 500/20,

čistička na pozemku parc. č. 500/22, sklad na pozemku parc. č. 500/24, sklad na pozemku parc. č. 500/26), ktorého vlastníkom a užívateľom v dobe od 17.02.2016 do 13.10.2016 bol žalovaný 2/ a potom v dobe od 13.10.2016 do 24.02.2019 žalovaný 1/.

6.Existencia nájomného vzťahu k uvedeným pozemkom medzi žalobcom a obchodnou spoločnosťou PM, s. r. o., ktorý sa javil ako pravdepodobný na základe pred podaním žaloby zasielaných návrhov podnájomných zmlúv, v konaní preukázaná nebola. Žalobca v písomnom podaní a konateľka obchodnej spoločnosti PM, s. r. o. vypočutá v konaní ako svedok tento postup vysvetlili tak, že nájomná zmluva medzi žalobcom a obchodnou spoločnosťou PM, s. r. o. by bola uzatvorená až v prípade, ak by žalovaní 1/ a 2/ boli ochotní podpísať navrhované podnájomné zmluvy; žiadna nájomná zmluva k uvedeným pozemkom nie je evidovaná ani v katastri nehnuteľností.

7.Ohliadkou na mieste bolo zistené (a vyplýva to aj z fotodokumentácie, ktorá je súčasťou znaleckého posudku ako aj z výsluchu svedka D. D.), že prístupová cesta k areálu od štátnej cesty č. XXXX (na pozemkoch parc. reg. „C“ č. 388/6 a č. 599/3) vedie cez vzdialenejšie železničné priecestie, ktoré je síce osadené rampou, ale tá nie je zamknutá, v minulosti však bola a zámok na nej bol odčiknutý. 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, takže areál vždy bol z tejto strany voľne prístupný. Kus ďalej súbežne s plochou letiska je oplotenie znova prerušené, na tomto mieste buď bol plot odstránený, alebo tam nikdy nebol. Z druhej strany areálu vstupná cesta od letiska k areálu je oplotená a trvalo uzamknutá bránou, tento vstup z letiska nie je užívaný, brána je hrdzavá a celá aj 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 a nie je ani udržiavaný, všetky nespevnené plochy môže žalobca užívať bez prekážok. Žalovaný 1/ a jeho brat užívajú v areáli budovu bez súpisného čísla postavenú na pozemku parc. reg. „C“ č. 500/20 (ako sklad, kde majú uložené seno a drevo) a vedľa stojacu budovu bez súpisného čísla postavenú na pozemku parc. reg. „C“ č. 500/19. 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 areálu vyplýva, že jedna časť pozemkov patriacich žalobcovi sa nachádza vo vstupnej časti areálu a ich druhá časť zase na protifahlom konci areálu, pričom iba menšia časť pozemkov žalobcu je zastavaná stavbami, ich väčšia časť je voľne dostupná ako spevnené plochy, resp. neudržiavané priestory. Tie časti pozemkov žalobcu, ktoré sa nachádzajú mimo oplotením ohraničeného územia hospodárskeho areálu v k. ú. L. žalovaní 1/ a 2/ neužívali a neužívajú. Z fotodokumentácie č. I. 274-275 má vyplývať, že areál hospodárskeho strediska má byť uzamknutý. Advokát žalobcu však nevedel podať súdu vysvetlenie, ako a kedy tieto fotografie vznikli, pričom advokáti žalovaných 1/ a 2/ nemajú žiadnu vedomosť o tom, že by vstupná brána do areálu bola uzamknutá. Nemožno mať preto za preukázané, že by právo žalobcu vstupovať na jeho pozemky bolo takto obmedzené, navyše za stavu, ak celý areál je aj žalobcovi rovnako ako tretím osobám voľne prístupný z protifahlej strany v smere vstupu od letiska a príľahlých polí. Zmienené letisko je zaradené do zoznamu verejných letísk, je preto prístupné aj pre žalobcu, ktorý sa takisto 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 napr. aj priamo z blízkej obce L. alebo z tiež ďalšej blízkej obce C. D. a pod. Rampa na železničnom priecestí bola predmetom výzvy ŽSR adresovanej žalovanému 1/, aby túto rampu odstránil, k jej odstráneniu nedošlo, pretože sa nenachádza na pozemku v správe ŽSR. Tieto skutočnosti sú však pre rozhodnutie vo veci nepodstatné, pretože zmienené priecestie sa nachádza vo vzdialenosti cca 500 m od vstupnej brány sporného areálu, pričom ako už bolo uvedené, táto cesta nie je jedinou prístupovou cestou k areálu a ani na blízke polia, hoci prípadne môže ísť o spojenie pre žalobcu najpohodlnejšie.

8.Podľa dvoch žalovaných 1/ predložených nájomných zmlúv (č. I. 40, 45) žalovaný 1/ ako nájomca platí za nájom poľnohospodárskej pôdy v k. ú. L. 40,- Eur/ha/rok. Z ďalších žalovaných 1/ predložených nájomných zmlúv (č. I. 186-207) vyplýva výška nájomného za poľnohospodársku pôdu 21,17 Eur (zmluva z roku 2007 č. I. 186, ktorej nájomcom je žalovaný 1/) resp. 23,- Eur (zmluva z roku 2016 č.

