

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 5C/132/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5712208643
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 06. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Nora Zátopková
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2019:5712208643.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Martin sudkyňou JUDr. Norou Zátopkovou v právnej veci žalobcov: v rade 1/ D. U., F.. XX.X.XXXX, T. H., X. E. XX, v rade 2/ Obec Podhradie so sídlom Podhradie, 1. mája 194/61, IČO: 316 831, v rade 3/ E.. E. Q., F.. XX.X.XXXX, T. P., U. X, v rade 4/ R. H., F.. XX.XX.XXXX, T. J., H. B. X, v rade 5/ E. D., F.. X.X.XXXX, T. E., D. XXXX/XX, v rade 6/ R. Q., F.. XX.XX.XXXX, T. T., F., U. X/XXXX, v rade 7/ D. Č., F.. X.X.XXXX, T. J., Z. XXX/XX, v rade 8/ E. T., F.. XX.XX.XXXX, T. H., J. XX/XX, v rade 9/ Ing. C. H., F.. XX.XX.XXXX, T. J. F. R., A. XXXX/XX, v rade 10/ I. P., F.. XX.XX.XXXX, T. S., S. XXXX/ X, v rade 11/ E. G. , F.. XX.XX.XXXX, T. O. XX, v rade 12/ R. C., F.. X.XX.XXXX, T. H., J. XXX/XX a v rade 13/ R. Q., F.. X.XX.XXXX, T. H., J. XXX/XX, všetci právne zastúpení JUDr. Vladimírom Kašubom, advokátom so sídlom v Martine, Holubyho č. 51, proti žalovanému: FARMAVET s.r.o. so sídlom Martin, Sklabinská 20, IČO: 31 560 083, právne zastúpený JUDr. Annou Mozolíkovou, advokátkou so sídlom Palárikova 1449, 022 01 Čadca, o zaplatenie 17.491,82 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom:

v rade 1/ sumu 418,99 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 418,99 eura od 22.8.2012 do zaplatenia,
v rade 2/ sumu 232,80 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 232,80 eura od 22.8.2012 do zaplatenia,
v rade 3/ sumu 249,74 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 249,74 eura od 22.8.2012 do zaplatenia,
v rade 4/ sumu 265,55 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 265,55 eura od 22.8.2012 do zaplatenia,
v rade 5/ sumu 243,98 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 243,98 eura od 22.8.2012 do zaplatenia,
v rade 6/ sumu 249,71 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 249,71 eura od 22.8.2012 do zaplatenia,
v rade 7/ sumu 81,22 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 81,22 eura od 22.8.2012 do zaplatenia,
v rade 8/ sumu 259,93 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 259,93 eura od 22.8.2012 do zaplatenia, to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Súd žalobu žalobcov v rade 9/, 10/, 11/, 12/ a 13/ v celom rozsahu zamietá.

III. Súd konanie v časti žaloby u žalobcov v rade 1/ až 13/ o zaplatenie 0,914 eura za 1m² zastavuje.

IV. Súd žalobu žalobcov v rade 1/ až 8/ v časti uplatneného úroku z omeškania vo výške 9% ročne od 13.6.2012 do 21.8.2012 zamietá.

V. Žalovaný má nárok voči žalobcom v rade 9/ až 13/ na náhradu účelne

vynaložených trov konania v rozsahu 100%. O výške trov konania bude rozhodnuté samostatným rozhodnutím po právoplatnosti tohto rozsudku.

