

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 11Co/85/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2514205519
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 10. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Bundzelová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2022:2514205519.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu: JUDr. Ľubica Bundzelová a sudcov: JUDr. Janka Benkovičová a Mgr. Matúš Staríček, v spore žalobcu: A. B., nar. X.X.XXXX, bytom C. X. mája XXX/X, D., zastúpený: Roman Kvasnica a partneri s.r.o., advokátska kancelária so sídlom Žilinská cesta 130, Piešťany, IČO: 36 866 598, proti žalovanému: GERANIUM s.r.o., so sídlom Semenárska 1, Vrbové, IČO: 31 436 471, zastúpený: E. A. F. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXX/XXA, D., o vydanie bezdôvodného obohatenia, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Piešťany č. k. 5C/151/2014-337 zo dňa 15. júla 2021, takto

rozhodol:

Odvolanie žalovaného sa voči napadnutej časti výroku I. o d m i e t a .

Rozsudok súdu prvej inštancie sa vo zvyšnej napadnutej časti p o t v r d z u j e .

Žalobcovi sa voči žalovanému priznáva právo na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. návrh na prerušenie konania zamietol, výrokom II. a III. vyhovel žalobe žalobcu a výrokom IV. žalobcovi priznal voči žalovanému právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Súd po citovaní § 488, § 489, § 451 ods. 1 a 2, § 456 veta prvá, § 458 ods. 1, § 3 ods. 1, § 39 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), § 6 ods. 1 písm. b), § 13 ods. 1, § 4 ods. 1, § 5 ods. 1, § 6 ods. 1 písm. b), § 9 ods. 1 a 2, § 11 ods. 1 písm. c) zák. č. 229/1991 Z. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku, v znení neskorších predpisov účinnom ku dňu uzatvorenia zmluvy, § 1 ods. 1, 2, § 7 ods. 1, § 8 ods. 1, § 10 ods. 1, 2, § 12 ods. 2, § 14 ods. 1 zák. č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v znení účinnom do 31.03.2013, rozsudok vecne odôvodnil tým, že pre vznik bezdôvodného obohatenia vyžaduje Občiansky zákonník objektívnu skutočnosť, a síce to, aby k bezdôvodnému obohateniu došlo v dôsledku právom uznaných dôvodov. Je preto irelevantné, či k bezdôvodnému obohateniu u povinného subjektu došlo v dôsledku konania tretej osoby. Predpokladom vzniku právneho vzťahu bezdôvodného obohatenia nie je protiprávnosť, čo vyplýva aj z niektorých rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, a teda ani zodpovednosť povinného subjektu, ale existencia konkrétnej skutočnosti, s ktorou zákon spájal vznik tohto právneho vzťahu.

Za bezdôvodné obohatenie nemožno považovať akýkoľvek prospech, ktorý by vlastník veci mohol teoreticky dosiahnuť, ale iba taký prospech, o ktorý obohatený na jeho úkor buď zvýšil svoj majetkový

stav, alebo o ktorý sa jeho majetkový stav nezmenšil, hoci by sa tak za bežných okolností stalo (rozhodnutie NS ČR sp. zn. 25Cdo 845/1999 zo dňa 20.3.2001).

Majetkový prospech vzniká predovšetkým tak, že doterajší majetok obohateného sa rozmnoží o nové majetkové hodnoty; môže však spočívať aj v tom, že jeho doterajší majetok sa nezmenšil, hoci by k tomu inak došlo, keby obohatený plnil svoje povinnosti (rozhodnutie NS ČR sp. zn. 28Cdo 883/2001 zo dňa 28.6.2001). Bezdôvodné obohatenie môže spočívať aj v tom, že osoba znemožní oprávnenej osobe užívanie pozemku, a to bez ohľadu na to, či pozemok sama užíva.

Ak ide o stavbu, ktorá je spojená so zemou pevnými základmi, teda o nehnuteľnosť, na vznik bezdôvodného obohatenia stačí už to, že stavba sa na pozemku nachádza. V takomto prípade je totiž zastavaný pozemok užívaný (jeho úžitková hodnota sa konzumuje) tým, že je na ňom stavba postavená, a je pritom právne irelevantné, akým spôsobom vlastník stavby svoje vlastnícke právo realizuje, teda či ju užíva osobne alebo ju prenajal inému, či mu jej užívanie prináša zisk, prípadne komu prináša zisk (rozhodnutie NS SR sp. zn. 1Cdo 91/2010 zo dňa 28.6.2012).

Ak vlastník stavby nemá iný právny dôvod na užívanie pozemku iného, než zákonom danú všeobecnú povinnosť vlastníka pozemku toto užívanie strieť, vlastník stavby na cudzom pozemku je povinný za toto užívanie vlastníkovi pozemku poskytnúť náhradu; ak túto svoju povinnosť vlastník stavby nesplní, obohacuje sa tým na úkor vlastníka pozemku, nakoľko sa nezmenšuje jeho majetok, hoci v prípade plnenia takejto povinnosti by tomu tak nepochybne bolo. K bezdôvodnému obohateniu vlastníka stavby dochádza už zo samotného titulu vlastníckeho práva, ktoré zakladá jeho oprávnenie stavbu užívať. Je potom výlučne vecou jeho rozhodnutia, či stavbu bude užívať sám alebo ju odplatne prenechá inému. Preto povinnosť poskytovať náhradu vlastníkovi pozemku, na ktorom stojí stavba, postihuje vlastníka stavby bez ohľadu na to, akým spôsobom svoje vlastnícke právo realizuje. Z rovnakých dôvodov nie je podstatné ani to, či užívanie stavby prináša zisk, prípadne komu (porov. rozsudok NS ČR sp. zn. 33Odo 1405/2005 zo dňa 25.10.2006).

Súd môže iba predpokladať, že obvyklá cena nájmu poľnohospodárskeho pozemku uvedená na internetovej stránke H. za rok 2018, výtlačok ktorej predložil ako dôkaz žalovaný, bola určená podľa § 1 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z., ktorý odsek bol do citovaného zákona zavedený až s účinnosťou od 1.5.2018, a § 5 vykonávacej vyhlášky č. 172/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe a rozsahu vedenia a poskytovania evidencií a stanovenia obvyklej výšky nájomného, účinnej až od 1.7.2018.

Podľa § 1 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z.z. zavedeného do ust. § 1 citovaného zákona s účinnosťou od 1.5.2018, obvyklou výškou nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku (ďalej len „obvyklá výška nájomného“) sa na účely tohto zákona rozumie údaj o výške nájomného za 1 ha poľnohospodárskej pôdy, ktorý každoročne k 30. júnu za predchádzajúci rok zverejňuje príslušný okresný úrad pre každé katastrálne územie z údajov, ktoré zistí z evidencie dohodnutého a zaplateného nájomného podľa § 14 ods. 3 ako priemernú výšku nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku.

K predchádzajúcemu odseku súd zdôraznil, že zákon č. 504/2003 Z. z. v znení účinnom do 30.4.2018 neobsahoval žiadne ustanovenia o obvyklej výške nájmu pozemku.

Z obsahu celého ustanovenia § 1 zákona č. 504/2013 Z. z. v znení účinnom od 1.5.2018, s účinnosťou od ktorého dátumu bolo predmetné ustanovenie doplnené o nový odsek 3, ktorý upravuje spôsob určenia obvyklého nájmu poľnohospodárskej pôdy, je zrejmé, že zákon už priamo v odseku 2, ktorý odsek bol zmenený s účinnosťou od toho istého dátumu, výslovne rozlišuje medzi poľnohospodárskou pôdou (§ 1 ods. 2 písm. a/ citovaného zákona) a pozemkom evidovaným v KN v registri „C“ ako zastavaná plocha

a nádvorie, slúžiacim na poľnohospodárske účely alebo pozemkom zastavaným stavbou slúžiacou na poľnohospodárske účely (§ 1 ods. 2 písm. b/ citovaného zákona).

Z obsahu celého textu vyhlášky č. 172/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe a rozsahu vedenia a poskytovania evidencií a stanovenia obvyklej výšky nájomného, predovšetkým z ust. § 5 vyhlášky, je nepochybné, že táto vyhláška upravuje spôsob stanovenia obvyklej výšky nájomného v eurách/ha poľnohospodárskej pôdy. Predmetná vyhláška žiadnym spôsobom neupravuje určenie obvyklej výšky nájomného pozemku evidovaného v KN v registri „C“ ako zastavaná plocha a nádvorie, ktorý pozemok je zastavaný stavbou slúžiacou na poľnohospodárske účely, ako je to v prípade predmetného pozemku s parc. 2151 v kat. úz. D..

Z ust. § 2 zákona č. 140/2014 Z.z. je nepochybné, že pozemok v zastavanom území obce nie je na účely tohto zákona poľnohospodárskym pozemkom, a to ani vtedy, ak je zastavaným stavbou na poľnohospodárske účely do 24.6.1991.