I. 199) za ha/rok. Z kópie nájomnej zmluvy č. I. 189 vyplýva výška nájomného za poľnohospodársku pôdu v sume 9,60 Eur/ha/rok pre obdobie nájmu od roku 2012, pričom nájomcom tejto zmluvy je žalobca a prenajímateľom SPF (táto kópia nedatovanej a nepodpísanej nájomnej zmluvy bola žalovaným 1/ získaná z internetu ako povinne zverejňovaná zmluva). Bežná výška nájmu poľnohospodárskej pôdy v okrese Revúca v rokoch 2016-2017 známa súdu z jeho úradnej činnosti je cca 30,- Eur/ha, a súdu z jeho úradnej činnosti známa vôbec najvyššia výška nájmu poľnohospodárskej pôdy v roku 2017 zistená v spise sp. zn. 6C/7/2016 v lokalite Revúcka Lehota bola 50,- Eur/ha. Žalobca návrhmi podnájomných zmlúv navrhoval žalovaným 1/ a 2/ platbu nájomného za pozemky v areály vo výške 0,17 Eur/m² t.j. 1.700,- Eur/ha. Za rovnakú sumu žalobca prostredníctvom svojej obchodnej spoločnosti BASTAV s. r. o. prenajímal pozemky v areály spoločnosti TAJBA, a. s., ktorá bola predchádzajúcim vlastníkom stavieb v hospodárskom areály v k. ú. L.; dodatkom z roku 2014 bola výška nájomného upravená na 0,25 Eur/m² t.j. 2.500,- Eur/ha. Vo výške 0,17 Eur/m²/rok stanovil výšku nájmu za uvedené pozemky aj znalec Ing. Ondrej Kvetko v znaleckom posudku č. 148/2017, ktorý je prílohou žaloby. Zo žalobcom predloženej nájomnej zmluvy z roku 2011 prenajímateľa M. M. Z. a nájomcu AGRODRUŽSTVO-S, družstvo Revúca vyplýva výška nájomného 0,40 Eur/m² , t.j. 4.000,- Eur/ha/rok, predmetom zmluvy sú pozemky v k. ú. Z. evidované ako orná pôda.

9.Podľa potvrdenia obce P. je žalovaný 1/ registrovaný ako samostatne hospodáriaci roľník od 10.05.2007. Podľa rozhodnutia obce L. o vyrubení miestnej dane z nehnuteľností je žalovanému 1/ vyrubovaná daň zo stavieb v celkovej výmere 4573 m², žalovaný 1/ pritom okrem územia hospodárskeho areálu iné stavby v obci L. nevlastní a ide presne o tie isté stavby, ktoré nadobudol od žalovaného 2/ na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 10.12.2015. Podľa vyjadrenia obce L. stavby v areáli boli postavené v rokoch 1976-1978. Podľa kolaudačného rozhodnutia, ktoré súd zabezpečil z katastra nehnuteľností, stavby boli predmetom kolaudácie v roku 1982, ich staviteľom bol Agrochemický podnik - spoločný poľnohospodársky podnik Rožňava, stavebné povolenie k stavbám sa zabezpečiť nepodarilo, podľa informácie zo Štátneho archívu Rožňava spis o stavebnom povolení sa v archíve nenachádza.

10.Podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

Podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

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

Podľa § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. v znení účinnom do 30.04.2018, pozemok na účely tohto zákona je taký pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou alebo časť tohto pozemku, pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku; ustanovenia osobitného predpisu tým nie sú dotknuté.

Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. v znení účinnom do 30.04.2018 na vznik zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného je najmenej 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu.

11.K všeobecným predpokladom vzniku bezdôvodného obohatenia je potrebné úvodom uviesť, že užívanie cudzej veci (najmä nehnuteľnosti) bez právneho dôvodu je typickým dôvodom vzniku bezdôvodného obohatenia na strane osoby, ktorá cudziu vec užíva. V tomto smere ani neboli vznesené žiadne právne námietky zo strany žalovaných 1/ a 2/ proti právnomu základu nároku žalobcu. Kľúčovým pre určenie rozsahu bezdôvodného obohatenia je časový a plošný rozsah užívania cudzej veci, pričom nie je podstatné, v akom rozsahu obohatený vec skutočne užíval, ale v akom rozsahu bol vlastník z užívania svojej veci vylúčený. Napr. v prípade ak detentor nehnuteľnosť uzamkne, oplotí, alebo urobí inak reálne neprístupnou, bude povinný nahradiť obohatenie za užívanie veci v celom rozsahu aj vtedy, ak vec fakticky neužíva (napr. uznesenie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 28Cdo 540/2013 z 16.07.2013), alebo nájomca po skončení nájmu je povinný platiť náhradu za bezdôvodné obohatenie až do okamihu, kedy vec vlastníkovi skutočne vydá, resp. umožní vlastníkovi s vecou nakladať (napr. uznesenie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 28Cdo 1551/2013 z 04.12.2013 alebo rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33Odo 49/2006 z 28.02.2008). Povinnosť nahradiť bezdôvodné obohatenie vzniká aj v prípade, ak má vlastník