VI. Žalovaný má nárok voči žalobcom v rade 1/ až 8/ na náhradu účelne vynaložených trov konania v rozsahu 71,40%. O výške trov konania bude rozhodnuté samostatným rozhodnutím po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia žalobou, podanou dňa 13.6.2012 žiadali zaviazat' žalovaného zaplatiť im v petite žaloby vyčíslenú žalovanú sumu s odôvodnením, že sú spoluvlastníci nehnuteľností, ktoré užíva žalovaný bez toho, aby im platil akúkoľvek úhradu za užívanie ich nehnuteľností. Žalobca v rade 1/ dokladoval, že je podielovým spoluvlastníkom v polovici nehnuteľností a to pozemku parcela P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., R. Z. H. Z. H., W. F. A. Č..XXXX P.Ú.. H. F. R. (ďalej Podhradie). Žalobca v rade 2/ bol výlučným vlastníkom nehnuteľností pozemku parcela P.-L. Č..XXXX/X Z. R. XXX E. - W. H. I. F., W. F. A. Č..XXXX P.Ú.. H.. Žalobca v rade 3/ bol podielovým spoluvlastníkom v podiele 40/3456-ín a to pozemku parcela P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., K. R. Z. H. W. F. A. Č..XXXX P.Ú.. H., R. H. XXX/XXXX-Í. H. H. P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. E. XXX E., R. Z. H. Z. H. W. F. A. Č..XXX P.Ú.. H.. Žalobca v rade 4/ bol podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností v podiele XX/XXXX-Í. H. H. P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E. - Z. H. W. F. A. Č..XXXX P.Ú.. H., R. H. XXX/XXXX-Í. H. H. P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E. - Z. H. W. F. A. Č..XXX P.Ú.. H.. Žalobca v rade 5/ bol podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností v podiele XX/XXX-Í. I. Q. H. H. P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E. - Z. H. W. F. A. Č..XXXX P.Ú.. H.. Žalobca v rade 6/ bol podielovým spoluvlastníkom v podiele X/X-O. H. H. P.-L. Č..XXX Z. R. XXX E. - Z.Á. H. W. F. A. Č..XXXX P.Ú.. H., R. H. XX/XXX-Í. H. H. P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E. - Z. H. W. F. A. Č..XXXX P.Ú.. H., R. H. X/XXX-Í. H. H. P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E. - Z. H., W. F. A. Č..XXXX P.Ú.. H.e. Žalobca v rade 7/ bol podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností v podiele XX/XXXX-Í.F. H. H. P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E. - Z. H. W. F. A. Č..XXXX P.Ú.. H., R. H. XXX/XXXX-Í. H. H. P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E. - Z. H. W. F. A. Č..XXX P.Ú.. H.. Žalobca v rade 8/ bol podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností v podiele 1/-O. H. H. P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E. - Z. H. W. F. A. Č..XXXX P.Ú.. H.. Žalobca v rade 9/ bol podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností v podiele XX/XXX-Í. H. H. P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E., P.-L. Č..XXX/X Z. R. XXX E. - Z. H. W. F. A. Č..XXXX P.Ú.. H.. V priebehu konania došlo na strane žalobcu v rade 4/ k úmrtiu O. Q., F. XX.X.XXXX, W. C. XX.X.XXXX. Po oznámení tejto skutočnosti súdu, súd uznesením zo dňa 9.1.2019 rozhodol, že bude pokračovať v konaní na strane žalobcov s dedičmi po zomrelom žalobcovi v rade 4/ a to ako v rade 9/ O.. C. H.C., R. S. XX/ I. P.E.Z.R.K., R. S. XX/ E. G., R. S. XX/ R. C., R. S. XX/ R. Q..

Žalobcovia v podanej žalobe uviedli, že nehnuteľnosti, ktoré im patria v uvedených podieloch a výmerách užíva žalovaný spoločnosť FARMAVET s.r.o. bez akejkoľvek náhrady a to približne od augusta 2008. V auguste 2008 žalovaný na základe kúpnej zmluvy zo dňa 28.8.2008 získal v rámci konkurzného konania do vlastníctva nehnuteľnosti - stavby, ktoré sa nachádzajú v obci Podhradie, k.ú. Podhradie nad Váhom, zapísané na LV č.XXX od predchádzajúceho vlastníka I. M. Q. s.r.o.. Uvedené stavby, ako aj nehnuteľnosti žalobcov sú súčasťou oploteného areálu bývalého Poľnohospodárskeho družstva, ktoré výhradne užíva ich vlastník, žalovaný pri svojej podnikateľskej činnosti - poľnohospodárskej výrobe, chove kurčiat a iných výrobných činnostiach. Výrobný areál žalovaného, ktorého súčasťou sú nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov je celý oplotený, uzamknutý a slúži iba na užívanie žalovanému, ktorý výlučne realizuje užívacie práva. Žalovaný užíva nehnuteľnosti žalobcov bez akejkoľvek primeranej náhrady. Už v čase kúpy predmetných stavieb, ktoré sa nachádzajú na cudzích pozemkoch, vrátane pozemkov patriacich žalobcom, muselo byť žalovanému zrejmé, že pozemky v celom oplotenom areály budovy mu vlastnícky nepatria, sú vo vlastníctve iných osôb a ich užívanie je spojené s primeranou náhradou. Žalovaný odmietal s vlastníckymi pozemkami sa dohodnúť na nájomnej zmluve s adekvátnou a primeranou náhradou za užívanie. Neprejavil ochotu na uzavretie nájomných zmlúv s primeranou náhradou za užívanie pozemku. Areál, kde sa nachádzajú pozemky žalobcov, je v zastavanom území