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov (naposledy zmenenej vyhláškou č. 213/2017 Z.z.), všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu: $VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ$ [EUR], kde M je výmera pozemku v m², VŠHMJ je jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m². Koeficient všeobecnej situácie určenej ako stavebné územia obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov, je 0,80 až 0,90. Koeficient intenzity využitia určenej ako nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu, je 0,95 až 1,00. Koeficient dopravných vzťahov určených ako obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, s dopravou do mesta ešte vyhovujúcou, je 0,85. Koeficient funkčného využitia územia určeného ako výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie, je 0,90 až 1,10, pričom koeficient funkčného využitia územia určeného ako výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva, je 0,80 až 1,00, s poznámkou pri tomto koeficiente, že hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku špecifikovanej ako veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí), je 1,30 až 1,50 s poznámkou, že technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením. Koeficient povyšujúcich faktorov určených ako iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.), je 1,01 až 3,00 s poznámkou, že povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. Koeficient redukujúcich faktorov určených ako spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod., je 0,20 až 0,99 s poznámkou, že redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Napriek tomu, že odvolací súd už raz zrušil uznesenie súdu prvej inštancie o prerušení konania do právoplatného skončenia konania vedeného Okresným súdom Piešťany pod sp. zn. 13C/82/2012 (viac odsek 16. tohto odôvodnenia), žalovaný na pojednávaní dňa 14.03.2019 opätovne navrhol prerušiť konanie do právoplatného skončenia konania vedeného Okresným súdom Piešťany pod sp. zn. 13C/82/2012, pričom druhý návrh na prerušenie konania odôvodnil zmenou skutkových podmienok, ktorú zmenu videl žalovaný v existencii nájomnej zmluvy ako právneho titulu užívania predmetného pozemku, a že v súvisiacom konaní s rieši otázka vlastníctva žalobcu k predmetnému pozemku. Žalovaný má za to, že žalobca nie je vlastníkom predmetného pozemku, z ktorého dôvodu nie je, podľa názoru žalovaného, žalobca aktívne legitimovaný v tomto spore o vydanie bezdôvodného obohatenia.

Nakoľko konajúci súd mal za to, že otázku vlastníctva žalobcu k predmetnému pozemku bolo možné vyriešiť ako predbežnú otázku v tomto spore, v súlade so zásadou hospodárnosti konania (čl. 17 CSP), nepovažoval za potrebné prerušiť konanie do právoplatného skončenia konania o určenie neplatnosti právnych úkonov a o určenie vlastníctva k predmetnému pozemku, a preto návrh na prerušenie konania zamietol (I. výrok).

Vykonaným dokazovaním súd mal za preukázané, že žalovaný je výlučným vlastníkom poľnohospodárskej budovy zapísanej v KN na LV č. XXXX pre kat. úz. D. ako stavba so súp. č. XXX na pozemku s parc. č. 2151, druh stavby kotolňa, skleníky. Výlučným vlastníkom pozemku pod stavbou zapísaného v KN na LV č. XXXX pre kat. úz. D. ako parcela registra CKN, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2719 m², umiestnenom v zastavanom území obce, v tzv. intraviláne, je žalobca. Žalovaný neplatí žalobcovi za užívanie predmetného pozemku pod stavbou žiadnu odplatu napriek tomu, že neuzavreli dohodu o bezodplatnom užívaní pozemku.

Žalobca nadobudol predmetný pozemok na základe kúpnej zmluvy dňa 17.8.2012 od predchádzajúceho vlastníka, ktorý predchádzajúci vlastník ho nadobudol na základe zmluvy od predchádzajúceho vlastníka, a ten zase od predchádzajúceho vlastníka, pričom predmetný pozemok bol na základe dohody o vydaní nehnuteľnosti zo dňa 1.4.1992 vydaný podľa § 6 ods. 1 písm. b) zákona č. 229/1991 Zb. G. I. v reštitúcii ako oprávnenej osobe podľa citovaného zákona, keďže išlo o nehnuteľnosť, ktorá prešla na štát alebo na inú právnickú osobu v dôsledku odňatia bez náhrady postupom podľa zákona č. 142/1947 Zb. o revízii prvej pozemkovej reformy alebo podľa zákona č. 46/1948 Zb. o novej pozemkovej reforme. Žalovaný nepredložil ani neoznačil žiadne dôkazy na preukázanie tvrdenia, že predmetný pozemok bol už v čase reštitúcie zastavaný poľnohospodárskou budovou, k čomu súd poznamenáva, že keby tomu aj tak bolo, nakoľko by išlo o pozemok zastavaný stavbou nebrániacou poľnohospodárskemu využitiu pozemku, iba z toho dôvodu nemožno považovať reštitúciu za nezákonnú, ako sa to snažil súdu prezentovať žalovaný, odkazujúc na ním tvrdené porušenie ust. § 11 ods. 1 písm. d) zákona č. 229/1991 Zb., k čomu súd zdôrazňuje, že v čase uzavretia dohody o vydaní nehnuteľností (1.4.1992) predmetný text zákonného ustanovenia bol súčasťou ust. § 11 ods. 1 písm. c) (nie ust. § 11 ods. 1 písm. d/) zákona č. 229/1991 Zb., podľa ktorého, pozemky alebo ich časti nebolo možné vydať v prípade, že pozemok bol po prechode alebo prevode vlastníctva štátu zastavaný, pozemok možno vydať, ak stavba nebráni poľnohospodárskemu alebo lesnému využitiu pozemku. V danom prípade totiž pozornosti konajúceho súdu (pozn. ani žalobcu) neunikla posledná časť textu predmetného ustanovenia za čiarkou, podľa ktorej bolo možné vydať zastavaný pozemok, ak stavba nebránila poľnohospodárskemu využitiu. Súd nezistil žiadne iné porušenia právnych predpisov upravujúcich vydanie predmetného pozemku podľa zákona č. 229/1991 Zb., keďže povinným subjektom na vydanie pozemku v reštitúcii podľa citovaného zákona bol SEMEX, štátny podnik ako povinná osoba na vydanie nehnuteľnosti podľa § 5 ods. 1 citovaného zákona a G. I. bol oprávneným na vydanie nehnuteľností podľa § 4 ods. 1 citovaného zákona. Nedostatočná bola obrana žalovaného o ním tvrdenej nezákonnej reštitúcii, v ktorej mal byť predmetný pozemok vydaný právnym predchodcom žalobcu, z ktorého dôvodu by žalobcovi nemalo svedčať vlastnícke právo k predmetnému pozemku. Žalovaný v tejto súvislosti ďalej iba odkázal na iné súdne konanie vedené Okresným súdom Piešťany pod sp. zn. 13C/82/2012, nenavrhol však vykonať žiadny dôkaz zo súvisiaceho konania. Konajúci súd zdôrazňuje, že súd môže v civilnom sporovom konaní vykonať iba dôkazy navrhnuté stranami sporu (§ 185 ods. 1 CSP), pričom z dokazovania vykonaného v tomto spore (sp. zn. 5C/151/2014) vyplynulo, že reštitúcia predmetného pozemku bola zákonná. Nakoľko vykonaným dokazovaním nebolo preukázané, že by dohoda o vydaní nehnuteľnosti bola neplatná pre rozpor so zákonom, pre obchádzanie zákona alebo že by sa priečila dobrým mravom, na predmetnú dohodu nemohol konajúci súd hľadieť ako na neplatný právny úkon podľa § 39 OZ, z ktorého dôvodu nebolo ani preukázané, že by G. I. nebolo prinavrátené vlastníctvo k pozemku zákonným spôsobom, a že by tento predmetné vlastníctvo nemohol následne platne previesť na inú osobu, a že by žalobcovi nesvedčalo vlastnícke právo k pozemku z dôvodu, že ho nemohol nadobudnúť od nevlastníka.

Vlastnícke právo žalovaného k predmetnej poľnohospodárskej budove so súp. č. XXX na pozemku žalobcu so súp. č. XXXX v kat. úz. D. nebolo medzi stranami sporné, preto dôkazy žalovaného na preukázanie právnych titulov nadobudnutia stavby žalovaným a jeho právnymi predchodcami považoval konajúci súd z toho dôvodu za nadbytočné. Vek predmetnej poľnohospodárskej stavby ani právny

režim pozemku, na ktorej je stavba žalovaného postavená, ktorým právnym režimom sa spravovali tieto nehnuteľnosti v čase, kedy bola stavba postavená, neboli pre predmetný spor relevantné. Preto zisťovanie skutočnosti, či predmetná stavba bola postavená na predmetnom pozemku v čase, kedy bol pozemok vo vlastníctve Československej republiky, nebola v tomto spore právne významná. Rovnako nebolo rozhodujúce, akým spôsobom a za akých okolností nadobudol do vlastníctva stavbu žalovaný, preto je obrana žalovaného v tomto smere nedostatočná.

Je síce pravdou, že predmetný pozemok bol predmetom nájmu na základe nájomnej zmluvy uzavretej medzi právnou predchodkyňou žalobcu ako vtedajšou vlastníčkou a prenajímateľkou a žalovaným ako nájomcom na základe Zmluvy o prenechaní pozemkov na užívanie zo dňa 24.03.2010, ktorá je svojou povahou nájomnou zmluvou, avšak predmetný nájom zanikol uplynutím výpovednej doby za podmienok dohodnutých v zmluve. Ust. § 12 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. v príslušnom znení, ktoré sa vzťahovalo na predmetný nájomný vzťah, umožňovalo stranám nájomnej zmluvy odchýlne dojednanie od zákonného ustanovenia, čo zmluvné strany v danom prípade aj urobili v čl. III, odseku 2 nájomnej zmluvy, v ktorom sa dohodli o možnosti vypovedať zmluvu ktoroukoľvek zmluvnou stranou k 1. októbru bežného roka s výpovednou lehotou 1 rok. Nakoľko výpoveď predmetného nájmu bola doručená žalovanému dňa 3.10.2011, nájom bol tým vypovedaný k 1.10.2012, a jednoročná výpovedná doba tak uplynula k 1.10.2013, a preto argumentácia žalovaného o trvaní nájmu najmenej do 24.3.2015 bola nesprávna.