stavbu na cudzom pozemku bez oprávnenia (ak nie je k jeho užívaniu oprávnený napr. na základe zmluvy), k vzniku bezdôvodného obohatenia tu postačí existencia objektívnej skutočnosti, že cudzí pozemok je zastavaný alebo obsadený (napr. uznesenie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 28Cdo 3467/2013 z 06.11.2013, rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 28Cdo 3322/2010 z 20.10.2011 a uznesenie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 28Cdo 1056/2012 z 15.08.2012); povinnosť k náhrade sa v takomto prípade vzťahuje aj na tie časti pozemku, ktoré vlastník nemôže riadne užívať, hoci samy zastavané nie sú (napr. uznesenie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 28Cdo 540/2013 z 16.06.2013, rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 28Cdo 2691/2013 z 09.10.2013 alebo uznesenie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 28Cdo 2613/2013 z 24.04.2013). Výška náhrady za užívanie cudzej veci je určovaná obvyklou cenou práva (najmä nájomného) umožňujúceho obohatenému oprávnené užívanie cudzej veci (porov. rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 28Cdo 2672/2012 z 17.10.2012). Vychádza sa teda z obvyklej trhovej hodnoty nájomného obvyklého v danom mieste a čase za podobný spôsob užívania charakterom a stavom podobnej veci (uznesenie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 28Cdo 443/2014 z 06.05.2014, rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 28Cdo 2020/2013 z 27.08.2013, rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 28Cdo 4566/2010 z 01.02.2011).

12.Z hľadiska vyššie zmienených všeobecných predpokladov vzniku bezdôvodného obohatenia mal súd z vykonaného dokazovania preukázať, že žalovaný 1/ a 2/ (a to postupne - najskôr žalovaný 2/ ako predchodca a potom žalovaný 1/ ako jeho neskorší nástupca) neoprávnené (bez právneho dôvodu) užívali pozemky patriace žalobcovi minimálne v rozsahu, v ktorom pozemky žalobcu sú zastavané stavbami nachádzajúcimi sa v území hospodárskeho areálu v k. ú. L. vo vlastníctve žalovaných 1/ a 2/. Tieto stavby žalovaný 1/ aj žalovaný 2/ nadobudli kúpou od svojich právnych predchodcov, pričom postavené boli ešte pred rokom 1990 - podľa vyjadrenia obce L. postavené boli v rokoch 1976-1978, podľa kolaudačného rozhodnutia areálu z roku 1982 museli byť postavené najneskôr v tomto roku. Vzhľadom k subjektu stavebníka, ktorým bol Agrochemický podnik - spoločný poľnohospodársky podnik Rožňava, ako aj vzhľadom k účelovému určeniu týchto stavieb, možno aj pri absencii stavebného povolenia dospieť k záveru, že tieto stavby boli postavené na pozemkoch patriacich v súčasnosti žalobcovi (ktorý tieto pozemky nadobudol až dodatočne, keď už stavby na týchto pozemkoch dávno stáli) 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 (resp. aktuálneho vlastníka) mať postavené stavby na cudzích pozemkoch. Situáciu, kedy dodatočne zaniklo v dôsledku zmien právnych predpisov oprávnenie stavebníka postaviť na cudzom pozemku stavbu, ktoré bolo pôvodne časovo neobmedzené, nemožno už riešiť podľa pravidiel o vyporiadaní neoprávnenej stavby podľa § 135c Občianskeho zákonníka, ani odstránením stavby na základe všeobecnej vlastníckej žaloby podľa § 126 Občianskeho zákonníka, ale vzájomný vzťah vlastníka stavby a vlastníka pozemkov je potrebné riešiť podľa ustanovení o bezdôvodnom obohatení (uznesenie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo 746/2007 z 19.03.2007, alebo uznesenie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo 4681/2009 z 21.06.2013, tiež Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M. a kol. Občiansky zákoník I-II, 2. vydání, Praha 2009 s. 790-796, marg. č. 10).

13.Charakter stavieb majú iba také výsledky stavebných prác, ktoré je možné považovať za stavby v zmysle občianskoprávných predpisov a ktoré sú tak aj právne samostatnými vecami. Tie výsledky stavebných prác, ktoré nemožno hospodársky a funkčne oddeliť od pozemku, nie sú stavbami v zmysle občianskoprávných predpisov (a teda samostatnými vecami), ale sú iba súčasťou pozemku, s ktorým spoločne tvoria jednu vec. Rozlišovacími kritériami sú v takýchto prípadoch najmä skutočnosť, či stavba môže byť samostatným predmetom práv a povinností (kúpa, predaj, nájom), ale aj stavebné prevedenie, a to najmä z hľadiska vymedzenia toho, kde končí pozemok a kde začína stavba; ak takéto oddelenie nie je možné, spravidla pôjde o súčasť pozemku (rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo 1221/2002 z 26.08.2003). Takto napr. studňa vytvorená z betónových skruží je stavbou a nehnuteľnou vecou, ktorá je príslušenstvom pozemku a môže tak byť aj samostatným predmetom právnych vzťahov (rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo 37/2000 z 28.02.2002); samostatnou vecou sú aj kanalizačné a vodovodné prípojky, ktoré nie sú súčasťou pozemku, na ktorom sú umiestnené, ale sú príslušenstvom stavby pripojenej na vodovod alebo kanalizáciu. Stavba (resp. skôr výsledok stavebných prác), ktorá nie je samostatnou vecou, je vždy súčasťou pozemku a vlastníctvo k nej nadobúda vlastník pozemku prírastkom. Takto nie sú stavbou ale sú iba súčasťou pozemku, napr. parkoviská vytvorené spracovaním povrchu pozemku jeho spevnením (rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 2Cdon 1414/97 z 26.10.1999), melioračné zariadenia, vonkajšie úpravy - napr. oporné múry, dlažby, obruby, jazierka,