obce. Žalovaný teda užíva pozemky žalobcov bez právneho dôvodu od augusta 2008 a bez náhrady vlastníkom pozemkov. V dôsledku týchto skutočností došlo u neho na úkor vlastníkov pozemkov k získaniu bezdôvodného obohatenia, ktoré spočívalo v získaní majetkovej hodnoty žalovaným, ktorý pozemky užíval bez náhrady. Bolo nesporné, že žalovaný v celom rozsahu užíva výrobný areál, pretože tento je oplotený bez možnosti prístupu naň zo strany žalobcov ako vlastníkov. V súlade s ustanovením § 458 Občianskeho zákonníka žalobcovia sa domáhali priznania bezdôvodného obohatenia vo forme peňažnej náhrady. Pri peňažnej náhrade výška plnenia za užívanie cudzieho pozemku, ktorou sa žalovaný na úkor žalobcov obohatil, vychádza z peňažnej čiastky, ktorú by bolo obvyklé nevyhnutne vynaložiť v mieste a v čase za porovnateľné užívanie. Žalobcovia ustálili výšku náhrady za obdobie od 13.6.2010 do 13.6.2012, t.j. do dňa podania žaloby ako výšku plnenia za užívanie pozemkov bez náhrady a to výške 2 eurá/1m²/1rok. Podľa nich ide o porovnateľnú výšku náhrady ako v konaní pred Okresným súdom v Martine sp.zn. 9C/78/2006 bol priznaný nárok vlastníkom 1,81 eura/1m²/1rok. V tomto prípade išlo o podnikateľský subjekt a to Poľnohospodárske družstvo a pozemky, za ktoré bol priznávaný nárok sa nachádzali v areály družstva ako trvalé trávnaté porasty a orná pôda. V tomto konaní žalobcovia uplatnili teda náhradu vo výške 2 eurá/1m²/1rok. Následne podaním zo dňa 5.12.2012 žalobcovia vzali žalobu v časti späť a to v časti 0,80 eura/1m²/1rok, teda v rozsahu 40% a žiadali priznať náhradu 1,2 eurá/1m²/1rok.

X. Uznesením zo dňa 12.2.2013 súd konanie v tejto časti zastavil.

3. Žalovanému bola žaloba doručená dňa 21.8.2012 a písomne sa k nej vyjadril podaním zo dňa 12.9.2012, s tým, že predtým žiadal o predĺženie lehoty na vyjadrenie. Žalovaný vo svojom vyjadrení uviedol, že žalobcovia výšku bezdôvodného obohatenia odôvodňujú od výšky náhrady, ktorú určil Okresný súd Martin v údajnom obdobnom spore vo výške 2 eurá/1m²/1rok. Podľa neho žalobcami uvedenú výšku peňažnej čiastky 2 eurá/1m²/1rok nie je možné v žiadnom prípade považovať za čiastku, zodpovedajúcu obvyklej v danom mieste a čase na užívanie obdobného predmetného nájmu. Poukázal na fakt, že nehnuteľnosti kúpil ako stavby od I. M. Q. s.r.o. bez pozemkov. Areál bývalého poľnohospodárskeho družstva však neoplotil, ani v uvedenom rozsahu nevyužíva. V rámci svojej podnikateľskej činnosti využíva stavby, ktoré nadobudol kúpnu zmluvou zo dňa 18.8.2018. Vo vzťahu k určeniu obvyklej ceny za totožný predmet nájmu v mieste, čase, a možnosti účelu využitia žalovaný poukázal na nájomné zmluvy, ktoré uzatvoril na predmety nájmu, nachádzajúce sa v areály bývalého poľnohospodárskeho družstva, ktoré žalovaný užíva, kde je cena nájmu pri zastavaných plochách a nádvoriach vo výške 0,033 eura/1m²/1rok a mimo dvora vo výške 0,0015 eura/1m²/1rok. Podľa jeho názoru v danom prípade na účely poľnohospodárskej výroby pri prevádzkovaní poľnohospodárskeho podniku pri určovaní výšky nájomného sa vychádza zo zák.č.504/2003 o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku, lesných pozemkov a zmene niektorých zákonov, kde za bežnú cenu nájomného sa považuje rozpätie okolo 1% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy, určenej podľa osobitných predpisov. Ďalej bol toho názoru, že ak žalobcovia vychádzali pri výpočte výšky bezdôvodného obohatenia z údajov o parcelách registra E, teda údajov, určujúcich ich výmery, tieto nie je možné dôvodne použiť na výpočet výšky bezdôvodného obohatenia, podľa Katastrálneho zákona nemožno údaje o parcelách registra E považovať za právne záväzné. Dokonca vo vyhláske, ktorá vykonáva katastrálny zákon sa uvádza, že parcely registra E resp. ich hranice nie sú v teréne zreteľné. Žalovaný žiadal žalobu v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietnuť.

4. Uznesením zo dňa 21.4.2016 súd prerušil konanie do právoplatného skončenia konania, vedeného na Okresnom súde v Martine pod sp.zn.8C/129/2012 a to z toho dôvodu, že v uvedenom konaní vystupovala spoločnosť FARMAVET s.r.o. na strane žalovaného a v žalobe predmetom bolo vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov, ktoré žalovaný užíval bez právneho dôvodu. Išlo o užívanie pozemkov, ktoré boli pod stavbami, ktoré žalovaný nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 28.8.2008 od vlastníka I. M. Q. s.r.o.. Teda jednalo sa o rovnaký predmet sporu čo sa týkalo stanovenia výšky náhrady za bezdôvodné užívanie, pričom v konaní sp.zn. 8C/129/2012 bolo nariadené znalecké dokazovanie na určenie primeranej výšky náhrady za bezdôvodné obohatenie a toto malo význam aj pre konanie vo veci samej. Uznesenie o prerušení konania nadobudlo právoplatnosť dňa 17.8.2016 po rozhodnutí o odvolaní odvolacím súdom.