Nesprávny je aj výklad ust. § 451 OZ žalovaným, ktorý mylne zastával názor, že k vzniku bezdôvodného obohatenia nemohlo dôjsť z dôvodu, že žaloba nepreukázala, že by žalovaný získal nejaké plnenie na úkor žalobcu. Nedostatočná bola obrana žalovaného o faktickej nemožnosti nájmu predmetného pozemku z dôvodu umiestnenia stavby na tomto pozemku a zákazu prenechania predmetného pozemku do nájmu, ktorý zákaz je súčasťou predbežného opatrenia nariadeného uznesením Okresného súdu Piešťany v spojení s potvrdzujúcim uznesením odvolacieho súdu vo veci sp. zn. 13C/82/2012. Konajúci súd zdôrazňuje, že iba samotné využitie predmetnej stavby jej vlastníkom na poľnohospodárske účely neopravňuje vlastníka stavby na bezodplatné užívanie cudzieho pozemku pod stavbou. Nadbytočné bolo tvrdenie žalovaného, že stavbu nadobudol do vlastníctva na základe konštitutívnych rozhodnutí. Týmito tvrdeniami a dôkazmi žalovaný iba preukázal existenciu právneho dôvodu umiestnenia a užívania stavby, ako aj právneho dôvodu vzniku jeho vlastníctva k stavbe. Nepredložil ani neoznačil žiadny dôkaz o právnom dôvode bezodplatného užívania cudzieho pozemku pod jeho stavbou. Ani vedomosť žalobcu v čase nadobudnutia jeho vlastníctva k predmetnému pozemku o existencii cudzej stavby na pozemku, hoci aj oprávnenej, neopravňuje žalovaného neobmedzene bezodplatne užívať cudzí pozemok pod vlastnou stavbou.

Pozemok žalobcu zastavaný poľnohospodárskou budovou žalovaného je užívaný (jeho úžitková hodnota sa konzumuje) tým, že je na ňom stavba postavená, a je pritom právne bezvýznamné, akým spôsobom vlastník stavby svoje vlastnícke právo realizuje, teda či ju užíva na poľnohospodárske účely, či ju užíva osobne alebo ju prenajal inému, či mu jej užívanie prináša zisk, prípadne komu prináša zisk. Rovnako právne irelevantné je, či vlastník stavby zaviniel alebo nezaviniel vznik existujúceho stavu, kedy vlastník stavby nie je zároveň vlastníkom pozemku pod stavbou. V tejto súvislosti konajúci súd zdôrazňuje, že otázka vzniku bezdôvodného obohatenia vlastníkom stavby už samotným faktom, že stavba je postavená na cudzom pozemku, za ktoré užívanie neplatí vlastník stavby vlastníkovi pozemku žiadnu odplatu napriek tomu, že vlastník stavby a vlastník pozemku sa výslovne nedohodli na bezodplatnom užívaní pozemku, a užívanie pozemku sa zároveň nespravuje žiadnou inou dohodou medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku (napr. nájomnou zmluvou počas trvania nájomného vzťahu), a teda vlastník stavby nemá žiadny iný právny dôvod na užívanie pozemku iného, než iba zákonom danú všeobecnú povinnosť vlastníka pozemku toto užívanie strpieť, vlastník stavby na cudzom pozemku je povinný za toto užívanie vlastníkovi pozemku poskytnúť náhradu, ktorá sa poskytuje vo výške obvyklého nájomného, ktoré otázky sú už vyriešené ustálenou judikatúrou (viac v odsekoch 37. až 43. tohto odôvodnenia), ako aj dlhodobou rozhodovacou činnosťou všeobecných súdov. Ani faktická nemožnosť nájmu, na ktorú poukazoval žalovaný, ktorá nemožnosť mala spočívať nielen v zastavaní predmetného pozemku stavbou žalovaného, ale aj v skutočnosti, že dvomi rôznymi predbežnými opatreniami bolo zakázané scudzovať, prenajímať, zaťažovať a vložiť ako vklad do právnickej

osoby s predmetným pozemkom, ako aj s predmetnou stavbou, sama osebe nevyklučuje existenciu bezdôvodného obohatenia za obdobie, kedy predmetný pozemok nebol predmetom záväzkového právneho vzťahu medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby, napr. predmetom nájomnej zmluvy alebo zmluvy o bezodplatnom užívaní pozemku. Žalovaný sa teda bezdôvodne obohatil užívaním stavby na pozemku žalobcu aj za obdobie, odkedy bolo žalobcovi predbežným opatrením súdu vydaným v inom spore zakázané prenechať predmetný pozemok do nájmu, k čomu súd opätovne pripomína, že zákonnou podmienkou vzniku bezdôvodného obohatenia nie je zavinené konanie povinného z bezdôvodného obohatenia. Je pravdou, že keďže žalobca nesmie dočasne, na základe predbežného opatrenia súdu, prenajať predmetný pozemok, nemôže ani požadovať nájomné za dané obdobie, k čomu konajúci súd zdôrazňuje, že žalobca sa nedomáha v tomto spore zaplata nájomného, ale zaplata peňažnej náhrady za bezdôvodné obohatenie, ktoré spočívalo v bezodplatnom užívaní pozemku žalobcu žalovaným, tak, ako to vyplýva z ust. § 458 ods. 1 OZ, pričom táto peňažná náhrada zodpovedá sume obvyklého nájomného. Rovnako nerozhodné boli argumentácie žalovaného o inej sume dojednaného nájomného s iným prenajímateľom k predmetnému pozemku za skoršie obdobie a o iných sumách nájomného podľa zmlúv uzavretých medzi žalovaným a so SPF k iným pozemkom, keďže suma nájomného podľa konkrétnej nájomnej zmluvy nie je vždy totožná so sumou obvyklého nájomného, nakoľko nájomná zmluva je zmluvou súkromného práva, ktorú uzatvárajú zmluvné strany v súlade so zásadou zmluvnej autonómie, a teda sumu nájomného si môžu dohodnúť aj v sume odlišnej od sumy obvyklého nájomného.

Uplatnenie nároku oprávneného z bezdôvodného obohatenia na vydanie bezdôvodného obohatenia proti osobe, ktorá sa na jeho úkor bezdôvodne obohatila, hoci iba tým, že vlastní stavbu postavenú na cudzom pozemku, nemožno považovať za šikanózný výkon vlastníckeho práva v rozpore s dobrými mravmi len preto, že sa tak subjektívne domnieva žalovaný, keďže tento bol po niekoľko desiatok rokov zvyknutý za cudzí pozemok pod stavbou neplatiť žiadnu odplatu. K tvrdeniu žalovaného, že nárok žalobcu zasahuje aj do oprávnených záujmov žalovaného spočívajúcich v nerušenom užívaní jeho stavby, konkrétne vo výkone jeho vlastníckych práv k stavbe, súd poznamenáva, že vlastníctvo zaväzuje, a nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom (čl. 20 ods. 3 Ústavy SR), a teda ani na ujmu iného vlastníckeho práva. Výkonom vlastníckeho práva k stavbe nemožno úplne znemožniť vlastníkovi pozemku pod stavbou vo výkone jeho vlastníckeho práva. Za šikanózný výkon práva nemožno považovať žalobu oprávneného z bezdôvodného obohatenia podanú proti povinnému z bezdôvodného obohatenia ani preto, že žalobca sa žalobou domáha zaplata vyššej peňažnej náhrady za bezdôvodné obohatenie, než by bola suma primeraná vzniknutému bezdôvodnému obohateniu, pokiaľ sa oprávnený domáha žalobou peňažnej náhrady za bezdôvodné obohatenie za obdobie, kedy bezdôvodné obohatenie reálne vzniklo, a teda, ak žaloba je vo svojom základe dôvodná.

Vznik bezdôvodného obohatenia na strane žalovaného na úkor žalobcu bol dostatočným spôsobom preukázaný výpismi z listov vlastníctva k predmetnému pozemku a k stavbe postavenej na tomto pozemku, ako aj z nesporných tvrdení strán sporu o tom, že predmetná stavba je postavená na predmetnom pozemku, pričom žalovaný nezaplatil žalobcovi za užívanie predmetného pozemku za rozhodné obdobie žiadnu odplatu. Nakoľko nezákonnosť reštitúcie predmetného pozemku nebola v tomto spore preukázaná, žalobca je podľa stavu v KN vlastníkom predmetného pozemku, na ktorom je postavená stavba vo vlastníctve žalovaného, a žalovaný užíva pozemok žalobcu bezodplatne bez akéhokoľvek právneho titulu (napr. dohoda o bezodplatnom užívaní pozemku), žalobca osvedčil svoju aktívnu legitímáciu v tomto spore, čomu zodpovedá pasívna legitímácia žalovaného v tomto spore. Už samotná existencia vlastníckeho práva žalobcu k pozemku pod stavbou vo vlastníctve žalovaného má za následok vznik bezdôvodného obohatenia žalovaného za obdobie, po ktoré predmetný pozemok užíval bezodplatne bez právneho titulu, predovšetkým bez zmluvy uzavretej s vlastníkom pozemku. Nie je pritom rozhodujúce, či z užívania pozemku žalobcu má alebo nemá žalovaný zisk, ani aké veľké investície vynaložil žalovaný na vlastnú stavbu postavenú na pozemku vo vlastníctve žalobcu.

Súd neprihliadol ani na obvyklú výšku nájomného podľa vyjadrenia Národného poľnohospodárskeho a potravinárskeho centra, ani na obvyklú výšku nájomného za rok 2018 podľa výťažku z internetovej stránky Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR (H.) predloženého žalovaným, keďže

predmetný pozemok žalobcu nie je poľnohospodárskym pozemkom (viac v odsekoch 72. až 74. odôvodnenia), že obvyklá cena nájmu nie je totožná s vyhláškovou cenou, že znalec vychádzal aj z trhovej ceny nájmu porovnateľného pozemku v obdobnej lokalite v danom čase a mieste, z ktorého dôvodu aj súd nariadil dokazovanie odborným vyjadrením znalca. Vyjadrenie SPF predložené žalovaným sa vzťahuje na iný pozemok prenajatý žalovanému Slovenským pozemkovým fondom, a uvedené vyjadrenie obsahuje iba časť dojednaného nájomného, k čomu súd poznamenal, že obvyklá výška nájomného nemusí byť totožná s dojednaným nájomným podľa nájomnej zmluvy, ktorú uzavrel SPF so žalovaným vo vzťahu k iným pozemkom ktoré sú poľnohospodárskymi pozemkami, na rozdiel od predmetného pozemku, ktorý je zastavanou plochou a nádvorím v intraviláne.

