

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 11Co/217/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5710205182
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 03. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Malíková
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2014:5710205182.1

Rozhodnutie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľov: 1/ R. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom H., A. R. XX, 2/ G. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom H., A. R. XX, obaja zastúpení JUDr. Antonom Slamkom, advokátom, so sídlom v G. F., K. XXXX/XX, proti odporcovi: TURIEC - AGRO, s. r. o., so sídlom v Turčianskom Ďure 34, IČO: 31 608 469, právne zastúpenému JUDr. Pavlom Gombíkom, advokátom, so sídlom v H., F. X, v konaní o zaplatenie 10.785,- Eur, o odvolaní navrhovateľov 1/, 2/ a odporcu proti rozsudku Okresného súdu Martin č. k. 21C/107/2010-283 zo dňa 26.04.2013, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu vo výroku II., ktorým okresný súd uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľom v rade 1/, 2/ sumu 545,- eur, vo výroku III., ktorým návrh v časti o zaplatenie 3.019,12 eur zamietol a vo výroku IV. o trovách konaniach z r u š u j e a v r a c i a prvostupňovému súdu na ďalšie konanie.

Vo zvyšku s a rozsudku okresného súdu n e d o t ý k a .

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd vo výroku I. zastavil konanie v časti o zaplatenie 7.220,88 Eur, vo výroku II. uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľom v rade 1/ a v rade 2/ sumu 545,- Eur, do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia a vo výroku III. návrh na začatie konania v časti o zaplatenie sumy 3.019,12 Eur zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že o nich rozhodne osobitne.

Nárok navrhovateľov posudzoval podľa § 123, § 126 ods. 1, § 451 ods. 1, 2, § 456, § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 10 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, § 43 ods. 2 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách.

Okresný súd konštatoval, že návrhom na začatie konania, ktorý bol okresnému súdu doručený dňa 04.05.2010, navrhovatelia v rade 1/ a v rade 2/ žiadali, aby im odporca zaplatil za ich pozemky, ktoré užíva bez uzatvorenej zmluvy, a to za obdobie od 27.04.2007 do 27.04.2010 sumu 10.785,- Eur. Navrhovatelia v rade 1/ a v rade 2/ uviedli, že odporca užíva časti ich pozemkov, ktoré sú zapísané na Správe katastra Turčianske Teplice a nachádzajú sa v katastrálnom území R. J., o celkovej výmere 14.381 m². Na viacerých týchto pozemkoch sa nachádzajú stavby, ktoré vlastnícky patria odporcovi. Odporca sa vyjadril k podanému návrhu a uviedol, že užíva len časť pozemkov navrhovateľov, ktoré sú zastavené stavbami v jeho vlastníctve, ako aj prístupové cesty k týmto stavbám. Zároveň uviedol, že je ochotný zaplatiť za užívanie pozemkov, ale len tých, ktoré v skutočnosti užíva, a to vo výške 1 % z ich reálnej hodnoty ročne.

Okresný súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, vypočutím právnych zástupcov účastníkov, znaleckým dokazovaním, ohliadkou sporných nehnuteľností a listinami založenými v spise. Vzhľadom k tomu, že rozsah užívania pozemkov navrhovateľov v rade 1/ a v rade 2/ odporcom sa stal medzi účastníkmi nesporný a k dohode o výške odplaty za toto užívanie medzi účastníkmi nedošlo, prvostupňový súd za účelom zistenia ceny užívania sporných pozemkov v danom mieste a čase ustanovil súdneho znalca, aby určil obvyklé nájomné za sporné pozemky, ktoré odporca užíva pre účely poľnohospodárskej výroby. Ďalej dôvodil, že súdny znalec určil všeobecnú hodnotu sporných pozemkov vo výške 3.846,42 Eur, keď uviedol, že pre výpočet všeobecnej hodnoty sporných pozemkov bola použitá

metóda polohovej diferenciácie v súlade s postupmi, ktoré sú uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Tiež konštatoval, že zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov znalec neakceptoval, nakoľko tento zákon rieši len určenie ceny nájmu z ceny poľnohospodárskej pôdy určenej podľa bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky (BPEJ).