Podaním zo dňa 27.9.2018 právny zástupca žalobcov oznámil súdu, že konanie vedené pod sp.zn. 8C/129/2012 bolo právoplatne skončené dňa 20.7.2018 a navrhoval pokračovať v konaní v tejto veci. Zároveň oznámil, že žalovaný si už splnil povinnosť, uloženú rozsudkom Okresného súdu v Martine sp.zn. 5C/65/2012 zo dňa 20.6.2018, teda s výrokmi tohto rozsudku sa stotožnili obe strany sporu,

príčom išlo o obdobný spor, kde na strane žalovaného bola spoločnosť FARMAVET s.r.o. a vydanie bezdôvodného obohatenia sa týkalo iných vlastníkov v k.ú. Podhradie. Výška bezdôvodného obohatenia v tomto konaní bola určená na sumu 0,286 eura/1m²/1rok.

Vzhľadom k uvedenému žalobcovia žalobu vzali v časti prevyšujúcej sumu 0,286 eura/1m²/1rok späť, teda v sume 0,914 euro/1m²/1rok (1,20 eura/1m²/1rok-0,286/1m²/1rok) pričom dňa 5.12.2012 bola žaloba vzatá späť zo sumy 2 eura na 1,20 eura/1m²/1rok, o ktorej už bolo rozhodnuté. Žalobcovia teda žiadali zaviazat' žalovaného k zaplateniu sumy zodpovedajúcej výmere pozemkov, ktoré užíva žalovaný vynásobené sumou 0,286 eura/1m²/1rok.

5. Žalobcovia sa po druhom čiastočnom späťvzati žaloby pridržovali záverov, vykonaného dokazovania v konaní vedenom pred Okresným súdom v Martine sp.zn. 5C/65/2012. Išlo o konanie, kde vlastníci pozemkov - žalobcovia žalovali žalovaného spoločnosť FARMAVET s.r.o. s rovnakých dôvodov, ako v predmetnom konaní s tým, že išlo totožné miesto, kde sa nehnuteľnosti žalobcov nachádzali, teda v k.ú. Podhradie nad Váhom a v obidvoch veciach rovnako žalobcovia pôvodne žalovali sumu za obdobie od 28.3.2010 do 28.3.2012 (približne rovnaké obdobie) vo výške 2 eurá/1m²/1rok s tým, že následne čiastočne vzali žalobu späť a pri výške bezdôvodného obohatenia vychádzali zo záverov znaleckých posudkov, ktoré boli podkladom pre rozhodnutie vo veci Okresného súdu Martin sp.zn. 8C/129/2012, ktoré boli potvrdené odvolacím súdom a výška bezdôvodného obohatenia bola v zmysle znaleckých posudkov ustálená na 0,286 eura/1m²/1rok. Takúto výšku bezdôvodného obohatenia akceptoval v uvedenej veci aj žalovaný, rozsudok zo dňa 20.6.2018 nadobudol právoplatnosť bez toho, aby žalovaný podával voči rozsudku opravný prostriedok. Teda išlo o situáciu, ktorá bola v predmetom spore totožná a vychádzajúc z princípu právnej istoty by aj rozhodnutie vo veci 5C/132/2012, keďže nedošlo k žiadnej zásadnej zmene východiskového stavu malo byť totožné pokiaľ by bola ustálená výška bezdôvodného obohatenia v obidvoch právnych veciach.

6. Vychádzajúc zo znaleckého posudku č.11/2014, vypracovaného C..O.. D. J. CSc. predloženého žalovaným a vypracovaného za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nájomných pozemkov v areály žalovaného v k.ú. Podhradie v konaní sp.zn. 8C/129/2012, vyplynulo, že znalec stanovil všeobecnú hodnotu pozemkov u pozemkov č.XXX/X, XXX/X vo výške 0,199 euro/1m²/1rok, pozemkov parc.č. XXX/X, XXX/X, XXX/X vo výške 0,175 euro /1m²/1rok a u pozemkov parc.č.XXX/X, XXX/X, XXX/X vo výške 0,159 eura/1m²/1rok. Znalec pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov vychádzal z Vyhlášky č.492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, pričom v konaní vedenom pod sp.zn. 8C/129/2012 bol vypočítaný na pojednávaní, kde 23.6.2015 uviedol, že znalecký posudok vypracoval pre žalovaného, od ktorého získal aj väčšinou podkladov. Bol na mieste samom, areál bol uzavretý, žalovaný mu ho sprístupnil. Je to bývalé družstvo od cesty uzavreté. Nebol oboznámený so závermi znaleckého posudku Ing. D. G.. Nehnuteľnosti ocenil podľa Vyhlášky č.492/2004 Z.z. po novele č.252/2010 Z.z., kde sa upravila návratnosť investícií v intervaloch 15 a 40 rokov, pôvodne to bolo striktné 15 rokov. Návratnosť investícií bola stanovená v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. Je na znalcovi, ako posúdi tieto faktory. Pätnásťročná návratnosť sa dávala vtedy, keď je veľmi dobrá návratnosť, predajnosť pozemkov. Štyridsať rokov vtedy, ak sú pozemky na opačnej hranici. Nie sú známe podmienky, alebo metodické postupy na základe ktorých sa stanoví objektívna dĺžka návratnosti investícií pozemkov v čase ohodnotenia. Na oceňovaných pozemkoch stáli poľnohospodárske objekty, väčšinou neboli prevádzkované. Boli tam prevádzkované iba ubytovne a administratíva. Tie sa však na predmetných pozemkoch nenachádzali. Pokiaľ by oceňoval iné parcely, nachádzajúce sa v areáli metóda by bola rovnaká. Cena by sa mohla líšiť, pri vstupných hodnotách by sa posudzovali individuálne pre ten ktorý pozemok.