Pre určenie peňažnej náhrady za bezdôvodné obohatenie žalovaného vo výške obvyklého nájomného premenného pozemku, ktorý je v KN zapísaný ako parcela registra „C“ číslo 2151, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, na ktorom je postavená stavba žalovaného evidovaná v KN ako kotolňa, skleníky, ktorá je poľnohospodárskou budovou, nemohol súd vychádzať z vyjadrenia Národného poľnohospodárskeho a potravinárskeho centra, preloženého žalovaným aj preto, že predmetné vyjadrenie obsahuje hodnotu ornej pôdy, teda druhu poľnohospodárskej pôdy, čo nie je daný prípad. Z rovnakého dôvodu nemohol súd prihliadnuť na výšku obvyklého nájomného za rok 2018 podľa výtlačku z internetovej stránky Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR (H.), z ktorého súd usúdil, že tento údaj upravuje výšku obvyklého nájomného poľnohospodárskej pôdy, a nie stavebného pozemku parcely registra CKN zastavaného poľnohospodárskou budovou žalovaného, vychádzajúc z odkazu na ust. § 5 vyhlášky, uvedenom na tomto výtlačku internetovej stránky, s veľmi veľkou pravdepodobnosťou § 5 vyhlášky č. 172/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe a rozsahu vedenia a poskytovania evidencií a stanovenia obvyklej výšky nájomného, ktorá je vykonávacou vyhláškou k zákonu č. 504/2003 Z. z., ktorý zákon v ust. v § 1 ods. 3 až s účinnosťou od 1.5.2018 upravuje spôsob určenia obvyklého nájmu poľnohospodárskej pôdy, a nie stavebného pozemku parcely registra CKN zastavaného poľnohospodárskou budovou. Samotné ust. § 1 zákona č. 504/2003 Z. z. totiž rozlišuje medzi poľnohospodárskou pôdou (§ 1 ods. 2 písm. a/ citovaného zákona) a pozemkom evidovaným v KN v registri „C“ ako zastavaná plocha a nádvorie, slúžiacim na poľnohospodárske účely alebo pozemkom zastavaným stavbou slúžiacou na poľnohospodárske účely (§ 1 ods. 2 písm. b/ citovaného zákona), ktoré pozemky sú na účely citovaného zákona pozemkami na poľnohospodárske účely. Žalovaný vychádzal teda z nesprávneho právneho posúdenia ust. § 1 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z. a § 5 vykonávacej vyhlášky č. 172/2018 Z. z., keďže tieto sa vzťahujú na obvyklú výšku nájmu poľnohospodárskej pôdy, a nie stavebného pozemku zastavaného poľnohospodárskou budovou. Inak povedané, skutočnosť, že predmetný pozemok, hoci je zastavaný poľnohospodárskou budovou, nemožno považovať za poľnohospodársky pozemok, vyplýva aj z ust. § 2 ods. 2 písm. b) zákona č. 140/2014 Z. z., keďže ide o pozemok v zastavanom území obce, z ktorého dôvodu ho nemožno považovať za poľnohospodársky pozemok ani vtedy, ak by bol zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24.6.1991. Rozdiel medzi zastavanými plochami a nádvormi a jednotlivými druhmi poľnohospodárskych pozemkov vyplýva aj zo zákonného určenia druhu pozemkov podľa § 9 katastrálneho zákona, a zákonného určenia druhu poľnohospodárskych pozemkov podľa § 2 písm. b) zákona č. 220/2004 Z. z. K ust. § 10 zákona č. 504/2003 Z. z., na ktoré poukazoval žalovaný, súd dodáva, že predmetné ustanovenie upravuje minimálnu výšku nájomného za pozemok na poľnohospodárske účely, nie však maximálnu výšku nájomného, ani obvyklé nájomné, a upravuje aj okolnosti, za ktorých môže prenajímateľ alebo nájomca požadovať pomernú úpravu nájomného.

K výhrade žalovaného, že v odbornom vyjadrení č. 113/2019 vypracovanom znalcom Ing. Reichelom mala byť zámerne opomenutá skutočnosť zastavania predmetného pozemku stavbou určenou na poľnohospodárske účely, konajúci súd poznamenáva, že znalec zastavanie pozemku stavbou určenou pre poľnohospodárske účely riadne zohľadnil na str. 5 odborného vyjadrenia, a to koeficientom intenzity využitia, ktorú určil hodnotou 1,00, ako aj koeficientom funkčného využitia územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady, ktorú určil rovnako hodnotou 1,00. Koeficient intenzity využitia a koeficient funkčného využitia územia si nemožno zamieňať s výsledným koeficientom 3,3174 pre určenie východiskovej hodnoty, ktorý vypočítal znalec ako súčin všetkých vstupných koeficientov, konkrétne koeficientu všeobecnej situácie, koeficientu intenzity využitia, koeficientu dopravných vzťahov, koeficientu funkčného využitia územia, koeficientu technickej infraštruktúry pozemku, koeficientu povyšujúcich faktorov a koeficientu redukujuúcich faktorov. Pri určení koeficientu povyšujúcich faktorov

2,95 zohľadnil znalec tvar pozemku, jeho výmeru, druh možnej zástavby a sadové úpravy pozemku, čo nemožno znalcovi zazlievať. Nepostačuje obrana žalovaného spočívajúca v tvrdení, že tento koeficient nemohol byť použitý, nakoľko žalovaný neuviedol žiadny dôvod pre toto tvrdenie. Mylné je aj tvrdenie žalovaného, že znalec neurčil koeficient redukujúcich faktorov, keďže tento je taktiež uvedený na str. 5 odborného vyjadrenia hodnotou 0,98, kedy znalec zohľadnil znalec spád emisií a vplyv zápachu priemyselnej výroky, uskladnenia surovín, odpadov z výroby potravín a z poľnohospodárskej výroby, z ktorého dôvodu je nesprávne tvrdenie žalovaného, že znalec nezohľadnil koeficient redukujúcich faktorov v súlade s vyhláškou č. 213/2017 Z. z. v intervale 0,20 až 0,99, pretože redukujúce faktory zohľadnil znalec koeficientom 0,98. Súd iba poznamenáva, že vyhláškou č. 213/2017 Z. z. bola zmenená vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov. Nedôvodná je aj výhrada žalovaného k údajnej nepreskúmateľnosti určenia obvyklého nájmu znalcom vo výške 5 % priemernej všeobecnej hodnoty. K nesprávnosti tohto argumentu žalovaného súd dodáva, že z predmetného odborného vyjadrenia je nepochybné, že znalec určil obvyklý nájom vo výške 5 % priemernej všeobecnej hodnoty pozemku, k čomu dospel znalec porovnávacou metódou na základe dostupných údajov z uverejnených v ponúk realitných agentúr za rozhodné obdobie po zohľadnení, že ide o okrajovú oblasť mesta D. využívanú pre priemysel, výroby a služby. Nepravdivé je tvrdenie žalovaného, že by znalec pri porovnávej metode nezohľadnil pozemky zastavané stavbou, keďže zastavanie porovnávaných pozemkov stavbami je nepochybné už z fotografií, ktoré boli súčasťou ponúk realitných kancelárií, tvoriacich prílohu odborného vyjadrenia. Súd zdôrazňuje, že znalec mohol vychádzať iba z tých realitných ponúk, ktoré v danom čase reálne existovali. Pokiaľ znalec zohľadnil aj pozemok bez stavby, urobil tak iba preto, že žiadnu ďalšiu realitnú ponuku z rozhodného obdobia z danej, príp. z obdobnej lokality sa nepodarilo znalcovi zistiť, pričom pre zodpovedné určenie obvyklej ceny nájmu bol znalec nútený požiť čo najväčšie množstvo porovnateľných ponúk z rozhodného obdobia z danej lokality. K výhrade žalovaného, že predmetný pozemok nie je pozemkom s priemyselnou výrobou, súd dodal, že pri jednotlivých koeficientoch mohol znalec zohľadniť iba také rozhodujúce faktory, ktoré sú „dané na výber“ pri jednotlivých druhoch koeficientov v tabuľke tvoriacej prílohu č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov. V danom prípade súd zistil, že všetky koeficienty určené znalcom v predmetnom odbornom vyjadrení sú súladné s vyhláškou č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Nakoľko žalovaný užíva pozemok žalobcu tým, že má na ňom postavenú svoju stavbu, ktorý pozemok užíva bez právneho dôvodu od 02.10.2013 až do dnešného dňa bez toho, aby platil žalobcovi za jeho užívanie akúkoľvek odplatu, na základe vyššie uvedených skutočností a citovaných zákonných ustanovení súd žalobe ako skutkovo a právne dôvodnej vyhovel (II. a III. výrok), keďže za obdobie od 02.10.2013 do 18.07.2014 a od 26.03.2017 do 26.03.2019 si žalobca uplatnil nižšiu cenu peňažnej náhrady za bezdôvodné obohatenie, než ktorá zodpovedala obvyklému nájmu za dané obdobie podľa predmetného odborného vyjadrenia znalca, a za obdobie od 27.03.2019 do 22.03.2021 si uplatnil peňažnú náhradu vychádzajúcu z obvyklého nájmu za rok 2019 vo výške 228,85 eura mesačne, ktorú sumu považoval súd za primeranú, prihliadnúc na všeobecnú valorizáciu cien v národnom hospodárstve, čomu zodpovedá aj zvýšenie obvyklého nájmu za roky 2020 a 2021, za ktorým účelom nebolo potrebné vykonávanie ďalšieho dokazovania.

Keďže žalobca bol vo veci plne úspešný, a súd nezistil existenciu žiadneho dôvodu hodného osobitného zreteľa pre výnimočné nepriznanie náhrady trov konania podľa § 257 CSP, súd podľa § 255 ods. 1 CSP priznal žalobcovi proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu (IV. výrok), o výške ktorej rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktorý postup je v súlade s § 262 ods. 2 CSP.

