

Súd: Okresný súd Martin  
Spisová značka: 21C/107/2010  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5710205182  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 07. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dušan Pagáč  
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2014:5710205182.26

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Sudca Okresného súdu Martin JUDr. Dušan Pagáč, v právnej veci navrhovateľa v rade 1/: R. X., X.. XX.XX.XXXX, L. H., C.. R. XX, C. X. Y. K. X/: G. X., X.. XX.XX.XXXX, L. H., C.. R. XX, S. B.Ú. E.. C. R., C. R. R. Y. G. F., K. XXXX/XX, proti odporcovi: TURIEC - AGRO, s.r.o. so sídlom v Turčianskom Ďure 34, IČO: 31 608 469, právne zastúpený JUDr. Pavlom Gombíkom, advokátom so sídlom v Martine, Kukučínova 1, v konaní o zaplatenie 10.785,- €, takto

### rozhodol:

I. Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi v rade 1/ a navrhovateľke v rade 2/ sumu 3.177,30 €, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Návrh v časti o zaplatenie 386,90 € sa zamieta.

III. O trovách konania a o trovách štátu súd rozhodne osobitne.

### odôvodnenie:

Návrhom na začatie konania, ktorý bol súdu doručený dňa 04.05.2010, navrhovatelia 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,- €. Navrhovatelia uviedli, že odporca užíva časti ich pozemkov, ktoré sú zapísané na Správe katastra Turčianske Teplice, a nachádzajú sa v katastrálnom území Slovenské Pravo, o celkovej výmere 14.381 m<sup>2</sup>. Na viacerých týchto pozemkoch sa nachádzajú stavby, ktoré vlastnícky patria odporcovi. Odporca pozemky navrhovateľov užíva bez toho, aby navrhovateľom za ich užívanie platil. Navrhovatelia sa domáhali svojho práva na základe ustanovení Občianskeho zákonníka o bezdôvodnom obohatení, pričom sa domáhali ochrany svojho vlastníckeho práva. Navrhovatelia si uplatnili právo na bezdôvodné obohatenie vo výške 0,25 € za m<sup>2</sup> ich pozemku, ktorý odporca užíva. Žiadali, aby im odporca zaplatil za každý rok, keď ich pozemky užíval, sumu 3.595,- €. Za obdobie od 27.04.2007 do 27.04.2010 si navrhovatelia voči odporcovi uplatnili nárok na zaplatenie sumy 10.785,- € ( 3.595,- € x 3 ).

Odporca sa k návrhu vyjadril podaním zo dňa 14.06.2010, v ktorom uviedol, že užíva len časť pozemkov navrhovateľov. Pripustil, že užíva pozemky navrhovateľov, ktoré sú zastavané stavbami v jeho vlastníctve, ako aj prístupové cesty k týmto stavbám. Nárok uplatnený navrhovateľmi na nájomné vo výške 0,25 € za m<sup>2</sup> považoval za prehnane vysoký, pretože takéto nájomné sa takmer rovná všeobecnej cene užívaných pozemkov. Odporca pripustil, že je ochotný zaplatiť za užívanie pozemkov, ale len tých pozemkov, ktoré v skutočnosti užíva, a to vo výške 1% z ich reálnej hodnoty ročne.

Podaním zo dňa 07.03.2013 navrhovatelia svoj návrh na začatie konania v časti o zaplatenie 4.788,10 € vzali späť a konanie žiadali zastaviť. Späťvzatie návrhu navrhovateľov na zaplatenie 4.788,10 € vychádzalo zo skutočnosti, že medzi účastníkmi bolo vyjasnené a prestalo byť sporným to, že odporca

neužíva pozemky navrhovateľov v celkovej výmere 14.381 m<sup>2</sup>, ale len časť týchto pozemkov vo výmere 11.586m<sup>2</sup>. Na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 08.03.2013, navrhovatelia vzali návrh na začatie konania späť aj v časti o zaplatenie 2.432,78 €. Podľa prehlásenia navrhovateľov suma 2.432,78 € zodpovedá časti uplatnenej ceny za užívanie pozemkov odporcom, a to za obdobie od 27.04.2007 do 31.12.2007. Z týchto dôvodov súd konanie v časti o zaplatenie 7.220,88 € zastavil. Navrhovatelia si uplatňovali ďalej len cenu na zaplatenie bezdôvodného obohatenia za užívanie ich pozemkov odporcom, a to za obdobie od 01.01.2008 do 27.04.2008 v sume 3.564,12 €.

Súd vo veci rozhodol rozsudkom č.k. 21C/107/2013-283 zo dňa 26.04.2013 a to tak, že konanie o zaplatenie 7.220,88 € zastavil a odporcu zaviazal zaplatiť navrhovateľovi v rade 1/ a navrhovateľke v rade 2/ sumu 545,- €, z titulu bezdôvodného obohatenia, pretože odporca bez uzatvorenej nájmovej zmluvy užíval pozemky navrhovateľov. Návrh na začatie konania v časti o zaplatenie 3.019,12 € súd zamietol. Súd pri svojom rozhodovaní vychádzal z ustanovení Zákona číslo 504/2003 Z.z. o regulácii nájmov poľnohospodárskych pozemkov. Túto zákonnú reguláciu nájmu považoval vzhľadom na prechod od plánovaného na trhové hospodárstvo aktuálne za potrebnú a akceptovanú aj Európskym súdom pre ľudské práva. Na druhej strane súd akceptoval aj práva vlastníkov pozemkov, aby im bola za užívanie ich pozemkov zaplatená všeobecná obvyklá cena, a cenu za užívanie pozemkov navrhovateľov odporcom určil ako kompromis medzi regulovaným nájomným a všeobecnou cenou nájmu, so snahou o vyváženie týchto vzájomných práv.