7. Pokiaľ išlo o posudok O.. D. G., znalecký posudok č.1/2014, ktorým bola stanovená hodnota odplaty za užívanie poľnohospodárskej pôdy v k.ú. Podhradie, jednalo sa o pozemky parc.č. XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, tento ich stanovil vo výške 0,414 euro/1m²/1rok pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov vychádzal znalec z Vyhlášky č.492/2004 Z.z.. Znalec vo svojej výpovedi pred súdom dňa 23.6.2015 uviedol, že predmetné pozemky sa nachádzajú v časti v zastavanom území obce a v časti mimo zastavaného územia obce. Nachádzajú sa v areáli a dá sa povedať, že sú stavebne zrastené. V podstate sa jedná o lokalitu, ktorá je stavebne zrastená s obcou. Ohodnocovať poľnohospodársku pôdu v zastavanom území môže aj znalec z odboru stavebníctva. Mimo zastavaného územia obce môžu ohodnocovať tie, ktoré sú určené na zastavanie. Pri oboznámení sa s posudkom druhého znalca O.. G. uviedol, že rozdiel v cene, ktorú obidvaja znalci stanovili je len jedno euro. Nezhodli sa v úrokoch pri samotnom výpočte, v období predpokladanej návratnosti investícií, tam

je väčší rozdiel. V úrokovej miere dal trochu viac ale tým, že dal 0,25, dá sa povedať, že znížil hodnotu v neprospech žalobcov. Rozdiel bol aj v predpokladanej návratnosti, pričom on dal 15 a kolega 35 rokov. Vyhláška teda obvyklé obdobie návratnosti má v intervale 15-40 rokov. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca a má byť určená v závislosti od ekonomických, polohových, fyzických faktorov. Podľa neho Obec Podhradie je veľmi dostupná okresnému mestu. V podstate v blízkej budúcnosti bude napojenie na diaľnicu, pre podnikanie je to výborná poloha. Voľba objektívnej dĺžky má zásadný vplyv na výsledkový postup. Spodná hranica odporúčaného intervalu návratnosti je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti. Úroková miera 0,25% je daná Národnou bankou Slovenska. Mal k dispozícii spisový materiál, zoznámil sa s danou lokalitou miestnou ohliadkou, prešiel aj internetové portály realitných kancelárií a poľnohospodársky areál, ktorý je zastavaný už samotnými cestami, budovami, infraštruktúrou. Keby sa jednalo o poľnohospodársky pozemok v odľahlej časti, kde je ťažko prístupný, bola by zvolená vyššia hodnota návratnosti investície. Ohodnocované pozemky v jednom areáli sú čiastočne oddelené od seba. Jedna lokalita je nejakých 100 m, ďalšia 50m od seba. Pri vypracovaní znaleckého posudku pozemky hodnotil ako poľnohospodársku pôdu, určenú na zastavanie a určil rovnakú cenu pre všetky pozemky, nakoľko sa jednalo o jeden areál. Vo výpočte sa s kolegom v podstate zhodli okrem určenia návratnosti investície. Podľa neho nebolo rozhodujúce o akú parcelu sa jedná, teda parcelu registra „E“ alebo „C“. Na hodnotu má vplyv to, ako je nastavený územný plán, na čo je určený. Vychádzajúc z toho, že pozemky a areál poľnohospodárskeho družstva je v územnom pláne určený na to, na čo môže byť využívaný.

8. Pri rozhodovaní vo veci 5C/65/2012 (obdobne, ako to bolo vo veci 8C/129/2012) boli zohľadnené všetky listinné dôkazy, preukázané skutočnosti, výsluchy znalcov, pričom záverom bolo možné ustáliť, že nehnuteľnosti žalobcov sa nachádzajú v rovnakom území Obce Podhradie a sú porovnateľné s nehnuteľnosťami, ku ktorým boli konkrétne vypracované znalecké posudky O. G. I. C.. J., ktorí zdôraznili, že nie je rozhodujúce, či sa jedná o parcelu registra „C“ alebo registra „E“, pričom na hodnotu má vplyv ako je nastavený územný plán obce a na čo je miesto určené. Vychádzajúc z toho, že pozemky boli nesporne v uzavretom areáli poľnohospodárskeho družstva, je v územnom pláne na toto určené na čo sa majú pozemky využívať. Znalci sa vysporiadali s lokalitou, kde sa pozemky nachádzajú. Pretože znalecké posudky určitým spôsobom inak stanovovali hodnotu pozemku pre účely nájmu, resp. náhrady, bol súdom stanovený priemer a ten sa ustáli vo výške 0,286 eura/1m²/1rok. O. G. stanovil hodnotu 0,414 eura/1m²/1rok, vychádzajúc z najnižšej hodnoty, ktorý stanovil C. O. J.Č. 0,159 eura/1m²/1rok priemer zodpovedal uvedenej sume. Vychádzajúc z takto stanovenej hodnoty bol priznaný nárok žalobcom v konaní sp.zn. 5C/65/2012, s ktorým sa obidve strany pokiaľ išlo o stanovenie hodnoty za 1m²/1rok stotožnili.