Iba pre úplnosť súd uviedol, že žalobca v podaní zo dňa 20.06.2019 navrhol rozhodnúť tzv. medzitimným rozsudkom, t. j. rozsudkom o základe nároku. Pokiaľ súd uzná, že je daný dôvod pre postup podľa § 214 CSP, môže (avšak nemusí) vydať medzitimný rozsudok, a to aj bez návrhu strany sporu. Pokiaľ súd návrhu strany na vydanie medzitimného rozsudku nevyhoví, nevydáva o tom samostatné rozhodnutie, ani sa týmto návrhom nemusí vypoariadať v odôvodnení rozhodnutia o veci samej.

Nakoľko predbežné opatrenia nariadené pred dňom nadobudnutia účinnosti Civilného sporového poriadku, t. j. pred 1.7.2016, sa spravujú ustanoveniami Civilného sporového poriadku o neodkladných opatreniach a zabezpečovacích opatreniach (§ 471 ods. 1 CSP), v danom prípade nebol daný dôvod na jeho zrušenie rozhodnutím vo veci samej aj bez návrhu podľa § 335 CSP, keďže súd žalobe vyhovel. Nakoľko účinky predbežného opatrenia v čase jeho vydania (viac v odseku 3. tohto odôvodnenia) boli zo zákona obmedzené, čo vyplývalo z ust. § 77 OSP platného a účinného v čase vydania pozmeňujúceho rozhodnutia odvolacím súdom, podľa ktorého v prípade vyhovenia návrhu vo veci samej by predbežné opatrenie zaniklo uplynutím 30 dní od vykonateľnosti rozhodnutia vo veci samej (§ 77 ods. 1 písm. c/ OSP platného účinného do 30.6.2016), bude na zvážení konajúceho súdu prvej inštancie, či v prípade nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku bude súd ustanovenie § 333 CSP vykladať v súlade s princípom právnej istoty (čl. 2 CSP) vzhľadom na právnu úpravu platnú a účinnú v čase vydania predmetného predbežného opatrenia, kedy by predbežné opatrenie zaniklo zo zákona podľa ust. §. 77 ods. 1 OSP.

Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal odvolanie žalovaný z dôvodu, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h) CSP). V konaní sp. zn. 13C/82/2012 bolo súdom I. inštancie predbežným opatrením 13C/82/2012-95 zo dňa 18.12.2012, ktoré nadobudlo právoplatnosť 13.06.2013 v spojení s uznesením Krajského súdu v Trnave sp. zn. 11Co/158/2013-139 zo dňa 07.05.2013, uložené nenakladať s nehnuteľnosťami, okrem iného aj parc. reg. C č. 2151 zast. plochy a nádvoria o výmere 2.719 m², a to najmä tak, že ich nescudzí, nedá do nájmu, nezaťažuje vecným bremenom, zdržným alebo záložným právom, nevloží ich do spoločností a nebude na nich realizovať stavby, a to až do právoplatného rozhodnutia súdu o určenie neplatnosti právneho úkonu a iné vedené na Okresnom súde Piešťany. Súdu v tomto konaní nič nebránilo pripojiť si predmetný spis sp. zn. 13C/82/2012 a oboznámiť sa so všetkými listinnými dôkazmi obsiahnutými v tomto spise, pretože tieto konania spolu súvisia. Nie je možné potom tvrdiť, že žalovaný nepredložil žiadne listinné dôkazy a neuniesol dôkazné bremeno.

Tvrdí, že A. B. nie je vlastníkom nehnuteľností pozemku parcely registra CKN č. 2151, zapísanej na LV č. XXXX pre k. ú. D., ako aj to, že vlastníkom uvedenej nehnuteľnosti je spoločnosť GERANIUM s.r.o. z titulu vydržania a preto táto osoba nemá žiaden nárok na akékoľvek plnenie zo strany spoločnosti GERANIUM s.r.o., so sídlom Semenárska 1, 922 03 Vrbové, IČO: 31 436 471.

V predmetnom konaní je nesporné, že celý pozemok, ktorý je predmetom sporu je zastavaný stavbou, ktorá je vo výlučnom vlastníctve spoločnosti GERANIUM s.r.o., t.j. žalovaného. Táto stavba bola postavená v súlade s t.č. právnym poriadkom. Konštitutívne rozhodnutie stavebného úradu – stavebné povolenie bol predpoklad pre jej zákonné užívanie a umiestnenie na predmetnom pozemku.

Aplikujúc právnu normu § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení pre rozhodné obdobie na daný konkrétny stav opakovane tvrdí, že nebola naplnená ani jedna zo skutkových podstát bezdôvodného obohatenia. Súd prvej inštancie sa s touto argumentáciou nevysporiadal a spomínané citácie judikátov nesprávne na daný stav aplikoval. Len rozsiahlo cituje nezáväzná rozhodnutia iných súdov, ktoré ale nie je možné na daný konkrétny stav aplikovať. Prvá skutková podstata, o ktorú sa opiera argumentácia súdu prvej inštancie pozostáva ale z dvoch kumulatívnych podmienok, ktoré musia byť splnené na strane žalobcu:

- i) majetkovému prospechu získaného plnením, a zároveň
- ii) plnením bez právneho dôvodu.

i) prospech bol získaný plnením bez právneho dôvodu, ak ide o také plnenie, kde od začiatku nebol právny dôvod plnenia. Žalovaný nezískal žiadny majetkový prospech plnením. Túto skutočnosť súd prvej inštancie a ani žalobca nedokázal.

ii) plnením bez právneho dôvodu. Legálnu definíciu „právneho dôvodu“ Občiansky zákonník neuvádza. No právna teória (Základy občianskeho práva, J. Lazar, 2004) definuje právny dôvod občianskoprávných vzťahov ako:

- 1) sám zákon (výnimočne), alebo vznikajú
- 2) na základe zákona ako aa) Konštitutívne rozhodnutie štátneho orgánu, resp. orgánu verejnej moci
bb) správanie subjektov,
cc) skutočnosti nezávislej od správania subjektov.

Stavba bola na pozemku postavená na základe konštitutívneho rozhodnutia stavebného povolenia. S týmto konštitutívnym rozhodnutím bol založený stav právnej istoty, okrem iného i práva umiestnenia stavby na danom pozemku. Právo umiestnenia stavby na pozemku nie je možné oddeliť od užívacieho práva, pretože to nie je reálne možné. T.j. bol daný právny dôvod k umiestneniu stavby na pozemku a teda i jeho užívaniu.

Žalobca sa v konaní podanou žalobou domáha vydania bezdôvodného obohatenia vo výške obvyklého nájomného. Poukazuje na skutočnosť, že pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely ma osobitný právny režim nájmu. Tento je obsiahnutý v zákone č. 504/2003 o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Spomenutý zákon bol počas rozhodného obdobia t.j. 02.10.2013 do 22.03.2021, kedy súd posudzoval nárok žalobcu, bol niekoľkokrát novelizovaný. Podstata tohto ustanovenia zostala zachovaná.

Podľa § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene a doplnení niektorých zákonov účinného v čase 02.10.2013 je 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 ustanovenia § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene a doplnení niektorých zákonov účinného v čase 22.03.2021 pozemkom na poľnohospodárske účely je taký pozemok alebo jeho časť evidovaný v katastri nehnuteľností v registri „C“ ako zastavaná plocha a nádvorie, slúžiaci na poľnohospodárske účely alebo pozemok zastavaný stavbou slúžiacou na poľnohospodárske účely.

Z vyššie uvedeného je nepochybné, že pozemok ktorý je predmetom sporu je pozemok na poľnohospodárske účely a v tomto zákonnom duchu treba k nemu aj pristupovať. Je absolútne irelevantné, či sa pozemok nachádza v extraviláne alebo intraviláne. Taktiež možno pokladať argumentáciu súdu prvej inštancie s použitím zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov za obsolétnu a nepoužiteľnú na daný právny stav. Je povinnosťou súdu v zmysle základných zásad CSK aplikovať normu najbližšiu, čo do obsahu a účelu na posudzovanú právnu vec. Spomenutý zákon a jeho účel sledoval absolútne iný cieľ a nie obvykle nájomné za poľnohospodársky pozemok.

Obvyklé nájomné za poľnohospodársky pozemok zastavaný stavbou je určený v ustanovení § 10 zákona č. 504/2003 o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a je minimálne dvoj násobok obvyklej výšky nájomného. Žalobca dokázal, že obvyklá výška nájomného pre k.ú. D. je 64,15 eur/ha. To znamená, že obvyklé nájomné by bolo podľa zákona 128,30 eur/ha/rok, čo by predstavovalo nárok žalobcu (2719 m²) 34,88 eur/rok a nie približne 2539,55 eur /rok, .tj. 72,8 násobok obvyklého nájomného za predmetný pozemok (údaje z roku 2021)!

Poukázal na - Vyjadrenie SPF zo dňa 08.14.2021, z ktorého vyplýva, že ročné nájomné vzťahujúce sa k prenajatým zastavaným plochám v areáli GERANIUM s.r.o. bez ohľadu na ich umiestnenie, teda je irelevantné či ide o intravilán alebo extravilán je 3,667% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy, t.j. približne 0,0127 eur/m²/rok. Nárok žalobcu pri obvyklom nájomnom by predstavoval 34,57 eur/rok.

Zdôraznil, že SPF je najväčší prenajímateľ poľnohospodárskej pôdy (vrátane pôdy pod stavbami na poľnohospodárske účely).

K odbornému vyjadreniu č. 113/2019 opakovane uvádza, že znalec zámerne nepoužil redukujúce faktory v zmysle vyhlášky a taktiež použil zvyšujúce faktory v rozpore s príslušnou vyhláškou, tak ako uviedli vo vyjadrení zo dňa 29.01.2020. Uvedené skutočnosti výrazným spôsobom skresľujú skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Argumentácia súdu prvého stupňa k odbornému vyjadreniu je nesprávna, pretože je nepodstatná, či na trhu existuje ponuka pozemku zastavaného stavbou na poľnohospodárske účely alebo nie. Nemôže na základe tejto skutočnosti ukrátiť žalovaného na jeho právach. Tiež je z vyjadrenia evidentné, že znalec porovnávacou metódou nevybral ani jeden celý zastavaný pozemok pod stavbou a už vôbec nie pod stavbou slúžiacou na poľnohospodárske účely, čo je zásadné.