Rozhodnutie okresného súdu bolo uznesením Krajského súdu v Žiline č.k. 11Co/217/2013-334 zo dňa 31.03.2014 v časti výroku II., ktorým súd uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľom sumu 545,- € za užívanie ich pozemkov, a vo výroku III., ktorým návrh v časti o zaplatenie 3.019,- € zamietol, zrušil a vec vrátil prvostupňovému súdu na ďalšie konanie. Odvolací súd zrušil aj rozhodnutie súdu o trovách konania. V časti výroku I., ktorým súd konanie o zaplatenie 7.220,80 €, zastavil, ostalo rozhodnutie prvostupňového súdu odvolaním nedotknuté a nadobudlo právoplatnosť. V odôvodnení krajský súd uviedol, že sporné pozemky nie sú poľnohospodárskou pôdou určenou podľa bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky ( BPEJ ), pretože v celom rozsahu ide o zastavané plochy s poľnohospodárskymi budovami. Odvolací súd argumentoval tým, že Vyhlášku číslo 38/2005 Z.z. nie je v prejednávanej veci možné aplikovať, pretože na sporné pozemky nie je možné vydať BPEJ, nakoľko ide o zastavanú plochu a nie je teda možné určiť bezdôvodné obohatenie v súlade s § 10 ods. 1 Zákona číslo 504/2003 Z.z., a výšku bezdôvodného obohatenia je potrebné určovať podľa Vyhlášky číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty. Odvolací súd poukázal na to, že užívateľ cudzej veci bez právneho dôvodu je povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou. Rozsah 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.

Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky, a nakladať s ním.

Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje, najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

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.

Podľa § 456 Občianskeho zákonníka, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal.

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

Na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 10.06.2014, právny zástupca navrhovateľov potvrdil, že sa navrhovatelia domáhajú priznania bezdôvodného obohatenia za obdobie od 01.01.2008 do 27.04.2010 v celkovej sume 3.564,12 € a poukázal na znalecké dokazovanie a na to, že súdny znalec vypočítal výšku bezdôvodného obohatenia ako ekvivalent nájomného za rok 2008 vo výške 1.610,39 €, za rok 2009 vo výške 1.251,24 € a za celý rok 2010 vo výške 984,79 €. Za rok 2010 si navrhovatelia uplatňovali nárok na bezdôvodné obohatenie za obdobie od 01.01.2010 do 27.04.2010. Pomerná časť ekvivalentu nájomného za uvedené obdobie predstavuje sumu 315,67 € ( 984,79 : 365 dní x 117 dní = 315,67 € ). Celkový nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktorý zodpovedá ekvivalentu ceny nájomného predstavuje za obdobie od 01.01.2008 do 27.04.2010 sumu 3.177,30 € ( 1.610,39€ za rok 2008, 1.251,24 € za rok 2009 a pomernú časť za rok 2010 315,67 € ). Z týchto dôvodov súd zviazal odporcu, aby zaplatil navrhovateľovi v rade 1/ a navrhovateľke v rade 2/ sumu 3.177,30 € do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Rozdiel medzi navrhovateľmi uplatnenou sumou 3.564,12 € a priznanou sumou 3.177,30 €, je suma 386,90 €. Súd návrh v tejto časti zamietol.

Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, 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, ako aj časť priľahlých pozemkov. Rozsah užívania pozemkov navrhovateľov odporcom nebol medzi účastníkmi sporný. Užívaním pozemkov navrhovateľov získal odporca majetkový prospech vo výške ekvivalentu, ktorý sa rovná cene nájmu za sporné pozemky. Po tom, čo navrhovatelia vzali časť návrhu na začatie konania späť, a to vo výške 7.220,88 €, si voči odporcovi uplatňovali právo na náhradu za užívanie pozemkov za obdobie od 01.01.2008 do 27.04.2010 vo výške 3.564,12 €.

O trovách konania, teda aj o trovách štátu súd rozhodne osobitne (§ 151 ods. 3 O.s.p. ).

Podľa § 151 ods. 3 O.s.p., v zložitých prípadoch najmä z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania, alebo väčšieho počtu nárokov uplatňovaných v konaní, súd môže rozhodnúť, že o trovách konania rozhodne až po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Bolo preukázané, že sa jedná o zložitú vec, pretože predpokladom spravodlivého rozhodnutia je hľadanie rovnováhy medzi právom subjektov vykonávajúcich poľnohospodársku výrobu na regulácie cien nájmov poľnohospodárskej pôdy a medzi právom vlastníkov pôdy na zaplatenie obvyklej ceny nájmu.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní od jeho doručenia na Krajský súd Žilina prostredníctvom podpísaného súdu (dvojmo).

Podľa ust. § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa ust. § 205 ods. 2 O.s.p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,

b/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

c/ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

d/ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

e/ doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),

f/ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci,

Podľa ust. § 205 ods. 3 O.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinnosť stanovená týmto rozsudkom nebude dobrovoľne splnená, možno podať návrh na začatie exekúcie.