schody, ploty do výšky 100 cm, terasy vytvorené úpravou a spevnením povrchu pozemku (uznesenie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo 2918/2000 z 17.09.2002) a niektoré pozemné - najmä účelové komunikácie. Pozemné komunikácie na úrovni diaľnic, ciest pre motorové vozidlá, ciest I., II. a III. triedy alebo miestnych komunikácií sú už vzhľadom k svojej stavebnej konštrukcii ako aj osobitnej právnej úprave samostatnými stavbami. Účelové komunikácie tvorené nespevneným povrchom, alebo len kamennou drťou, alebo slabou vrstvou asfaltu alebo betónu sú spravidla súčasťou pozemku (rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo 1911/2000 z 20.03.2002). Na tomto základe betónom spevnené plochy v rámci územia hospodárskeho areálu v k. ú. L. (obdobne to platí aj pre prístupovú cestu na pozemkoch parc. reg. „C“ č. 388/6 a č. 599/3) nemožno považovať za samostatné stavby, ale možno ich považovať iba za súčasť pozemkov, na ktorých sa tieto povrchové úpravy nachádzajú. V rozsahu, v akom sú takto spracované povrchy pozemkov patriacich žalobcovi, potom ako súčasť jeho pozemkov patria žalobcovi. V rozsahu, v akom sú takto spracované povrchy pozemkov patriace žalovanému 1/ alebo žalovanému 2/ alebo iným osobám, tiež ako súčasť ich pozemkov patria zase týmto osobám. Tento odlišný právny režim (súčasť pozemku vs. samostatná stavba) má potom význam aj z hľadiska určenia rozsahu a výšky náhrady za bezdôvodné obohatenie, pretože k náhrade za užívanie pozemkov (a ich súčastí) sú žalovaní 1/ a 2/ povinní iba v rozsahu, v akom bol žalobca vylúčený z užívania svojich pozemkov. Vykonaným dokazovaním bolo zistené, že užívaniu pozemkov žalobcu, ktoré nie sú zastavané stavbami nič nebráni, areál je voľne prístupný cez neuzamknutú bránu ako aj cez chýbajúce oplotenie areálu v časti prístupu k letiskovej ploche a sčasti aj kvôli zániku pôvodného oplotenia, čoho dôkazom je aj skutočnosť, že areál užívajú aj ďalšie známe ako aj úplne neznáme tretie osoby. K zásahom do vlastníckeho práva žalobcu nemožnosťou užívať jeho pozemky teda dochádza len v rozsahu, v ktorom 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 tak žalobcovi voľne k dispozícii, to sa týka najmä plôch mimo spevnených častí, ktoré sú zarastené trávou a burinou a nie sú nikým, teda ani žalovanými 1/ a 2/ užívané. V tomto rozsahu teda nedochádza k vylúčeniu žalobcu z možnosti užívať jeho pozemky a predpoklady pre vznik povinnosti žalovaných 1/ a 2/ platiť náhradu za bezdôvodné obohatenie tak nie sú splnené.

14. Ako už bolo uvedené aj vyššie, výška náhrady za užívanie cudzej veci má byť určená obvyklou cenou (spravidla nájomného) práva umožňujúceho obohatenému oprávnené užívanie cudzej veci, t.j. ako obvyklá trhovacia hodnota nájomného obvyklého v danom mieste a čase za podobný spôsob užívania charakterom a stavom podobnej veci. Predmetom užívania zo strany žalovaných 1/ a 2/ sú pozemky žalobcu evidované v katastri nehnuteľností ako orná pôda, resp. ostatné plochy v časti zastavané stavbami postavenými pred 24.06.1991, zväčša v súčasnosti nevyužitými, určenými však pôvodne na poľnohospodárske účely. Pri určovaní výšky náhrady za užívanie týchto pozemkov je preto potrebné zohľadniť aj ustanovenia zákona č. 504/2003 Z. z., a to osobitne za situácie, ak najmä žalovaný 1/ je osobou registrovanou ako samostatne hospodáriaci roľník, ktorý činnosť podnikania v poľnohospodárstve aj aktívne vykonáva. Na základe § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. v znení účinnom do 30.04.2018 potom nielen pozemky, ktoré sú poľnohospodárskou pôdou, ale aj pozemky zastavané stavbami na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991 možno považovať z hľadiska ich charakteru rozhodujúceho pre určenie výšky náhrady iba za pozemky poľnohospodárske. Preto výšku náhrady za užívanie pozemkov súd určoval vo výške obvyklého nájomného za podobné pozemky. Abstraktná úvaha o podmienkach určenia výšky náhrady, vychádzajúcich z povahy užívanej veci a primeraného bežného nájomného, nie je otázka skutková a teda ani znalecká, ale otázka právna. Skutkovou otázkou je len zistenie obvyklého nájomného v danom mieste a čase. Skutkovým podkladom pre zistenie obvyklého nájomného môže ale nemusí byť aj znalecký posudok, ktorého nutnosť obstarania je podmienená potrebou použiť vedecké poznatky (§ 207 CSP). Pokiaľ súd má pre zistenie výšky obvyklého nájomného dostatok iných podkladov, znalecké dokazovanie nie je potrebné, ale prichádzalo by do úvahy iba vtedy, ak by súd nemal k dispozícii žiadne iné dôkazy, ktorými okrem nájomných zmlúv predložených účastníkmi, alebo skutočností známych súdu z jeho úradnej činnosti, by mohli byť napr. aj vyjadrenia odborne spôsobilých osôb (§ 206 CSP). V tomto prípade pre určenie výšky obvyklého nájomného súd mal dostatočné podklady nielen v podobe nájomných zmlúv predložených účastníkmi konania, ale tiež v podobe skutočností známych súdu z jeho vlastnej úradnej činnosti. S ohľadom na námietky žalobcu smerujúce proti údajne nedostatočnému preukázaniu výšky bežného nájomného známeho súdu z jeho úradnej činnosti a údajnej nemožnosti žalobcu sa k tomuto vyjadriť, je na tomto mieste potrebné poznamenať, že takáto námietka je zjavne v rozpore s podstatou inštitútu skutočnosti známeho súdu z jeho úradnej činnosti spočívajúcej v tom, že tieto skutočnosti sa nedokazujú (§ 186