V konaní položili návrh otázky znalcom v odbornom vyjadrení, aby dokázali svoje tvrdenia. Taktiež navrhli dokazovanie i vzhľadom na odborné vyjadrenie č. 113/2019 a predložené ďalšie dôkazy, no súd ich procesnú obranu a útok neumožnil. Súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom im znemožnil, aby uskutočňovali ich procesné práva čím, došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Predložil odvolaciemu súdu dôkaz - vyjadrenie Poľnohospodárskeho družstva Vrbové, ktoré je nájomcom pozemkov pod stavbami slúžiacimi na poľnohospodársky účel v k.ú. D., čím taktiež preukazuje spornú výšku obvyklého nájomného. Z vyjadrenia vyplýva, že sa jedná o dvojnásobok obvyklého nájomného. Tento dôkaz mu bol doručený až 09.08.2021, žiadali oň 29.05.2021 ešte v priebehu konania, pred vydaním uznesenia, ktorým sa dokazovanie končí.

Súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil rozpor s dobrými mravmi v konaní žalobcu.

Má za to, že sa jedná o mimoriadne zlomyseľný a šikanóznny výkon domnelého vlastníckeho práva (keďže k vlastníckemu právu je vedený spor o jeho určenie), ktorý je v rozpore s dobrými mravmi.

S ohľadom na uvedené, navrhuje odvolaciemu súdu rozsudok prvej inštancie zrušiť a vrátiť na nové konanie a nové rozhodnutie, prípadne navrhuje, aby sám vo veci rozhodol.

K odvolaniu žalovaného sa vyjadril žalobca. Uviedol, že v plnom rozsahu súhlasí s vykonaným dokazovaním, so zisteným skutkovým stavom a s právnym posúdením veci súdom prvej inštancie, ktoré vyústilo do správneho enunciatu jeho rozsudku zo dňa 15.07.2021. Nakoľko v odôvodnení rozsudku sú odpovede na všetky otázky kladené žalovanou počas konania pred súdom prvej inštancie (i v jej odvolaní opakovane) a súd sa riadne vysporiadal so všetkými, pre vec podstatnými skutočnosťami, v plnom rozsahu sa odvoláva na odôvodnenie citovaného rozsudku. Súd sa riadne vysporiadal so skutkovým stavom, správne vec právne posúdil a následne ju jasne, zrozumiteľne a vyčerpávajúco zdôvodnil, akými argumentami sa riadil a rovnako ako sa s nimi vysporiadal. Žalobca v konaní pred súdom prvej inštancie nielen tvrdil, ale najmä preukázal dôvodnosť a oprávnenosť uplatňovaného nároku. Dôkazy predložené žalovanou pred súdom prvej inštancie, a najmä v odvolacom konaní, nie sú, ako prostriedok procesnej obrany, ani uplatnené včas, nemožno ich považovať ani za novoty v odvolacom konaní, pričom samé o sebe sú irelevantné. Žiadne dôvody uvádzané žalovanou v odvolaní nie sú schopné, ani v súhrne a ani jednotlivo, privodiť v odvolacom konaní iné rozhodnutie odvolacieho súdu, než rozhodnutie o potvrdení rozsudku Okresného súdu Piešťany zo dňa 15.07.2021, č. k. 5C/151/2014-337. Z vyššie uvedených skutočností a z rozsudku súdu prvej inštancie vyplýva, že žaloba bola podaná dôvodne a žalobca navrhuje, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil a priznal žalobcovi právo na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu k rukám právneho zástupcu žalobcu.

Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektom, stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bolo oznámené na verejnej tabuli a na webovej stránke súdu minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 CSP), dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné a rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny.

Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku, konania na súde prvej inštancie, ako aj celého obsahu spisového materiálu dospel k záveru, že súd prvej inštancie zistil skutkový stav v rozsahu potrebnom pre vyhlásenie rozsudku, na základe vykonaných dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam a vec správne právne posúdil. Súd prvej inštancie napadnutý rozsudok vo všetkých jeho častiach odôvodnil, pričom zároveň sa vysporiadal s rozhodujúcimi skutočnosťami tvoriacimi základ pre rozhodnutie, odvolací súd sa s odôvodnením súdu stotožňuje, avšak k veci považuje za potrebné dodať nasledovné:

Žalobca sa žalobou domáhal od žalovaného zaplata 1.) sumy 5.138,91 eur titulom bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemku žalobcu parcelné číslo 2151 nachádzajúceho sa v katastrálnom území D., zapísaného na liste vlastníctva (ďalej aj ako len „LV“) číslo XXXX vedenom pre obec a katastrálne územie D. za obdobie od 02.10.2013 do 18.07.2014 a za obdobie od 26.03.2017 do 26.03.2019, 2.) sumy 5.492,40 eur titulom bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemku žalobcu parcelné číslo 2151 nachádzajúceho sa v kat. úz. D., zapísaného na LV č. XXXX vedenom pre obec a katastrálne územie D. za obdobie od 27.03.2019 do 22.03.2021. Zároveň žiadal priznať právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Žalobný nárok odvodzoval žalobca od svojho výlučného vlastníctva predmetného pozemku, ktorého vlastníkom sa stal dňa 11.10.2012, ako aj od výlučného vlastníctva žalovaného k stavbe so súp. č. XXX postavenej na tomto pozemku, ktorá stavba je zapísaná na LV č. XXXX pre kat. úz. D., ktorý pozemok užíva žalovaný bez právneho titulu tým spôsobom, že na tomto pozemku má umiestnenú svoju stavbu. Súd posúdil nárok žalobcu za preukázaný a dôvodný. Žalovaný v odvolaní namietal nedostatočné zdôvodnenie súdu prvej inštancie a poukazoval na to, že nie je možné tvrdiť, že žalovaný nepredložil žiadne listinné dôkazy a neunesol dôkazné bremeno, uviedol, že nebola naplnená ani jedna skutková podstata vydania bezdôvodného obohatenia, že pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely ma osobitný právny režim nájmu a tento je obsiahnutý v zákone č. 504/2003 Z.z.. Obvyklé nájomné za poľnohospodársky pozemok zastavaný stavbou je určený v ustanovení § 10 zákona č. 504/2003 Z.z., namietal tiež odborné vyjadrenie č. 113/2019 znalca Ing. Imricha Reichela a že súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil rozpor s dobrými mravmi v konaní žalobcu.

Podľa § 164 CSP, ak súd neurobí iné vhodné opatrenia, môže konanie prerušiť, ak prebieha súdne alebo správne konanie, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu, alebo ak súd dal na také konanie podnet.

Podľa § 355 ods. 2 CSP proti uzneseniu súdu prvej inštancie je prípustné odvolanie, ak to zákon pripúšťa.

Podľa § 357 CSP odvolanie je prípustné proti uzneseniu súdu prvej inštancie o

- a) zastavení konania,
- b) odmietnutí podania vo veci samej,
- c) odmietnutí žaloby na obnovu konania,
- d) návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia alebo zabezpečovacieho opatrenia,
- e) zrušení neodkladného opatrenia alebo zabezpečovacieho opatrenia podľa § 334

a 335 ods. 1,

f) návrhu na opravu chýb v písaní a počítaní a iných zrejmych nesprávností, okrem odôvodnenia,

g) zamietnutí návrhu na doplnenie rozsudku,

h) zamietnutí návrhu na zrušenie rozsudku pre zmeškanie,

i) návrhu na predbežnú vykonateľnosť rozsudku,

j) odklade vykonateľnosti rozhodnutia,

k) povinnosti zložiť zábezpeku vo veciach práva duševného vlastníctva,

l) zabezpečení dôkazného prostriedku,

m) nároku na náhradu trov konania,

n) prerušení konania podľa § 162 ods. 1 písm. a) a § 164,

o) návrhu na uznanie cudzieho rozhodnutia, o návrhu na vyhlásenie vykonateľnosti cudzieho rozhodnutia a vo veciach výkonu cudzieho rozhodnutia.

Podľa § 386 písm. c) CSP odvolací súd odmietne odvolanie, ak smeruje proti rozhodnutiu, proti ktorému odvolanie nie je prípustné.

Jednou z objektívnych náležitostí odvolania je, že musí smerovať proti rozhodnutiu, proti ktorému je prípustné podať odvolanie. Na rozdiel od právnej úpravy obsiahnutej v zákone č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok bola zmenená koncepcia prípustnosti odvolania proti uzneseniu. Proti tejto forme súdneho rozhodnutia totiž vo svojej podstate odvolanie prípustné nie je. Pripúšťa sa len v tých prípadoch, ktoré sú v zákone taxatívne vypočítané (por. Števček M., Ficová S., Baricová J., Mesiarkinová S., Bajánková J., Tomašovič M. a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 1195).

V zmysle ust. § 357 písm. n) CSP je odvolanie prípustné proti uzneseniu súdu prvej inštancie o prerušení konania podľa § 162 ods. 1 písm. a) a § 164. Zo znenia citovaného ustanovenia je zrejmé, že zákon pripúšťa podať odvolanie proti uzneseniu o prerušení konania. V predloženej veci však súd prvej inštancie zamietol návrh žalobcu na prerušenie konania, pričom proti zamietajúcejmu uzneseniu odvolanie nie je prípustné (por. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Obo/15/2018 zo dňa 4. decembra 2018, uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Obo/11/2018 zo dňa 20. júna 2019).

Vzhľadom na skutočnosť, že v danom prípade odvolanie smerovalo aj proti rozhodnutiu, proti ktorému nie je odvolanie prípustné, nemohol odvolací súd rozhodnutie v odvolaní napadnutej časti preskúmať a rozhodnúť, ale musel odvolanie v súlade s ust. § 386 písm. c) CSP odmietnuť.