Okresný súd s poukazom na znalecký posudok a na zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho pozemku a lesných pozemkov a o zmene niektorých pozemkov určil ekvivalent úžitku, ktorý získal odporca užívaním sporných pozemkov za obdobie od 01.01.2008 do 27.04.2010 vo výške 545,- Eur. Poukázal pritom na vyhlášku č. 38/2005 Z. z., podľa ktorej hodnota bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek sporných pozemkov predstavuje 0,3203 Eur na 1 m². Podľa tejto hodnoty by cena nájmu sporných pozemkov predstavovala ročne sumu 37,14 Eur. Jedná sa o 1 % z hodnoty spornej pôdy (11.586 m² x 0,3206 Eur = 3.714,47 Eur : 100 = 37,14 Eur). Za obdobie troch rokov by regulovaná cena nájmu predstavovala 111,42 Eur. Podľa záverov znaleckého dokazovania všeobecná hodnota nájmu sporných pozemkov je 3.846,42 Eur. Je nepochybné, že tento rozdiel v cene nájmu je mimoriadne veľký. V danej veci považoval okresný súd za spravodlivé určiť regulovanú cenu nájmu nie podľa bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek, ale podľa skutočnej ceny pôdy, ktorá vyjadruje trhové podmienky v danom čase a mieste. Z tohto dôvodu určil výšku nájmu tak, že vychádzal zo všeobecnej hodnoty sporných pozemkov 14.273,95 Eur. Odporca viacerými zmluvami o nájme poľnohospodárskych pozemkov s tretími osobami preukázal, že pri stanovení ceny nájmu za poľnohospodárske pozemky vychádzal vo všetkých prípadoch zo sadzby 1,5 % z hodnoty pôdy vyjadrenej bonitovanými pôdno-ekologickými jednotkami. Okresný súd z tejto obvyklej sadzby vychádzal a cenu nájmu vypočítal zo všeobecnej hodnoty sporných pozemkov 14.273,95 eur. Z tejto sumy 1,5 % predstavuje sumu 214,- Eur ročne. Vzhľadom na nutnosť ceny nájmu v poľnohospodárstve regulovať, súd takto určenú výšku ročného nájomného považoval za spravodlivú. Za obdobie od 01.01.2008 do 27.04.2010 predstavuje cena nájmu sporných pozemkov sumu 545,- Eur. Za daných okolností, keď regulácia cien nájmov poľnohospodárskej pôdy je zákonná a z hľadiska všeobecného záujmu na Slovensku aj odôvodnená, súd považoval takto určený ekvivalent ceny za užívanie sporných pozemkov za primeraný a spravodlivý. Návrh navrhovateľov v rade 1/ a v rade 2/ na zapltenie bezdôvodného obohatenia v zostávajúcej časti 3.019,12 Eur zamietol (3.564,12 Eur - 545,- Eur = 3.019,12 Eur).

Rozhodnutie o trovách konania si okresný súd v zmysle § 151 ods. 3 O. s. p. vyhradil na samostatné konanie.

Proti tomuto rozhodnutiu podali navrhovatelia v rade 1/ a v rade 2/ a tiež odporca v zákonnej lehote odvolanie.