ods. 1 CSP). Spôsob, akým sa tieto skutočnosti stanú súčasťou skutkového stavu je ten, že súd v rámci procesu dokazovania strany s takouto skutočnosťou oboznámi v priebehu dokazovania, k čomu došlo, účastníci boli s týmto zistením riadne oboznámení, žalobca mal možnosť sa k tomuto zisteniu vyjadriť a navrhnúť prípadné ďalšie dôkazy, pričom pripomienky nemal a žiadne dôkazy nenavrhol. Žalobca prostredníctvom svojej obchodnej spoločnosti vykonávajúci podnikateľskú činnosť aj v oblasti poľnohospodárstva určite neohospodári iba na vlastnej pôde, ale pri svojej činnosti uzatvára aj nájomné zmluvy na poľnohospodársku pôdu. Ak teda informácia o pravidelnej výške nájomného zistená z vlastnej činnosti súdu v iných konaniach nie je správna, pre žalobcu nie je nič jednoduchšie, ako predložiť súdu vlastné nájomné zmluvy na poľnohospodársku pôdu, z ktorých by bola zrejme iná (hlavne zásadne vyššia) výška nájomného, ktoré bežne platí napr. sám žalobca. Žalobca vychádzajúci z odlišného právneho posúdenia základu svojho nároku tak však neurobil. Námetka žalobcu proti tomuto skutkovému zisteniu tak skôr smeruje nie proti tomuto skutkovému zisteniu samotnému, ale proti právnemu posúdeniu, ktoré je jeho základom, t.j., že žalovaní 1/ a 2/ sú povinní zaplatiť náhradu nie vo výške komerčného nájomného za pozemky v priemyselných areáloch, ale za poľnohospodársku pôdu, keďže podľa § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. v znení účinnom do 30.04.2018 skutočný spôsob využitia pozemkov (t.j. aj vo vzťahu k žalovanému 2/) nie je rozhodujúci a na žalovaného 1/ ako samostatne hospodáriaceho roľníka sa vzťahuje aj podľa § 10 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. v znení účinnom od 01.05.2018. Z vykonaného dokazovania tak mal súd preukázať, že obvyklé nájomné za užívanie poľnohospodárskej pôdy v oblasti okresu Revúca sa bežne pohybuje do 30,- Eur/ha/rok. Žalovaný 1/ predložil súdu aj viacero nájomných zmlúv, v ktorých dojednaná výška nájomného túto sumu ani len nedosahuje, pričom žalovaný 1/ sám za nájom poľnohospodárskej pôdy platí 40,- Eur/ha/rok. Súdom z vlastnej úradnej činnosti zistená vôbec najvyššia výška nájomného za poľnohospodársku pôdu dosahovala 50,- Eur/ha/rok, išlo však svojou povahou o špecifický a extrémny prípad, ktorý sa bežne nevyskytuje. A hoci už táto suma svojou výškou nie je obvyklá, keďže žalovaní 1/ a 2/ aj s takto určenou výškou náhrady súhlasili, určil súd jednotkovú výšku náhrady za užívanie pozemkov žalobcu v takejto, t.j. vyššej ako obvyklej výške. Za tohto stavu vykonanie znaleckého dokazovania k tejto otázke by bolo z hľadiska dôkaznej hodnoty nielen nadbytočné, ale s ohľadom aj na zistenú výšku náhrady aj neohospodárne, keďže náklady znaleckého dokazovania by výšku zistenej náhrady prevýšili aj niekoľkonásobne. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. v znení účinnom do 30.04.2018 výška nájomného by mala byť najmenej 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu, ktorým je vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 38/2005 Z. z., podľa prílohy č. 1, ktorej je vôbec najvyššou sadzbou hodnoty pozemkov podľa ich BPEJ suma 12,10 Sk, t.j. 0,40 Eur/m² (pôda s takouto BPEJ sa pritom v katastrálnom území obce Hucín ani nenachádza); jedno percento z vôbec najvyššej hodnoty pozemku potom predstavuje 0,004 Eur/m² t.j. 40,- Eur/ha. Spôsobom podľa uvedených predpisov je určená výška nájomného, napr. v zmluve č. I. 186 (a to tiež za zastavané plochy z hodnoty poľnohospodárskej pôdy v k. ú. Hucín) v prepočte 21,17 Eur/ha/rok (412/30,126/0,6459), takže súdom určená výška náhrady vo viac ako dvojnásobnej výške zodpovedá aj ustanoveniam zákona č. 504/2003 Z. z. Súdom určená výška náhrady súčasne zodpovedá aj zmeneným ustanoveniam zákona č. 504/2003 Z. z. v znení účinnom od 01.05.2018 (§ 10 ods. 1 a ods. 2), podľa ktorých primeranou náhradou by bola suma v maximálnej výške cca 45,32 Eur/ha/rok. K žalobcom predloženému znaleckému posudku č. 148/2017, ktorým bola výška náhrady určená v sume 0,17 Eur/m² je potrebné uviesť, že z laického pohľadu súdu je tento znalecký posudok len ťažko preskúmateľný a okrem toho, že vychádza z nesprávnych predpokladov o všeobecnej hodnote pozemkov a ich charaktere, zdá sa, že je skôr napísaný retrospektívnou metódou odôvodnenia vopred stanoveného výsledku. Preto z tohto znaleckého posudku nebolo možné vychádzať, pričom týmto znaleckým posudkom stanovená výška náhrady odporuje ostatným vykonaným dôkazom. Zo žalobcom predloženej nájomnej zmluvy z roku 2011 uzatvorenej medzi prenajímateľom M. M. Z. a nájomcom AGRODRUŽSTVO-S, družstvo Revúca s výškou nájomného 0,40 Eur/m², t.j. 4.000,- Eur/ha/rok takisto nebolo možné vychádzať, a to z dôvodu, že táto zmluva nie je bežne uzatváranou zmluvou a preto pri určení primeranej náhrady zodpovedajúcej bežnému (pravidelne platenému) nájomnému z takejto zmluvy nemožno vychádzať. Nad rámec uvedeného je potrebné uviesť, že spoločnosť AGRODRUŽSTVO-S družstvo Revúca je účastníkom iného súdneho konania vedeného Okresným súdom Revúca ako žalovaný pod sp. zn. 7Cb/6/2014, predmetom ktorého je náhrada za užívanie pozemkov evidovaných v katastri nehnuteľností ako orná pôda, nachádzajúcich sa v areáli bývalého JRD v Muránskej Dlhej Lúke, ktorý je v súčasnosti vo vlastníctve a užívaní spomenutej spoločnosti. Napriek tomu, že žalobca v uvedenom konaní požaduje náhradu vo výške 3.000,- Eur/ha/rok (čo je výrazne menej ako je suma uvedená v nájomnej zmluve predloženej žalobcom), spoločnosť AGRODRUŽSTVO-S družstvo Revúca s takouto sumou náhrady nesúhlasí, a naopak úplne „neočakávane“ argumentuje povinnosťou platiť nájomné len vo výške