K uvedenému návrhu žalovaného na prerušenie konania odvolací súd napriek uvedenému ešte dodáva, že žalovaná poukazovala na konanie vedené na Okresnom súde Piešťany pod sp. zn. 13C/82/2012, kde sa domáhala viacerých nárokov, tiež i vlastníckeho práva k spornému pozemku a ktoré konanie nebolo v čase rozhodnutia súdu prvej inštancie právoplatné.

Konajúci súd mal za to, že otázku vlastníctva žalobcu k predmetnému pozemku bolo možné vyriešiť ako predbežnú otázku v tomto spore, v súlade so zásadou hospodárnosti konania (čl. 17 CSP), nepovažoval za potrebné prerušiť konanie do právoplatného skončenia konania o určenie neplatnosti právnych úkonov a o určenie vlastníctva k predmetnému pozemku, a preto návrh na prerušenie konania zamietol. Tu však treba uviesť, že vo veci, na ktorú poukazoval žalovaný, vedenej na Okresnom súde Piešťany pod sp. zn. 13C/82/2012, bola žaloba žalobcu (v tomto konaní žalovaného) zamietnutá a rozhodnutie bolo potvrdené rozsudkom Krajského súdu v Trnave pod sp. zn. 24Co/28/2021-606 zo dňa 13. októbra 2021, ktorým rozsudok súdu prvej inštancie nadobudol právoplatnosť. K samotnému určenie vlastníckeho práva zo strany žalobcu odvolací súd uviedol, že „žalobkyňa počas konania na súde prvej inštancie aj v odvolacom konaní tvrdila, že vo vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam je oprávnený držiteľ, právo nadobudla vydržaním a preukázala oprávnenú držbu. Súd prvej inštancie správne uzavrel, že žalobkyňa nepreukázala vlastnícke právo k nehnuteľnostiam. Súd prvej inštancie

tiež správne zohľadnil, že žalobkyňa nepreukázala splnenie podmienok pre nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním, predovšetkým právny titul, oprávnenosť držby a dobromyseľnosť.“

Žalovaný aj počas odvolacieho konania namietal a tvrdil tú skutočnosť, že žalobca nie je vlastníkom nehnuteľnosti pozemku parc. reg. „C“ č. 2151, zapísanej na LV č. XXXX pre k. ú. D., ako aj to, že vlastníkom uvedenej nehnuteľnosti je žalovaný titulom vydržania.

V čase rozhodovania súdom prvej inštancie súd v konaní rozhodoval na základe skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov (§ 215 CSP). Podľa § 149 CSP prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany sú najmä skutkové tvrdenia, popretie skutkových tvrdení protistrany, návrhy na vykonanie dôkazov, námietky k návrhom protistrany na vykonanie dôkazov a hmotnoprávne námietky. Podľa § 154 CSP prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany možno uplatniť najneskôr do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa dokazovanie končí. Aby strana konania mohla splniť svoju zákonnú povinnosť označiť potrebné dôkazy, musí predovšetkým splniť svoju povinnosť tvrdenia; predpokladom dôkaznej povinnosti je totiž povinnosť tvrdenia rozhodujúcich skutočností. Pokiaľ strana konania nespĺni svoju povinnosť tvrdiť skutočnosti rozhodné z hľadiska hypotézy právnej normy, tak spravidla nemôže ani splniť dôkaznú povinnosť. Pokiaľ ide o skutočnosť rozhodnú podľa hmotného práva, neunesenie bremena tvrdenia o tejto skutočnosti, bude mať pre stranu väčšinou za následok pre neho nepriaznivé rozhodnutie. V prípade, ak strana konania aj tvrdí určitú skutočnosť, je jej povinnosťou tvrdenú skutočnosť preukázať.

V prejednávanej veci je potrebné zdôrazniť, že žalovaný neunesol ani len bremeno tvrdenia o spôsobe nadobudnutia svojho vlastníckeho práva (právnom titule), nemohol preto uniesť ani dôkazné bremeno. Pokiaľ tvrdil, že reštitúcia, na základe ktorej právny predchodca žalobcu nadobudol vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti bola nezákonná, uvedené nepodoprel o žiadne konkrétne skutkové okolnosti. Tu navyše odvolací súd poukazuje na výstižné odôvodnenie zo strany súdu prvej inštancie v bode 87 rozsudku. Žalobca svoj nárok na zaplatenie dlžnej sumy okrem iných preukazoval listinnými dôkazmi. Ak chcel byť žalovaný v spore úspešný, bolo jeho povinnosťou nie len tvrdiť, že žalobca nie je vlastníkom spornej nehnuteľnosti, ale je ním žalovaný, túto skutočnosť bolo potrebné preukázať konkrétnymi skutkovými okolnosťami, listinnými dôkazmi a pod. Tu odvolací súd zároveň opäť poukazuje na právoplatne skončenú vec na Okresnom súde Piešťany sp. zn. 13C/82/2012, kde bola žaloba zamietnutá a kde bolo konštatované nepreukázanie vlastníckeho práva žalobcu k spornému pozemku. Ani konštitutívne rozhodnutie stavebného úradu – a umiestnenie stavby na predmetnom pozemku nevyučuje vlastnícke právo žalobcu a nezakladá vlastnícke právo žalovaného k danému pozemku.

K tvrdeniu žalovaného o tom, že nebola splnená ani jedna skutková podstata bezdôvodného obohatenia, odvolací súd poukazuje na odôvodnenie súdu prvej inštancie, ale tiež na rozhodnutie NS SR sp. zn. 4Cdo 137/2019 zo dňa 29.04.2020, kde dovolací súd považoval za potrebné uviesť, že výšku bezdôvodného obohatenia vyjadruje peňažná čiastka, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie vecí. Pokiaľ je výška obvyklého nájomného v danom mieste a čase závislá aj na účele a spôsobe užívania, treba prihliadnuť aj na podstatu (spôsob a rozsah) faktického užívania subjektom, ktorý sa bezdôvodne obohatil (pozri rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. júla 2008 sp. zn. 3 Cdo 252/2007). Výška tohto bezdôvodného obohatenia zodpovedá obvyklému nájomnému, ktoré by žalobcom, ako vlastníkom nehnuteľnosti musela žalovaná zaplatiť, ak by užívala nehnuteľnosť na základe nájomnej zmluvy.

Nakoľko aktívna legitímácia žalobcu bola preukázaná, zo strany žalovaného opak preukázaný nebol a rovnako tak otázka užívania dotknutej nehnuteľnosti zo strany žalovaného, keď nebol preukázaný zmluvný vzťah (nájomný) medzi nimi a rozsah užívania pozemkov žalobcu žalovaným nebol medzi účastníkmi sporný, užívaním pozemkov žalobcu, získal žalovaný majetkový prospech vo výške ekvivalentu, ktorý sa rovná cene nájmu za sporné pozemky. Výška bola stanovená odborným vyjadrením č. 113/2019 znalca Ing. Imricha Reichela.

Odvolať tiež poukazoval na tú skutočnosť, že súd pri stanovení výšky plnenia mal vychádzať z ust. § 10 zák. č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Odvolací súd sa stotožňuje s právnym názorom súdu prvej inštancie vyjadrený v bodoch 94. a 95 rozsudku. V tomto smere odvolací súd poukazuje i na rozhodnutie NS SR sp. zn. 2Cdo 81/2017 zo dňa 31.01.2019, kde NS odmietol dovolanie dovolateľa, kde podľa názoru dovolateľa mal súd postupovať podľa § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. a zaoberať sa hodnotou predmetných pozemkov určenej podľa osobitného predpisu. Nesúhlasil s aplikáciou vyhlášky č. 492/2004 Z.z., jej použitie by malo byť vylúčené.

Výška bezdôvodného obohatenia bola určená odborným vyjadrením č. 113/2019 znalca Ing. Imricha Reichela, z ktorého súd vychádzal a ktorý namietal žalovaný. Teória procesného práva podmieňuje úspech strany v spore unesením dvoch bremien. Ide jednak o bremeno tvrdiť skutočnosti, ktoré môžu prívodiť jeho úspech v spore a jednak bremeno tieto skutočnosti preukázať. Základnou normou upravujúcou bremeno tvrdenia a preukazovania je ustanovenie § 132 CSP, podľa ktorého strany označia dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Uvedené ustanovenie stanovuje dôkaznú povinnosť strán v sporovom konaní, t.j. povinnosť označiť dôkazy na svoje tvrdenia. Iniciatíva pri zhromažďovaní dôkazov leží zásadne na stranách. Žalobca je nielen povinný tvrdiť skutkové okolnosti, z ktorých svoj nárok odvodzuje a ktoré sú určené obsahom hmotnoprávnej normy, ale je zároveň povinný označiť a predložiť súdu dôkazy na preukázanie pravdivosti svojich tvrdení. Treba zdôrazniť, že obsah dôkaznej povinnosti, ako povinnosti označiť a predložiť dôkazy, nie je totožný s pojmom dôkazného bremena. Dôkazné bremeno predstavuje súhrn pravidiel umožňujúcich súdu rozhodnúť vo veci, ak nastane stav tzv. objektívnej neistoty nazývaný aj „non liquet“ („nie je jasné“), ktorý nedovoľuje súdu rozhodnúť v súlade s hmotnoprávnym stavom, pretože výsledky vykonaného dokazovania nedávajú súdu podklad pre prijatie záveru či už o pravdivosti alebo nepravdivosti tvrdení strany sporu, prípadne je tento stav dôsledkom nepredloženia dôkazov alebo situáciou, kedy sa strana sporu dostáva do dôkaznej núdze (porovnaj Karel Svoboda, Dokazování, str. 37 a nasl.). Ide v podstate o procesnú zodpovednosť strany sporu za to, že v konaní neboli preukázané jej tvrdenia, a že z tohto dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jej neprospech (Macur Jozef, Dukazní břemeno v civilním soudním řízení, 1. vydání, Brno, Masarykova Univerzita v Brně, 1995). Pokiaľ ale súd na základe vykonaných dôkazov zistí skutkový stav a v rámci voľnej úvahy dospeje k záveru o pravdivosti alebo nepravdivosti tvrdení strany v spore, rozhodne vo veci samej na základe zisteného skutkového stavu, t.j. neuplatnia sa pravidlá dôkazného bremena. Dôsledky neunesenia dôkazného bremena teda vyplývajú zo samotného rozdelenia dôkazného bremena medzi stranami v spore. Každá strana tvrdí a dokazuje tie skutkové okolnosti, z ktorých jej právo vyplýva a protistrana naopak tvrdí a dokazuje skutočnosti, ktoré toto právo vylučujú alebo zabraňujú jeho uplatniteľnosti. Dôsledky neunesenia dôkazného bremena sa potom riadia jednoduchým pravidlom neúspechu v spore stíhajúcim tú stranu, ktorá bola zodpovedná za preukázanie práva v jej prospech.