9. Žalovaný žiadal, aby súdom bolo nariadené ďalšie znalecké dokazovanie, pokiaľ sa s tým súd nestotožnil, žalovaný predložil súkromný znalecký posudok č.39/2018 O. O. H..

10. Súd vykonal dokazovanie výsluchom zástupcov strán sporu, výsluchom žalobcu v rade 2/, výsluchom žalovaného, listinnými dokladmi - výpisom z LV k.ú. Podhradie č.XXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, geometrickým plánom v prílohovej obálke, kúpnu zmluvou na čl. 56, nájomnou zmluvou čl. 59, nájomnou zmluvou čl. 83-84 znaleckým posudkom č.39/2018 O. O. H., osvedčením o dedičstve po neb. O. Q. čl. 298, prílohami podania žalovaného k vyjadreniu zo dňa 23.5.2019 čl. 397-422, prílohami podania žalobcu v rade 2/ k vyjadreniu zo dňa 30.5.2019 čl. 441-447, pripojeným spisom OS Martin sp.zn. 5C/65/2012.

11. Vychádzajúc z predložených listinných dôkazov, zistených skutočností v súvislosti s konaniami, ktoré sa týkali totožných ale blízkyh parciel, len rozdielných vlastníkov (konanie sp.zn.5C/65/2012 a 8C/129/2012) súd vychádzal pri rozhodnutí z týchto skutočností: Pozemky vo všetkých troch prípadoch sa nachádzali v areáli bývalého poľnohospodárskeho družstva, ktorého budovy odkúpil žalovaný, areál bol oplotený s tým, že budovy si zakúpil žalovaný za účelom poľnohospodárskej výroby s predpokladom chovu kurčiat a podobne. Je pravdou, že poľnohospodársku činnosť dosiaľ nevykonáva, pretože nezískal potrebné povolenia na takúto činnosť. Areál bol však v jeho dispozícii tak, ako bolo konštatované znalcami, ktorí boli na miestnej ohliadke. Boli tu ubytovne a administratíva v uvedených budovách. Od začiatku roku 2008 ako nadobudol budovy v areáli žalovaný vo vzťahu k vlastníkom pozemkov, ktorí ho žalovali v jednotlivých veciach neuhradil žiadnu čiastku dobrovoľne. Teda užíval pozemky žalobcov bez akejkoľvek náhrady. Žalobcovia v tomto konaní žiadali, aby sa zohľadnili predchádzajúce dve konania, kde bola ustálená výška za 1m²/1rok, v danom prípade to

bolo aj stranou žalovaného akceptované. Žalovaný v tomto konaní predložil ďalší znalecký posudok O.. O. H. č.39/2018, v ktorom bola objednávka stanoviť všeobecnú hodnotu ročného nájmu za užívanie E KN pozemkov vo vlastníctve fyzických osôb a Obec Podhradie v prislúchajúcich podieloch, nachádzajúcich sa v k.ú. Podhradie nad Váhom, Obec Podhradie v areáli Poľnohospodárskeho podniku FARMAVET s.r.o. (bývalý podnik AGRO FATRA Turany s.r.o., predtým Štátny majetok Martin) pod dvorom zastavanými plochami a poľnohospodárskymi budovami. Znalčkyňou bolo ustálené, že pozemky zastavané stavbou na poľnohospodárske účely sú stavbou vybudovanou do 24.6.2019 a v takomto prípade sa výška nájmu počíta v zmysle zák.č.504/2003 Z.z.. Určenie nájmu podľa znalkyne bolo závislé od hodnoty BPEJ (bonitovaná pôdna ekologická jednotka) pričom potvrdenie o jej výške znalec mal od Národného poľnohospodárskeho a potravinárskeho centra a Výskumného ústavu poľnohospodárstva a ochrany prírody zo dňa 20.11.2018. Vychádzajúc z § 10 ods.1 zák.č.504/2003 Z.z. „ 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“. Podľa znalkyne za osobitný druh nájomných vzťahov sa považuje nájom pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, ktorý stanovuje zákon č.504/2003 Z.z., pričom ide o osobitnú úpravu dlhodobého nájmu, účelom ktorého je stabilizovať právne vzťahy k pôde z dôvodov istoty podnikateľov podnikajúcich na pôde. Znalčkyňa teda stanovila hodnotu pozemkov s výpočtom pre jednotlivých vlastníkov pôdy a to na hodnotu 0,0036 eura/1m²/1rok.