vyplývajúcej z ustanovení zákona č. 504/2003 Z. z. v sume cca 38,14 Eur/ha/rok. Ustanovenia zákona č. 504/2003 Z. z. neobmedzujú dispozičnú autonómiu zmluvných strán a nie je preto vylúčené, že v niektorom prípade bude uzatvorená aj taká nájomná zmluva, v ktorej výška nájomného výrazne presiahne nájomné určené ustanoveniami zákona č. 504/2003 Z. z. alebo inak bežne platené nájomné. Takéto zmluvy však s ohľadom na neznámu motiváciu ich subjektov vedúcu k uzatvoreniu zmluvy za individuálne dojednaných podmienok nemožno vziať za základ pre učenie výšky bežného (pravidelného resp. primeraného) nájomného, keďže takéto zmluvy bežné (pravidelné) nie sú. Ak medzi stranami nedôjde k inej dohode (a to medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/ nedošlo), platia ustanovenia zákona č. 504/2003 Z. z. K tomu je potrebné už len doplniť, že z fikcie zachovania charakteru pozemku ako poľnohospodárskej pôdy, napriek jeho zastavaniu stavbami slúžiacimi na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, vychádzajú komplexne všetky súvisiace právne predpisy - napr. aj posudzovanie neoprávneného záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky zámer podľa § 19 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, a ďalšie. Teleologické pozadie takejto úpravy spočíva v transformácii pôvodných vzťahov socialistického práva a obnovení inštitútu práva vlastníckeho, v dôsledku čoho po roku 1990 stavby postavené na základe zaniknutých inštitútov stratili právny titul, na základe ktorého boli pôvodne postavené a stali sa stavbami bez právneho dôvodu, ktoré však zároveň nie je možné odstrániť a zostáva tak len jedna možnosť - existenciu týchto stavieb akceptovať. Okrem toho, takmer celý areál je žalovaným 2/ nevyužitý okrem dvoch budov slúžiacich ako sklad sena a dreva, nehnuteľnosti teda prevažne nie sú užívané vôbec žiadnym spôsobom, a preto určenie náhrady na základe podobného spôsobu užívania porovnaním s komerčnými nájmi v priemyselných areáloch nezodpovedá ich súčasnému charakteru, ktorým je z obchodného hľadiska nijako nevyužitý stav, resp. pôvodný charakter poľnohospodárskej pôdy.

