

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 20Co/167/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8112227015  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 05. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Boroň  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2017:8112227015.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Michala Boroňa a členov senátu JUDr. Petra Straku a JUDr. Martina Kopinu v právnej veci žalobkyne: T. U., nar. X.XX.XXXX, trvale bytom T. P. X, právne zastúpená: JUDr. Martina Kožárová Jenčová, advokátka so sídlom v Prešove, Slovenská 69, proti žalovanému: AGRO - LENT, s.r.o. so sídlom Malý Šariš 189, IČO: 31 403 123, právne zastúpený: JUDr. Blanka Nagyová, advokátka so sídlom v Košiciach, Štúrova 44, v konaní o zaplatenie 604,54 EUR s prísl, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Prešov č.k. 14C/403/2012 - 217 zo dňa 01.06.2016 takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e sa rozsudok vo výroku, ktorým súd žalobu v prevyšujúcej časti zamietol.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie“) napadnutým rozsudkom uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobkyňi sumu 222,25 EUR a 8,75 %-tný ročný úrok z omeškania zo sumy 92,81 EUR od 13.7.2012 do zaplatenia, 5 %-tný ročný úrok z omeškania zo sumy 129,44 EUR od 26.5.2016 do zaplatenia, v prevyšujúcej časti žalobu zamietol a rozhodovanie o trovách konania vyhradil na samostatné uznesenie. Súd prvej inštancie okrem iného uviedol, že medzi stranami je nesporná výmera pôdy vo vlastníctve žalobkyne, ktorú užíva žalovaný. Spornou ostala otázka určenia výšky bezdôvodného obohatenia, ktoré je reprezentované nájomným z titulu užívania poľnohospodárskej pôdy bez právneho titulu. Práve z tohto dôvodu súd pribral do konania znalkyňu. Pokiaľ právna zástupkyňa žalobkyne argumentovala tým, že v danej veci mala byť použitá vyhláška č. 492/2004, tak súd na druhej strane poukazuje na skutočnosť, že v danom prípade bola na mieste aplikácia špeciálneho právneho predpisu, teda zákona č. 504/2003 Z.z. a súvisiacej vyhlášky č. 38/2005 Z.z., nakoľko je nesporné, že pozemky, ktoré sú predmetom konania sú nepochybne využívané na poľnohospodárske účely, teda v danom prípade má tento špeciálny predpis prednosť pred všeobecnou úpravou. S poukazom na vyššie uvedené preto súd priznal žalobkyňi nájomné tak ako je to uvedené vo výrokovej časti rozsudku a v prevyšujúcej časti žalobu zamietol.

2. Proti tomuto rozsudku podala čo do zamietavej časti odvolanie žalobkyňa. V odvolaní namietala určenie výšky bezdôvodného obohatenia postupom podľa zákona č. 504/2003 Z.z. a vyhl. č. 38/2005 Z.z. využijúc bonitované pôdno-ekologické jednotky (BPEJ). Uviedla, že určenie hodnoty podľa vyhl. č. 38/2005 Z.z. predstavuje úradnú cenu, nie trhovú. Poukázala tiež na rozsudok ESLP vo veci Urbárska obec Trenčianske Biskupice proti SR. Navrhla rozsudok v napadnutej časti zmeniť a žalobe vyhovieť, alternatívne zrušiť a vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

3. Žalovaný k vyjadreniu žalobkyne uviedol, že súd prvej inštancie danú vec vo vzťahu k druhému výroku rozhodol a odôvodnil správne. Odvolanie žalobkyne považuje za nedôvodné.

4. Žalobkyňa vo vyjadrení zo dňa 9.8.2016 opätovne namietala použitie zákona č. 504/2003 Z.z. a súvisiacej vyhlášky č. 38/2005 Z.z.

5. Súd prvej inštancie správne zistil skutkový stav veci, ak dospel k záveru, že žalovaný užíva sporné nehnuteľnosti bez právneho dôvodu, ktorý následne aj správne právne posúdil ak mu uložil povinnosť vydať žalobkyni bezdôvodné obohatenie.

6. Medzi stranami zostala spornou len výška bezdôvodného obohatenia, keď žalobkyňa nesúhlasí s určením výšky bezdôvodného obohatenia podľa zákona č. 504/2003 Z.z. a súvisiacej vyhlášky č. 38/2005 Z.z., majúc za to, že výška bezdôvodného obohatenia by mala byť správne určená podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z..

7. Odvolací súd dáva za pravdu tvrdeniu žalobkyne, že výška bezdôvodného obohatenia by mala zodpovedať hodnote obvyklého nájmu pozemku a nespochybňuje ani závery rozsudku ESĽP z 27.11.2007 vo veci Urbárska obec Trenčianske Biskupice proti SR, z ktorých je potrebné vychádzať.

8. Odvolací súd vychádza z toho, že výška bezdôvodného obohatenia by mala predstavovať peňažnú sumu, ktorá zodpovedá sume nájomného za užívanie obdobných pozemkov v danej lokalite a čase.