Navrhovatelia v rade 1/ a v rade 2/ namietali, že napadnuté rozhodnutie v II. a III. výroku považujú za nesprávne, pretože vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci v zmysle § 205 ods. 2 písm. f) O. s. p. Súdny znalec Ing. Tobiáš Palúdka, ktorého okresný súd ustanovil, určil správnu hodnotu pozemkov, ako aj všeobecnú cenu nájmu sporných pozemkov. Vzhľadom na vykonanie dôkazu - určenie znalca na všeobecnú hodnotu nájmu sporných pozemkov, považujú rozhodnutie okresného súdu, ktoré nevychádzalo z takto určenej hodnoty nájmu, za nesprávne. Takýmto rozhodnutím okresného súdu je postavenie navrhovateľov ako vlastníkov pôdy v nevýhode a spôsobuje im nemalú škodu. Zákonná regulácia výšky nájmu poľnohospodárskych pozemkov, na ktorú sa odvoláva napadnuté rozhodnutie, sa na tento prípad nevzťahuje a v prípade, že by sa vzťahovala, bola by v rozpore s inými zákonnými ustanoveniami. Vzhľadom na vyššie uvedené žiadali, aby krajský súd zmenil rozhodnutie okresného súdu v II. a III. výroku tak, že vyhovie ich návrhu, prípadne napadnuté rozhodnutie zruší a vec vráti súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Odporca v podanom odvolaní namietal, že II. výrok rozhodnutia okresného súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci v zmysle § 205 ods. 2 písm. f) O. s. p., nakoľko okresný súd pri stanovení výšky nájomného vychádzal z obvyklej sadzby v danej lokalite, t. j. 1,5 % z hodnoty pozemkov, avšak ako hodnotu pozemkov nepoužil zákonnú bonitovanú pôdno-ekologickú jednotku, o ktorej v odôvodnení rozhodnutia uviedol, že v takom prípade by výška nájomného za sporné obdobie predstavovala sumu 129,27 Eur, ale použil pre výpočet výšky nájomného inú hodnotu predmetných pozemkov a následne stanovil výšku nájomného za sporné obdobie v sume 545,- Eur. Takýto postup pri výpočte výšky nájomného za užívanie pozemkov na poľnohospodárske účely považuje odporca za nesprávny a je toho názoru, že daným postupom okresného súdu došlo k nedôvodnému a neprípustnému pritrdzovaniu zákona. Má za to, že záväznosť zákona č. 504/2003 Z.

z. je nespochybniteľná, a teda aj ním stanovený spôsob výpočtu nájomného. Na základe uvedeného žiadal, aby krajský súd II. výrok rozhodnutia zmenil tak, že odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi v rade 1/ a v rade 2/ sumu 129,27 Eur.

Odporca sa písomne vyjadril k odvolaniu navrhovateľov tak, že samotný znalec spochybnil relevantnosť svojho posudku, keď uviedol, že: „Chcem povedať to, že keby som vypočítal cenu nájmu vzhľadom na BPEJ, tak odhadujem to nahrubo, že by cena nájmu za rok 2008 bola radikálne nízka, okolo 100,- Eur za rok a podobne aj v ďalších rokoch. Ďalej chcem uviesť to, že myslím si, že tých 100,- Eur by sa navrhovateľovi zdalo málo.“ Poukázal na to, že uvedený záver znalca je súčasťou zápisnice z pojednávania zo dňa 08.03.2013, čím podľa odporcu znalec úplne diskvalifikoval svoj posudok a zaradil ho medzi nepoužiteľné. Zákonná regulácia výšky nájmu poľnohospodárskych pozemkov, na ktorú sa odvoláva napadnuté rozhodnutie, sa podľa navrhovateľov nevzťahuje na daný prípad, avšak títo neuviedli, o aký rozpor zákonnej regulácie výšky nájmu poľnohospodárskych pozemkov s inými ustanoveniami by sa malo jednať. Tieto zostávajú len v polohe irelevantného balastu bez dopadu na posúdenie merita veci v tomto konaní.

Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal napadnutý rozsudok na základe podaného odvolania navrhovateľmi proti výroku III., ktorým súd zamietol návrh v časti o zaplatenie 3 029,- Eur a odporcom, ktorý napadol výrok II., ktorým súd uložil odporcovi zaplatiť 545,- Eur, v rozsahu danom ust. § 212 ods. 1 O. s. p. a bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O. s. p.), rozsudok okresného súdu zrušil v zmysle § 221 ods. 1 písm. h) O. s. p. a vrátil vec okresnému súdu na ďalšie konanie. Výroku rozsudku, ktorým okresný súd v konaní v časti o zaplatenie 7 220,88 Eur zastavil, sa nedotkol, keďže tento nebol napadnutý odvolaním.