15. Pre určenie končenej výšky nároku žalobcu okrem určenia jednotkovej výšky 50,- Eur/ha/rok je potom potrebné určiť ešte rozsah užívaných pozemkov, za ktorý sú žalovaní 1/ a 2/ povinní náhradu zaplatiť. Z hľadiska rozsahu užívaných pozemkov žalobcu mal súd z vykonaného dokazovania preukázať, že k zásahom do vlastníckeho práva žalobcu nemožnosťou užívať jeho pozemky dochádza len v rozsahu, v ktorom sú jeho pozemky zastavané stavbami žalovaných 1/ a 2/. 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 postaveným na parc. reg. „C“ č. 500/20 a 500/19. Značná časť areálu je tak žalobcovi voľne k dispozícii, a to tak v rozsahu spevnených plôch ako aj plôch mimo spevnených častí, ktoré sú zarastené trávou a burinou a nie sú nikým teda ani žalovanými 1/ a 2/ užívané. Iná situácia by nastala, keby išlo o trvale nepriechodne uzatvorený areál, v takom prípade by bol žalobca vylúčený z užívania svojich pozemkov v celom rozsahu oblasti areálu, hoci by ich žalovaní 1/ a 2/ sami reálne všetky neužívali. Takto však nielen kvôli neuzamknutej vchodovej bráne, ale tiež kvôli sčasti chýbajúcemu a sčasti narušenému oploteniu areálu, žalobca nie je vylúčený z užívania svojich pozemkov úplne a môže teda dostupné časti svojich pozemkov sám užívať, čo vyplýva aj z toho, že areál je voľne prístupný aj neznámym tretím osobám, o to viac je voľne prístupný aj žalobcovi, ktorí obhospodaruje všetky okolité pozemky. Bezodôvodné obohatenie vznikalo na strane žalovaných 1/ a 2/ teda len užívaním tých častí pozemkov, ktoré aj reálne užívali. K týmto patria oblasti zastavané stavbami a časti spevnených plôch užívané ako prístup k stavbám. Presné zistenie rozsahu užívaných pozemkov, napr. ich zameraním geometrickým plánom však tiež nie je hospodárne. Napr. v spise OS Revúca 6C/3/2016 náklady na vyhotovenie geometrického plánu za účelom zamerania dvoch susediacich pozemkov každého o rozlohe cca 4 árov, zamerania polohy oplotenia oddeľujúceho oba pozemky a zistenia priebehu hranice pozemkov, boli vo výške 516,52 Eur. Náklady na geodetické zameranie pozemkov žalobcu v rozsahu cca jedného hektára vrátane stavieb v hospodárskom areály v k. ú. L. a zistenie presahov pozemkov žalobcu do žalovanými 1/ a 2/ užívaných častí by tak dosiahli zrejme aj niekoľko tisíc Eur. Takéto náklady v pomere k výške náhrady za užívanie nie je hospodárne vynakladať. Nutnosť vynaložiť neprimerané náklady hrubo nezodpovedajúce výške zisťovaného nároku možno považovať tiež za neprimerané ťažkosti odôvodňujúce určenie rozsahu náhrady úvahou súdu (Drápal L., Bureš J. a kol. Občanský soudní řád I-II, Komentář. 1. vydání. Praha C. H. Beck 2009, s. 939). Platný CSP neobsahuje žiadne všeobecné ustanovenie podobné pôvodnému § 136 OSP, podľa ktorého ak možno výšku nároku zistiť len s nepomernými ťažkosťami alebo ak ju nemožno zistiť vôbec, určí ju súd podľa svojej úvahy (podobné pravidlo je pritom súčasťou každej štandardnej kodifikácie civilného procesu - porov. § 273 rakúskeho ZPO alebo § 278 nemeckého ZPO, na ktoré sa CSP má ambíciu podobat'); špeciálne ustanovenie § 264 CSP s obmedzenou primárnou hypotézou možno použiť len pre potreby rozhodovania o trovách konania a súdnom poplatku. Autorský komentár však napriek tomu uvádza, že toto pravidlo má byť implicitne obsiahnuté v pojmovej sústave silného sudcu a voľného

hodnotenia dôkazov (Števček M., Ficová S., Baricová J., Mesiarkinová S., Bajánková J., Tomašovič M., a kol. Civilný sporový poriadok, Komentár, Praha C. H. Beck 2016, s. 728-732, marg. č. 3). Preto rozsah užívaných pozemkov určil súd svojou starostlivou úvahou založenou na zistenom skutkovom stave, kde mal súd preukázané, že predná časť areálu (kde sa nachádza jedna časť pozemkov žalobcu) okrem rozsahu zastavaného stavbami je užívaná už len v rozsahu prístupu k stavbám postaveným na parc. reg. „C“ č. 500/20 a 500/19 a zadná časť areálu (kde sa nachádza druhá časť pozemkov žalobcu) užívaná nie je vôbec mimo rozsahu pozemkov zastavaných stavbami. Pozemky žalobcu majú zasahovať do územia hospodárskeho areálu v k. ú. L. vo výmere 10574,8 m², celková výmera stavieb žalovaného 1/ (pred ním žalovaného 2/) v areáli predstavuje 4573 m², pričom iba časť z nich (asi o niečo viac ako polovica) je postavená na pozemkoch žalobcu a zvyšok na pozemkoch patriacich žalovanému 1/ a ďalším osobám. Okrem rozsahu stavieb sú pozemky žalobcu užívané už len v časti spevnených plôch na prístup k stavbám postaveným na parc. reg. „C“ č. 500/20 a 500/19 (v prednej časti areálu). Preto rozsah žalovanými 1/ a 2/ užívaných pozemkov žalobcu súd určil vo výmere 4573 m² (zodpovedajúcej celkovej výmere stavieb) po zohľadnení skutočnosti, že sčasti stavby ležia na pozemkoch iných ako patriacich žalobcovi (možno v rozsahu minimálne 2000 m²), a iba malá časť pozemkov žalobcu je využívaná na účely prístupu k stavbám, v celkovom súčte teda práve táto výmera plochy stavieb zhruba zodpovedá celkovému rozsahu, v ktorom je žalobca z užívania svojich pozemkov vylúčený, resp. v časti iba obmedzený, keďže časť pozemkov užívaných ako prístup k stavbám nie je trvalo vylúčená z užívania žalobcu.