Pri stanovení hodnoty pozemku za 1m²/1rok mal súd k dispozícii niekoľko podkladov, z ktorých bolo možné ustáliť túto hodnotu. V obdobnom spore, vedenom pod sp.zn. 5C/65/2012, týkajúci sa teda toho istého žalovaného ako aj miesta, kde sa pozemky nachádzajú boli vypracované dva znalecké posudky, ktoré predložili strany sporu tak žalobcovia aj žalovaný. Išlo o znalecké posudky O.. G. I. C.. O.. J.. V predmetnom konaní strana žalovaného predložila znalecký posudok O.. H., a okrem toho strany sporu predložili zmluvy, ktoré uzatváral žalovaný s ďalšími vlastníkami pôdy napríklad nájomná zmluva uzatvorená s R. B. v k.ú. Podhradie so žalovaným bola uzavretá dňa 30.11.2000, kedy sa vychádzalo z ročného nájomného za prenajaté pozemky - zastavané plochy a nádvorcia vo výške 330 euro/1ha a v prípade zmluvy, uzavretej s L. C. v rovnakej lokalite - zastavaná plocha 330 euro/1ha/1rok a pozemky mimo dvora vo výške 15 euro/1ha (znalčkyňa O.. O. H. vo svojom znaleckom posudku stanovila výšku 36 euro/1ha/1 rok, pričom znalčkyňa vychádzajúc z ustanovenia § 10 ods.1 zák.č.504/2003 Z.z. vychádzala z tej skutočnosti, že výška nájomného musí byť najmenej 1% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy). Bolo nesporné, že žalovaný akceptoval 0,286 eura/1m²/1rok v inom konaní, pričom podľa vyjadrenia právneho zástupcu žalobcov v takejto výške bola súdom priznaná suma aj vyplatená.

Žalobca v rade 2/ súdu predložil zmluvy o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely, uzavreté v súlade so zák.č.504/2003 Z.z., ktoré s prenajímateľmi uzatváral nájomca H. C. „ J. J. J., okr. Martin, kde východiskom bola cena za 1m²/1rok 0,100 eura a z takto určenej sumy bolo vyplácané nájomné. Predložených bolo šesť zmlúv (čl. 441-446).

12. Súdom boli teda posúdené predložené znalecké posudky z ich odôvodnením, závermi, ktoré vychádzali z poznania miesta nehnuteľností, stanovenia metód výpočtu a právneho predpisu. Pokiaľ znalecké posudky stanovili rozdielnú výšku, súd bol toho názoru, že ich bolo možné hodnotiť ako jeden z podkladov pre rozhodnutie vo veci s prihliadnutím na ďalšie listinné dôkazy a to predovšetkým zmluvy, ktoré uzatváral žalovaný s inými prenajímateľmi, ako aj ďalšie zmluvy, ktoré uzatváral iný subjekt na poľnohospodársku pôdu tak, ako to bolo v rozsudku uvedené. Zohľadniac aj princíp právnej istoty, kedy porovnateľné veci boli súdom rozhodnuté a stranami sporu akceptované, išlo o dva spory, ktoré boli právoplatne skončené a to sp.zn. 8C/129/2012 a 5C/65/2012. V uvedených veciach sa jednalo o spoluvlastníkov predmetných nehnuteľností, resp. išlo o nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v areáli, ktorý užíva žalovaný. Súd mal preto za dôvodné, aby výška za 1m²/1rok bola rovnaká vo všetkých troch absolútne totožných veciach s prihliadnutím na všetky listinné dôkazy a to vo výške 0,286 eura/1m²/1rok, ktorá by zodpovedala konkrétnej lokalite, polohe, využiteľnosti nehnuteľností. Súd priznal žalobcom po ustálení výšky 0,286 euro za 1m²/1rok sumy a to žalobcu v rade 1/ z výmery podielu na LV č.XXXX = 732,5 m² za dva roky v sume 418,99 eura, u žalobcu v rade 2/ z výmery podielu na LV č.XXXX - 407 m² za dva roky 232,80 eura, u žalobcu v rade 3/ z výmery podielu na LV č.XXXX - 33,16 m² a LV č.XXX - 403,4 m² za dva roky 249,74 eura, žalobcovi v rade 4/ z výmery podielu na LV č.XXXX - 464,264 m² za dva roky 265,55 eura, žalobcovi v rade 5/ z výmery podielu na LV č.XXXX - 231,5 m², LV č.XXXX - 159,17 m², LV č.XXXX -35,88 m² za dva roky 243,98 eura, žalobcovi v rade 6/ z výmery podielu na LV č.XXXX - 33,16 m², LV č.XXX - 403,4 m² za dva roky 249,71 eura, žalobcovi v rade 7/ z výmery podielu

na LV č.XXXX - 852 m² za dva roky 81,22 eura, žalobcovi v rade 8/ z výmery podielu na LV č.XXXX - 454,42 eura za dva roky 259,93 eura. Po právnej stránke bol nárok posúdený v súlade s ustanovením § 451 ods.1 Občianskeho zákonníka ako majetkový prospech získaný žalovaným bez právneho dôvodu.