Rozsudok okresného súdu vychádza z nesprávne vyhodnoteného skutkového stavu veci, a preto došlo k nesprávnemu právnemu posúdeniu.

Okresný súd správne vyhodnotil, že odporca užíva pozemky navrhovateľov bez právneho dôvodu, teda bez zmluvy o nájme. Odporca užíva pozemky navrhovateľov, ktoré sú zastavané poľnohospodárskymi stavbami v jeho vlastníctve, pričom rozsah užívania pozemkov navrhovateľov odporcom nebol medzi účastníkmi sporný. Medzi účastníkmi nedošlo k dohode o výške nájomného a nájom nevznikol ani zo zákona, pričom nedošlo ani k dohode o odkúpení predmetných pozemkov odporcom. Týmto bolo preukázané podľa odvolacieho súdu, že odporca užíva nehnuteľnosť bez právneho dôvodu a keďže za užívanie nehnuteľností nezaplatil navrhovateľovi žiadnu čiastku a tým sa bezdôvodne obohatil na jeho úkor v zmysle § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Sporná zostala výška bezdôvodného obohatenia. Je nesporné, že pozemok slúži na poľnohospodárske účely, keďže ide o pozemky na poľnohospodárskom dvore, čiastočne zastavanom poľnohospodárskymi stavbami, zatrávenými plochami a tieto boli a sú využívané v súvislosti s chovom zvierat a rastlinnou výrobou, keďže sú na nich senníky, triedičky zemiakov, sklady PROMOS, ktoré boli vybudované do 24.06.1991. Odporca v konaní žiadal, aby bolo bezdôvodné obohatenie určené podľa § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z., kde je uvedené, že výška nájomného je najmenej 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu, konkrétne podľa ust. § 43 ods. 2 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva obvodných pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách s tým, že podrobnosti o určení hodnoty pozemkov sú ustanovené vo vyhláške č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav. K uvedenému odvolací súd konštatuje, že ust. § 10 ods. 1 citovaného zákona vychádza pri určovaní výšky nájmu z predpokladu, že sa jedná o poľnohospodársku pôdu s určenou BPEJ, čo v prejednávanej veci predmetné pozemky nie sú. V celom rozsahu ide o zastavané plochy s poľnohospodárskymi budovami. Citovanú vyhlášku č. 38/2005 Z. z. nie je v prejednávanej veci možné aplikovať. Na predmetné pozemky nie je možné vydať BPEJ, nakoľko ide o zastavanú plochu a nie je teda možné určiť výšku bezdôvodného obohatenia v súlade s § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z., ale podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

V zmysle § 2 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých predpisov, pozemok na účely tohto zákona je taký pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou, alebo časť tohto pozemku, pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24.06.1991, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske

účely, alebo časť tohto pozemku; ustanovenia osobitného predpisu (2a) tým nie sú dotknuté. Osobitným predpisom podľa 2a poznámky je vyhláška úradu Geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, ktorý bol zrušený vyhláškou č. 461/2009 Z. z.

Podľa § 2 písm. b) zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, poľnohospodárskou pôdou je produkčne potencionálna pôda evidovaná v katastri nehnuteľností (ďalej len „kataster“) ako orná pôda, chmelnice, vinice, ovocné sady, záhrady a trvalé trávnaté porasty. Hodnota pozemku, ktorý tvorí poľnohospodársku pôdu a ostatnú plochu sa v zmysle § 1 vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 38/2005 Z. z. určuje podľa pôdno-ekologických jednotiek a príslušných sadzieb uvedených v prílohe zákona.

Bonitovanou pôdno-ekologickou jednotkou (BPEJ) je klasifikačný a identifikačný údaj vyjadrujúci kvalitu a hodnotu produkčno-ekologického potenciálu poľnohospodárskej pôdy na danom stanovišti.