Na základe vyššie uvedených teoretických úvah o unesení dôkazného bremena je potom nutné uzavrieť, že námietka žalovaného nebola dôvodná.

Pokiaľ žalovaný poukazoval na tú skutočnosť, že preukázal obvyklú výšku nájmu predložením listinných dôkazov a to predložením vyjadrenia Poľnohospodárskeho družstva Vrbové, ktoré predložil v odvolacom konaní, na tento dôkaz súd nemohol prihliadnuť. 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. Odvolateľ tvrdí, že o tento dôkaz žiadal v máji 2021, bol mu doručený v auguste 2021. Z obsahu zápisnice o pojednávaní zo dňa 17.06.2021 nevyplýva, že by takýto dôkaz chcel vykonať, resp. chcel predložiť. Navyše nie je zrejmé, z akého dôvodu nepožiadal oň už skôr, čo mu bránilo, preto má odvolací súd za to, že neboli naplnené dôvody, pre ktoré by takýto dôkaz pripustiť mal. Pokiaľ ide o ďalšie dôkazy, ktoré žalovaný predložil pred súdom prvej inštancie a na ktoré súd prvej inštancie neprihliadol, tu odvolací súd udáva, že súd prvej inštancie vychádzal z odborného vyjadrenia ako dôkazu, ktorý bol navrhnutý zo strany žalobcu (odborné vyjadrenie č. 113/2019) pred

súdom a vykonaný súdnym znalcom zapísaným v zozname súdnych znalcov. Žalovaný pred súdom prvej inštancie vzniesol voči nemu námietky, s ktorými sa súd dostatočne vysporiadal. Žalovaný navrhol doplniť dokazovanie k určeniu hodnoty poľnohospodárskej pôdy v k.ú. D., prípadne obvyklej výšky nájomného poľnohospodárskej pôdy v k. ú. D. a o vyjadrenie Výskumného ústavu ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva týkajúcej sa hodnoty poľnohospodárskej pôdy stanovenej podľa bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky v k. ú. D. za sporné obdobie, avšak je nutné uviesť, že takéto dokazovanie by nemalo výpovednú hodnotu, keďže predmetom sporu bola výška obvyklého nájmu za užívanie pozemku pod stavbou č. XXX, zapísaného na LV č. XXXX v meste D., parc. č. 2151, k. ú. D.. Teda nehnuteľnosti odlišnej svojím charakterom.

Aj keď odborné vyjadrenie je relevantné v jednoduchších prípadoch, pristupuje sa k nemu pri jeho hodnotení podľa ustálených pravidiel, ako k hodnoteniu znaleckého posudku komplexne, t. j. vrátane hodnotenia prípravy znaleckého skúmania, zadavažovania podkladov pre znalca, priebehu znaleckého skúmania, vierohodnosti teoretických východísk a spôsobu vyvodzovania záverov (porov. rozhodnutie Ústavného súdu Českej republiky, ďalej len „ÚS ČR“, sp. zn. III. ÚS 299/06).

Ak je posudok nejasný alebo neúplný, znalec sa požiada o jeho doplnenie alebo vysvetlenie. Takýto návrh zo strany žalovaného nebol podaný (odhliadnuc od návrhu už vyššie, ktoré by nebolo relevantné) a odvolací súd sa stotožňuje s posúdením a vyhodnotením odborného vyjadrenia č. 113/2019 F. F. J. spôsobom uvedeným v napadnutom rozhodnutí. Odborné vyjadrenie č. 113/2019 F. F. J. nebolo vyvrátené iným relevantným dôkazom, jeho závery sú jasné, zrozumiteľné a niet dôvodu, aby súd na neho neprihliadal.

Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Zásadný význam má zistenie, aký bol vzťah vlastníka pozemku k vybudovaniu stavby na pozemku v čase začatia výstavby a aké práva si vlastník pozemku v tom čase uplatňoval, napr. s akým obmedzením svojho vlastníckeho práva súhlasil. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že sporná nehnuteľnosť prešla na štát v dôsledku odňatia bez náhrady postupom podľa z. č. 142/1947 Zb. alebo podľa z. č. 46/1948 Zb. o novej pozemkovej reforme. Oprávnenosť stavby pritom treba posudzovať podľa právnej úpravy, ktorá platila v dobe vzniku stavby, zatiaľ čo vypořádanie medzi stavebníkom a vlastníkom pozemku, na ktorom je stavba umiestnená, prebieha podľa právnej úpravy platnej v dobe rozhodovania súdu o neoprávnenej stavbe. To platí aj pre stavby zriadené pred 1. januárom 1992 socialistickou organizáciou. Je dôvodné predpokladať, že pôvodný vlastník nehnuteľnosti nesúhlasil so stavbou na pozemkoch (opak preukázaný a ani tvrdý žalovaným nebol), ktoré mu boli odňaté a preto nie je ani dôvod prihliadať na § 3 ods. 1 OZ. Za tohto stavu nepredstavuje uplatnenie náhrady za užívanie takéhoto pozemku zneužitie výkonu práva, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka a nemožno súhlasiť ani s názorom, že výška nároku požadovaná žalovaným je v rozpore s dobrými mravmi. Ide o výšku obvyklú s prihliadnutím na špecifická nehnuteľnosti, ktoré zohľadnil znalec vo svojom odbornom vyjadrení.

Žalovaný v odvolaní namietal aj nedostatočné zdôvodnenie súdu prvej inštancie.

Obsahom práva na spravodlivý súdny proces (čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd) je umožniť každému reálny prístup k súdu, pričom tomuto právu zodpovedá povinnosť súdu vo veci konať a rozhodnúť. Právo na spravodlivý súdny proces je naplnené tým, že všeobecné súdy zistia skutkový stav a po výklade a použití relevantných právnych noriem rozhodnú tak, že ich skutkové a právne závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle konajúcich súdov, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces. Do práva na spravodlivý proces ale nepatrí právo účastníka konania, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (IV. ÚS 252/04), ani právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda aby sa rozhodlo v súlade s jeho požiadavkami (I. ÚS 50/04). Do obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a práva

na spravodlivý proces podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru nepatrí ani právo účastníka konania vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne sa dožadovať ním navrhnutého spôsobu hodnotenia dôkazov (II. ÚS 3/97, II. ÚS 251/03). Rozhodnutie súdu ako orgánu verejnej moci nemusí byť totožné s očakávaniami a predstavami strany, ale z hľadiska odôvodnenia musí spĺňať parametre (limity) zákonného rozhodnutia (§ 220 ods. 2 CSP), pričom strane musí dať odpoveď na podstatné (zásadné) otázky a námietky spochybňujúce závery namietaného rozhodnutia v závažných a samotné rozhodnutie ovplyvňujúcich súvislostiach. Právo (strany) a povinnosť (súdu) na náležité odôvodnenie súdneho rozhodnutia vyplýva z potreby transparentnosti služby spravodlivosti, ktorá je základnou náležitosťou každého rozhodnutia.

Preskúmaním veci odvolací súd dospel k záveru, že rozhodnutie súdu I. inštancie je správne skutkovo a právne zdôvodnené a zodpovedá všetkým požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozhodnutia. Súd I. inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanoviská strán k prejednávanej veci, výsledky vykonaného dokazovania a právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednávaný prípad a z ktorých vyvodil svoje právne závery. Prijaté právne závery primerane vysvetlil. Samotný fakt, že žalovaný sa s dôvodmi uvedenými v rozhodnutí súdu I. inštancie nestotožňuje ešte neznamená, že závery v ňom obsiahnuté nie sú správne. Súd I. inštancie totiž zrozumiteľným spôsobom uviedol dôvody, pre ktoré žalobe žalobcu vyhovel.

Ďalšie odvolacie argumenty žalovaného odvolací súd považoval pre rozhodnutie vo veci samej už za nerozhodné, bez potreby sa nimi osobitne vysporiadať. Podľa už konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku účastníka konania, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty účastníkov konania (porovnaj napríklad rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 251/04, III. ÚS 209/04, II. ÚS 200/09 a podobne). Preto na ostatnú odvolaciu argumentáciu žalovaného odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

Na základe vyššie uvedených dôvodov odvolací súd vecne správny rozsudok súdu prvej inštancie vo veci samej (výrok II. a III.) a i v časti výroku o náhrade trov konania s použitím § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdil.

Žalobca má voči žalovanému podľa § 255 ods. 1 CSP a § 396 ods. 1 CSP nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, vzhľadom na to, že žalobca bol v odvolacom konaní v celom rozsahu úspešný a z obsahu spisu nevyplývajú žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by nebolo možné žalobcovi právo na náhradu trov konania priznať. O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne podľa § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Senát odvolacieho súdu tento rozsudok prijal pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).
Dovolanie je podľa § 421 CSP prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,
pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).
Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).
Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak
napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

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

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).
Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).
Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).
Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1).

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je
dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).