13. Súdom bolo zistené, že žalobca v rade 4/ O. Q. W. C. XX.X.XXXX a preto uznesením zo dňa 9.1.2019 bolo v súlade s ustanovením § 63 ods.1 a 2 Civilného sporového poriadku rozhodnuté, že súd bude pokračovať v konaní ďalej na strane žalobcov s dedičmi po zomrelom žalobcovi v rade 4/ a to s dedičmi, ktorí v konaní boli označení v rade 9/, 10/, 11/, 12/ a 13/. Podľa osvedčenia o dedičstve sp.zn. 18D/546/2015 bol zistený okruh dedičov po nebohom O. Q. , teda označení dedičia v rade 9/-13/ vstúpili do konania po nebohom O. Q., ktorý si uplatňoval v konaní nárok voči žalovanému na vydanie bezdôvodného obohatenia v sume, ktorá bola pôvodne 3492,44 eura a následne došlo k čiastočnému späťvzatiu takto vypočítanej žalovanej sumy. Z predloženého osvedčenia o dedičstve bolo zistené, že nehnuteľnosti v k.ú. Podhradie nad Váhom, zapísané na LV č.XXXX, z ktorých uplatňoval nebohý svoj nárok nadobudla do vlastníctva R. Q., v konaní žalobkyňa v rade 13/. Žalobcovia v rade 9/-13/ vstúpili do práv po neb. O. Q. pôvodne žalobcovi v rade 4/, avšak v dedičskom konaní tento nárok vo vzťahu k žalovanému nebol prejednaný. Súd teda vychádzal z toho, že nárok, ktorý si uplatnil nebohý O. Q. bola pohľadávka voči žalovanému, ktorá v dedičskom konaní vysporiadaná nebola, preto podľa názoru súdu tento nárok mal byť uplatnený tak, že patrí do dedičstva po nebohom a vysporiadaný medzi všetkými dedičmi. Súdu neprináležalo vyporiadavať nárok, ktorý si uplatnil nebohý za svojho života voči žalovanému tak, že by ho vyporiadal medzi jeho dedičov. Z tohto dôvodu súd žalobu voči žalobcom v rade 9/, 10/, 11/, 12/, 13/ v celom rozsahu zamietol teda mimo časti, v ktorej došlo k späťvzatiu vo výške 0,914 eura/1m²/1rok.

14. Pokiaľ žalobcovia vzali žalobu späť v časti 0,914 eura/1m²/1 rok vo vzťahu k jednotlivým výmerám a podielom, súd v tejto časti konanie zastavil v súlade s ustanovením § 145 ods.1 Civilného sporového poriadku.

15. Žalobcovia v podanej žalobe uplatnili úrok z omeškania vo výške 9% odo dňa podania žaloby, t.j. od 13.6.2012. Súd žalobcom priznal úrok z omeškania, ale až od 22.8.2012, pretože dňa 21.8.2012 sa žaloba dostala do dispozície žalovaného, teda v tento deň si prevzal zo súdu žalobu. Za obdobie od 13.6.2012 do 21.8.2012 súd nárok na priznanie úroku z omeškania zamietol. Úrok z omeškania bol priznaný v súlade s ustanovením § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka a § 3 ods.1 Nariadenia Vlády SR č.87/1995 Z.z. vo výške osem percentuálnych bodov zvýšených o základnú úrokovú sadzbu Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Nárok na priznanie úroku z omeškania bol súdom posúdený dôvodným.

16. O trovách konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods.1 Civilného sporového poriadku a žalovanému vo vzťahu k žalobcom v rade 9/ až 13/ priznal nárok na náhradu účelne vynaložených trov konania v rozsahu 100%. Vo vzťahu k týmto žalobcom bol žalovaný úspešný, pretože žalobcovia vzali čiastočne žalobu späť bez zavinenia žalovaného a vo zvyšnej časti bol ich nárok zamietnutý. Vo vzťahu k žalobcom v rade 1/ až 8/ súd priznal nárok na náhradu účelne vynaložených trov konania žalovanému v rozsahu 71,40% podľa pomeru úspechu vo veci. Títo žalobcovia uplatnili nárok vo výške 2 eura/1m²/1 rok. Následne bola vzatá žaloba v časti 0,80 eura/1m²/1 rok (späťvzatie dňa 5.12.2012, o ktorom bolo vo veci rozhodnuté) a žaloba vzatá späť v časti 0,914 eura/1m²/1 rok dňa 27.9.2018. Teda žalobcovia boli úspešní v časti priznaného nároku 0,286 eura/1m²/1 rok. Žalobcovia teda celkove boli úspešní v percentuálnom vyjadrení 14,30% a neúspešní 85,70%, pri pomere úspechu a neúspechu bol žalovaný úspešný 71,40%.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, ktorý ho vydal.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

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

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

Podľa § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.