Predmetom konania nie je určenie výšky nájmu, ale bezdôvodné obohatenie, pričom pri určení výšky bezdôvodného obohatenia sa vychádza z výšky obvyklého nájmu pozemku, ktorého užívanie je dôvodom vzniku bezdôvodného obohatenia. Pozemky, ktorých užívanie je dôvodom vzniku bezdôvodného obohatenia, nie sú poľnohospodárskym pozemkom s určenou BPEJ.

V tejto súvislosti potom neobstojí hodnotenie obvyklého nájomného prvostupňovým súdom, ktorý nevychádzal zo znaleckého posudku, ale stanovil obvyklé nájomné porovnaním ceny nájmu poľnohospodárskeho pozemku s určenou BPEJ a ceny nájmu poľnohospodárskeho pozemku s určenou BPEJ, pričom zohľadnil aj odporcom predložené zmluvy o nájme za poľnohospodárske pozemky vo výške 1,5 % z hodnoty pôdy vyjadrenej BPEJ. Z uvedeného je zrejmé, že prvostupňový súd vychádzal z porovnania dvoch vzájomne neporovnateľných skutočností. Súd sa môže odchýliť od záverov znaleckého posudku, avšak musí uviesť relevantné skutočnosti, prečo tak urobil, čo v danom prípade absentuje. Navyše vzal do úvahy zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov s tretími osobami predloženými odporcom a nevzal do úvahy zmluvu predloženú navrhovateľom o nájme poľnohospodárskeho pozemku a ani sa s touto skutočnosťou nijakým spôsobom v odôvodnení rozhodnutia nevyporiadal. Okrem toho zo zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov s tretími osobami predloženými odporcom vyplýva, že predmetom zmluvy je orná pôda, čiže sa jedná o ornú pôdu - poľnohospodársky pozemok s určenou BPEJ. Preto je záver okresného súdu ohľadne stanovenia obvyklého nájmu nesprávny.

Užívateľ cudzej veci bez právneho dôvodu je povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, rozsah ktorého plnenia, ak tento nie je stanovený predpisom, je vyjadrený peňažnou čiastkou, ktorú by obvykle bolo nutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie prenajatej veci. Prihliadne sa pritom na účel a spôsob užívania a na druh právneho dôvodu, ktorým sa spravídla právo užívania veci vzhľadom na jeho rozsah a spôsob zakladá, kedy sa výška náhrady určuje podľa obvyklej hladiny nájomného, ktoré by nájomca v danom mieste a čase platil, ak by vec užíval na základe platnej nájomnej zmluvy. Až pri absencii zodpovedajúcich podkladov môže súd vychádzať aj z výšky náhrad v iných prípadoch; v takom prípade ale skutkové zistenia je potrebné podrobiť ďalšiemu posúdeniu z hľadiska toho, do akej miery je obmedzený vlastník v prípade nájmu pozemku, pri ktorom mu so zreteľom na účel nájmu zostane po dobu nájmu „holé vlastníctvo“ bez možnosti užívať pozemok.

V ďalšom konaní sa okresný súd bude dôsledne zaoberať stanovením obvyklej ceny nájmu tak, aby bolo dostatočne zrejmé, z čoho vychádzal pri jej stanovení. Následne vyhodnotí všetky dôkazy a zdôvodní, ktoré skutočnosti považoval za preukázané, z akých záverov vychádzal. Závery, ktoré prijal, primerane vysvetlí tak, aby z odôvodnenia napadnutého rozsudku nevyplývala jednostrannosť, a ani taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich účelu, podstaty a zmyslu.

Zároveň súd zrušil aj súvisiaci výrok, ktorým prvostupňový súd vyhradil rozhodovanie o trovách konania na samostatné konanie. V ďalšom konaní okresný súd opätovne rozhodne aj o trovách prvostupňového a odvolacieho konania.

Toto rozhodnutie senátu Krajského súdu v Žiline bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.