9. Za najdôležitejšie odvolací súd považuje uviesť, že pri určovaní výšky bezdôvodného obohatenia je rozhodujúce dané miesto, čas a porovnateľné užívanie veci. Súd ďalej zdôrazňuje, že bezdôvodným obohatením nie je akýkoľvek prospech, ktorý by mohol vlastník prenajatím veci dosiahnuť, ale len ten prospech, o ktorý sa na úkor vlastníka iný subjekt užívaním veci obohatil. Majetkovým vyjadrením tohto prospechu je peňažná čiastka, ktorá zodpovedá čiastkam vynakladaným obvykle v danom mieste a čase za užívanie veci, obvyčajne formou nájmu. Preto sa táto náhrada porovná s obvyklou hladinou nájomného. Súd musí vždy prihliadnuť ako ten, kto sa týmto spôsobom obohatil, vec skutočne užíval a aké nájomné by za takého užívanie veci bol nútený za normálnych okolností platiť (Rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 10.1.2001 sp. zn. 25Cdo 263/1999).

10. Súd pri svojom rozhodovaní vychádzal z konštantnej judikatúry súdov, podľa ktorej výšku bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v užívaní nehnuteľnosti bez právneho dôvodu možno určiť peňažnou čiastkou, ktorá zodpovedá čiastkam vynakladaným v danom mieste a čase za užívanie obdobných nehnuteľností spravidla práve formou nájmu. Súdna prax sa ustálila na tom právnom závere, že bezdôvodné obohatenie za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu možno priznať len v takej výške, ktorá zodpovedá nájomnému, na ktoré by ten na úkor ktorého bolo obohatenie získané mal nárok v prípade uzatvorenia platnej nájmovej zmluvy.

11. V znaleckom posudku Ing. Júlie Zajoncovej je obsiahnuté porovnanie výšky nájmu u jednotlivých poľnohospodárskych podnikov (č.l.175 súdneho spisu), pričom výška bezdôvodného obohatenia požadovaná žalobkyňou je od týchto súm diametrálne odlišná. Obvyklý nájom v okolitých poľnohospodárskych podnikoch podľa údajov uvedených v znaleckom posudku je v priemere 18,37 EUR/ha, čo potvrdzujú aj vyjadrenia poľnohospodárskych podnikov na č.l. 82 až 86 súdneho spisu a vyjadrenie Výskumného ústavu ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva (č.l. 97 súdneho spisu), zatiaľ čo výška bezdôvodného obohatenia požadovaná žalobkyňou v žalobe je 122,7 EUR/ha. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že situácia na trhu by žalobkyni nedovolila prenajať pozemky za ňou požadovanú hodnotu nájomného, rovnako ani žalovaný by za nájom obdobných pozemkov v danej lokalite od iných vlastníkov neplatil nájomné vo výške 122,7 EUR/ha, a teda sa v takomto rozsahu ani nemohol bezdôvodne obohatiť.

12. Žalobkyňa naposledy uzavrela so žalovaným nájmnú zmluvu dňa 31.07.2006. Táto zmluva bola uzavretá na dobu určitú tri roky a výška nájomného bola určená ako 1,5 % z priemernej ceny pôdy vypočítanej zo základu hodnoty poľnohospodárskej pôdy podľa osobitných predpisov podľa priloženého výpočtového listu. Podľa výpočtového listu, ktorý je prílohou spomínanej nájmovej zmluvy bola výška ročného nájmu určená na 1 474 Sk (48,93 EUR) za nájom pôdy v celkovej výmere 3,1288 ha, čo je v prepočte 15,64 EUR/ha.

13. Súdom prvej inštancie priznaná výška bezdôvodného obohatenia predstavuje 2 % z ceny pôdy, t.j. sumu 28,39 EUR/ha ročne (nájomné za 2 roky za užívaných 2,2796 ha je určených na 129,44 EUR ---

nájomné za 1 rok za užívaných 2,2796 ha je 64,72 EUR --- 64,72 EUR:2,2796 ha = 28,39 EUR/ha), čo presahuje priemerné ceny nájomného takmer o 65 %.

14. Odvolací súd sa stotožňuje aj s priznaným úrokom z omeškania zo sumy 129,44 EUR od 26.06.2016, nie od 16.06.2016 ako žiadala žalobkyňa a v tomto rozsahu plne odkazuje na odôvodnene nie súdu prvej inštancie.

15. Za takejto situácie odvolací súd má za to, že výška bezdôvodného obohatenia určená súdom prvej inštancie zodpovedá, dokonca až presahuje priemerné ceny nájomného na trhu za obdobnú poľnohospodársku pôdu v danej lokalite, a teda zodpovedá trhovej cene. Preto odvolací súd rozsudok v napadnutej časti s osvojením si dôvodov ako správny potvrdil postupom podľa 387 ods. 1 a 2 CSP.

16. O trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie (§ 470 ods. 2 prvá veta 1 CSP v spojení s § 224 ods. 4 a §151 ods. 3 O.s.p.).

17. Rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 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).