16. Ďalšie žalobcom navrhnuté dôkazy už súd nevykonal z dôvodov zhora uvedených. Nad rámec vyššie uvedeného je potrebné už len doplniť, že vyhotovenie geometrického zamerania bolo navrhované aj za účelom zistenia výmery stavieb v areáli strediska v L., ktorá by mala byť odlišná od výmery vyplývajúcej z katastra nehnuteľností a evidovanej obcou Hucín ako správcom dane z nehnuteľností. Žalobca pri tomto procesnom návrhu vychádzal zo skutkového tvrdenia popierajúceho údaje katastra nehnuteľností, ktoré sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak (§ 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z.), pričom však žalobca neuviedol žiadne vlastné dostatočne konkretizované tvrdenie, v čom má údajná nesprávnosť evidovaných údajov spočívať (napr. že rozmery stavby postavenej na pozemku parc. reg. „C“ č. 500/19 nie sú evidovaných 9,5 m x 19 m ale v skutočnosti napr. 50 m x 100 m). Keďže žalobca neuviedol vlastné tvrdenia o spochybnených skutkových okolnostiach, je takéto jeho popretie neúčinné (§ 151 ods. 2 CSP). Dôkaz kúpnyimi zmluvami, ktorými žalovaní 1/ a 2/ nadobúdali nehnuteľnosti v areáli, za účelom preukázania výšky kúpnej ceny stavieb a pozemkov súd nevykonal z dôvodu, že kúpne zmluvy, údaje potrebné pre určenie výšky primeraného nájomného neobsahujú. Geometrický plán pre potreby rozhodnutia vo veci samej vyhotovený nebol, preto sa ním podmienenou započítacou námietkou žalovaného 2/ súd nezaoberal. Uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi žalobcom a jeho obchodnou spoločnosťou PM, s. r. o. preukázané nebolo, preto súd na základe zhora uvedených dôvodov rozhodol vo veci tak, že žalovaného 1/ zaviazal zaplatiť žalobcovi náhradu za užívanie jeho pozemkov v období 13.10.2016-24.02.2019 vo výške 54,19 Eur (0,4573 ha x 50,- Eur x 865 dní) 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 a v prevyšujúcej časti žalobu žalobcu proti žalovanému 1/, zamietol a žalovaného 2/ zaviazal zaplatiť žalobcovi náhradu za užívanie jeho pozemkov v období 17.02.2016-13.10.2016 vo výške 14,91 Eur (0,4573 ha x 50,- Eur x 238 dní) s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 14,91 Eur od 26.01.2018 do zaplatenia a v prevyšujúcej časti žalobu žalobcu proti žalovanému 2/, zamietol.

17. Žalovaný 1/ bol v konaní úspešný v rozsahu 97 % jeho čistý procesný úspech predstavuje 94 %. Žalovaný 2/ bol v konaní úspešný v rozsahu cca 98,7 % jeho čistý procesný úspech predstavuje po zaokrúhlení 97,5 %. O trovách konania vrátane trov odvolacieho konania preto súd rozhodol podľa § 255 CSP tak, že žalobca je povinný zaplatiť žalovanému 1/ náhradu trov konania v rozsahu 94 %, a žalovanému 2/ náhradu trov konania v rozsahu 97,5 %. Pre posúdenie vzniku nároku na náhradu trov konania v odvolacom konaní nie je rozhodujúce to, či bolo predchádzajúce rozhodnutie súdu prvej inštancie vo veci na základe odvolania žalobcu formálne zrušené, ale to, či v konečnom dôsledku bolo rozhodnutie vo veci zmenené v prospech žalobcu. Súd prvej inštancie ani pri opätovnom rozhodovaní nezistil dôvody pre odchylné rozhodnutie vo veci, a keďže vo veci bolo rozhodnuté rovnako ako v pôvodnom rozhodnutí, žalobca nemal v odvolacom konaní úspech, pričom samostatné právo na náhradu trov odvolacieho konania žalobcovi vzniknúť nemohlo, pretože je nutne závislé od výsledku konania vo veci. Rozhodnutie o trovách odvolacieho konania, ktoré ešte len bude nasledovať, je v kompetencii odvolacieho súdu a skutočnosť, že predchádzajúce a nasledujúce odvolacie konania budú

mať rovnaký predmet, a teda aj rovnaký obsah písomných podaní účastníkov konania, bude zohľadnená pri rozhodovaní o výške trov konania.

18.O lehote na plnenie súd rozhodol podľa § 232 ods. 3 CSP tak, že žalovaným 1/ a 2/ uložil povinnosť zaplatiť dlh žalobcovi v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie na Okresnom súde Revúca do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní je potrebné uviesť ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, spisovú značku konania, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody), čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) a podpis. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

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

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok).