

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 20C/32/2009
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8109205560
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 03. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marek Bujňák
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2018:8109205560.26

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov, sudcom JUDr. Marekom Bujňákom, v právnej veci žalobcov X. K., Y., T. N., F. Š. X, T. - L., I. L., X. Y.C. N., F. Š. X, T. - L., I. L., obaja právne zastúpení Mgr. Zuzanou Novákovou, advokátkou so sídlom Slovenská 84, 080 01 Prešov, proti žalovanému AGRO MX s.r.o., so sídlom Družstevná 36, 080 06 Prešov, IČO: 36 617 415, právne zastúpenému JUDr. Petrom Ličákom, advokátom so sídlom Záhradná 468/19, 082 12 Kapušany, o vydanie bezdôvodného obohatenia, takto

rozhodol:

I. Návrh na prerušenie konania zo dňa 20.2.2017 z a m i e t a.

II. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi v 1. rade sumu 958,13 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,5% ročne zo sumy 499,09 eura od 28.3.2009 do zaplataenia, vo výške 9,25% ročne zo sumy 459,04 eura od 17.6.2011 do zaplataenia, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyni v 2. rade sumu 479,06 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,5% ročne zo sumy 249,54 eura od 28.3.2009 do zaplataenia, vo výške 9,25% ročne zo sumy 229,52 eura od 17.6.2011 do zaplataenia, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. V prevyšujúcej časti žalobu z a m i e t a .

V. Žalobca v 1. rade je p o v i n n ý nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 38,26%, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

VI. Žalobkyňa v 2. rade je p o v i n n á nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 38,26%, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

VII. Žalobcovia v 1. a 2. rade sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne nahradiť znaleckej organizácii Znalci s.r.o. trovy konania za znalecké úkony v rozsahu 69,13%, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

VIII. Žalovaný je p o v i n n ý nahradiť znaleckej organizácii Znalci s.r.o. trovy konania za znalecké úkony v rozsahu 30,87%, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia sa podanou žalobou domáhali od žalovaného vydania bezdôvodného obohatenia vo výške 1.491,33 eura pre žalobcu v 1. rade a 745,67 eura pre žalobkyňu v 2. rade. Žalobu odôvodnili tým, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti parc. č. XXX/X o výmere 302 m2 v kat. území Nižná Šebastová, vedenú na LV č XXXX Správou katastra Prešov. Žalobca v 1. rade je podielovým

spoluvlastníkom v rozsahu 2/3 a žalobkyňa v 2. rade v rozsahu 1/3. Časť predmetnej parcely o výmere 221 m² užíva dlhodobý žalovaný bez právneho dôvodu ako spevnenú plochu na podnikateľské účely, pričom na výzvy žalobcov na uzavretie zmluvy o nájme nereagoval. Vlastníci nehnuteľnosti majú vypracovaný znalecký posudok K.. C. U. znalca pre oceňovanie nehnuteľností č. 19/2008. Na základe záverov znaleckého posudku je všeobecná hodnota nehnuteľnosti 1 400 Sk/m² a pre výpočet hodnoty nájmu ako aj bezdôvodného obohatenia to činí 152,47 Sk /m² /rok. V danom prípade došlo na strane žalovaného k bezdôvodnému obohateniu na úkor žalobcov užívaním ich nehnuteľnosti. Výška tohto obohatenia je určená znaleckým posudkom. Žalobca napriek výzve obohatenie nevydal, čím sa dostal do omeškania podľa §517 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Lehota splatnosti pohľadávky žalobcov uplynula 1.1.2009.

2. Žalovaný s podanou žalobou nesúhlasil, pretože žalovaný nehnuteľnosť žalobcov neužíva.

3. Podaním zo dňa 23.3.2011 žalobcovia rozišli žalobu o bezdôvodné obohatenie za obdobie od 24.3.2009 do 23.3.2011. Zároveň upravili výmeru pozemku, ktorá je v užívaní žalovaného a to 230 m². Uznesením zo dňa 14.4.2011, č.k. 20C/32/2009 - 114 súd pripustil zmenu žaloby.

4. Rozsudkom zo dňa 26.6.2012, č.k. 20C/32/2009 - 214 súd žalobu zamietol z dôvodu toho, že žalobcovia v konaní nepreukázali rozsah bezdôvodného obohatenia objektívne merateľného v peňažných jednotkách a nepreukázali samotné získanie majetkového prospechu na strane obohateného na základe právnych skutočností, ktoré sú výslovne uvedené v zákone. Vlastníctvo žalovaného a ani iná forma oprávnenej držby mechanizmov a áut, ktorých prítomnosť na parcelách žalobcov preukazovali fotografiami, žalobcovia v konaní nepreukázali a ten výslovne poprel, aby mechanizmy patrili jemu.

5. Na odvolanie žalobcov Krajský súd v Prešove zrušil rozsudok zo dňa 26.6.2012, č.k. 20C/32/2009 - 214 a vec vrátil na ďalšie konanie. Vo svojom rozhodnutí uviedol, že predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v areáli, ktorý užíva žalovaný. Predmetné nehnuteľnosti sú oplotené. Žalovaný nepredložil žiadne dôkazy o tom, že to nie sú jeho mechanizmy. Žalobcovia predložili ako dôkaz fotografie. Nebolo rozporované to, že cez predmetné nehnuteľnosti neprechádzajú nájomcovia a žalovaný. Tým, že niekto cudzí užíva predmetné nehnuteľnosti bez právneho dôvodu, odvolací súd sa nemôže stotožniť s tvrdením prvostupňového súdu, že v danom prípade nejde o bezdôvodné obohatenie. Nájomné zmluvy boli uzavreté žalovaným s nájomcami, to znamená, že pokiaľ ide o pasívnu legitímáciu, tak pasívna legitímácia v tomto prípade svedčí žalovanému. Odvolací súd navrhol prihliadať aj na ust. § 3 Občianskeho zákonníka, t. j. na dobré mravy, nakoľko je nepochybné, že v danom prípade sa jedná o prípad, ktorý má svoje korene ešte v histórii, kedy poľnohospodárske družstvá postavili svoje areály na pozemkoch, ktoré vlastnicky patrili jednotlivým členom družstiev bez ich vysporiadania, následne tieto budovy boli rozpredané bez vyriešenia vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam. Vzhľadom na uvedené, podľa názoru odvolacieho súdu, je v rozpore s ústavným právom vlastníctvo nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v tomto areáli, boli užívané nevlastníkom, resp. správcom budovy bez poskytnutia reálnej finančnej náhrady osobám, ktoré majú predmetné nehnuteľnosti vo vlastníctve. Postavenie žalobcov v tomto konaní je v tomto prípade sťažené, túto situáciu vytvoril konateľ žalovaného tým, že jednotlivé nehnuteľnosti v tomto areáli sú vlastnené ním, buď ako fyzickou osobou, alebo jeho dcérou, prípadne spoločnosťou, v ktorej je konateľom a spoločníkom, a následne medzi týmito subjektmi sú uzatvárané zmluvné vzťahy, predmetom ktorých sú nehnuteľnosti. Avšak pre rozhodovanie pre súd prvého stupňa je podstatné sa vysporiadať s tým, či predmetnú nehnuteľnosť využívajú nájomníci, s ktorými má uzatvárané žalovaný nájomné zmluvy, alebo žalovaný. Na základe takto doplneného dokazovania je možné vo veci rozhodnúť. Pasívna legitímácia v tomto prípade svedčí užívateľovi predmetnej nehnuteľnosti a budovy. Pokiaľ ide o charakter pozemkov, v tomto prípade ide o zastavané plochy. To znamená to, že v danom prípade už nejde o poľnohospodársku pôdu, ale o zastavané plochy.

6. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu v 1. rade, žalovaným, svedkom, listinnými dôkazmi a to kópiou výpisu z katastra nehnuteľnosti Správy katastra Prešov - LV č. XXXX čiastočný čl. 13, grafickou identifikáciou čl. 14-15, kópiou výzvy na vydanie bezdôvodného obohatenia zo dňa 14.01.2009 čl. 17-18, fotografiami, vyjadrení zo dňa 4.10.2010, Vyjadrením žalovaného na čl. 267-269, fotografiami na čl. 271-275, Vyjadrením žalobcu k vznesenej námietke premlčania na čl. 280, Vyjadrením žalovaného na čl. 289, Oznámením Okresného riaditeľstva PZ na čl. 290.-291, Vyjadrením žalovaného na čl. 345-351, Kolaudačným rozhodnutím na čl. 352-353, Kúpnu zmluvou na čl. 354, Čestným prehlásením na čl. 355, faktúrou na čl. 356, Rozsudkom Okresného súdu Prešov 11Co/184/2014 na čl.

360-363, Návrhom na prerušenie konania na č.l. 377, Vyjadrením žalovaného na č.l. 378-391, Vydaním stavebného povolenia na akciu „Vnútrozávodové komunikácie hospodársky dvoj Nižná Šebastová“ na č.l. 393, Kolaudačným rozhodnutím na č.l. 394, Kúpnu zmluvou na č.l. 395, Kúpnu zmluvou na č.l. 396, faktúrou na č.l. 397, Čestným prehlásením na č.l. 398, Vyjadrením žalovaného na č.l. 404-409, Rozsudkom Krajského súdu v Prešove na č.l. 410-421, Vyjadrením k doplneniu č. 2 Znaleckého posudku na č.l. 458, Notárskou zápisnicou na č.l. 463-464, Kúpnu zmluvou 12/2010 na č.l. 467-469, Kúpnu zmluvou na č.l. 470-472, Kúpnu zmluvou na č.l. 473-475, Vyjadrením žalobcov k znaleckému posudku na č.l. 478-479, fotografiami na č.l. 480-484, Vyjadrením žalovaného na č.l. 488-492, Rozsudkom Krajského súdu v Prešove 11Co/58/2012 na č.l. 493-494, Zápisnicou z miestneho zisťovania na č.l. 495-496, Rozhodnutím colného úradu na č.l. 497, faktúrami na č.l. 498-503, Výkazom výkonov kombajnov na č.l. 504, fotografiami na č.l. 505-508, Rozsudkom Krajského súdu v Prešove 9Co/32/2016 na č.l. 509-515, Vyjadrením žalovaného na č.l. 518-519, Vyjadrením na č.l. 520, Vyjadrením na č.l. 521, Vyjadrením na č.l. 522, Informatívnu kópiou z mapy na č.l. 524, fotografiami na č.l. 525-527, znaleckými posudkami a to: znaleckým posudkom č. 19/2008, č. 18/2010, č. 12/2011, Doplnením č. 1 Znaleckého posudku č. 12/2011 na č.l. 295-311, Doplnením č. 2 Znaleckého posudku č. 12/2011 na č.l. 433-451 a zistil tento skutkový stav:

7. Žalobca v 1. rade pri svojom výsluchu uviedol, že na predmetnej nehnuteľnosti, ktorej je podielovým spoluvlastníkom, žalovaný túto plochu vybetónoval a stoja na ňom stroje žalovaného pána Y.. Na pojednávaní dňa 8.10.2009 doplnil, že okrem strojov žalovaného tam stoja aj osobné vozidlá. Tieto by mali patriť, ktorým prenajíma alebo ktorých prenajímateľom je žalovaný. Žalovaný užíva spolu 302 m² so spolu konateľkou dcérou N.. Ďalej uviedol, že na jeho pozemok mu nik nebráni, keďže je to podnikateľské prostredie žalovaného a ak by bránil, tak by nepustil nikoho k jeho predajni.

8. Konateľ žalovaného K.. R. Y. pri svojom výsluchu uviedol, že spoločnosť AGRO MX s.r.o. časť predmetnej parcely nikdy neužíva a ani neužívala. Cez pozemok prechádza, ale ho neužíva.

9. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 4.10.2010 uviedol, že parc. č. XXX/X o výmere 302 m² je vedená na LV č. XXXX ako „orná pôda“. V zmysle § 2 písm. b) zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy sa v prípade parc. č. XXX/X jedná o poľnohospodársku pôdu a žalobca nie je oprávnený túto parcelu využívať na iné ako poľnohospodárske účely. Na predmetnú parcelu ako na ornú pôdu, teda poľnohospodársku pôdu sa pre prípad nájmu vzťahuje zákon č. 504/2003 Z.z.. Skutočnosť, že predmetná parcela sa nachádza v zastavanom území mesta Prešov a podľa zákona č. 50/1976 Zb. sa jedná o stavebný pozemok nič nemení na tom, že sa toho času de iure vždy jedná o ornú pôdu - poľnohospodársku pôdu a teda, že sa na predmetný pozemok vzťahujú zákony č. 220/2004 Z.z. resp. 504/2003 Z.z..

10. Podľa znaleckého posudku č. 19/2008 sa pozemok žalobcov nachádza v zastavanom území obce v časti priemyselnej a bytovej zóny. Je to rovina s možnosťou napojenia na všetky IS. Parcely sú evidované ako orná pôda využívané ako zastavané plochy a nádvoria. Znalec stanovil všeobecnú hodnotu nájmu za m² polohovou diferenciáciou vo výške 1.400,- Sk. Nájom za rok je vo výške 152,47 Sk za m².

11. V znaleckom posudku č. 18/2010 znalec uviedol, že podľa územného plánu mesta Prešov pozemok parc. č. V. Z. XXX/X je súčasťou funkčnej plochy výroby, skladov a technickej infraštruktúry. Tento je stavebným pozemok. Toho času sa susedné parcely využívajú na predaj a opravu poľnohospodárskych strojov a na garážovanie osobných a nákladných automobilov.

12. Znalecká organizácia Znalci s.r.o. v znaleckom posudku č. 12/2001 stanovila všeobecnú hodnotu nájmu parcely č. XXX/X zapísanej na LV č. XXXX metódou polohovej diferenciácie za obdobie od 23.3.2007 do 23.3.2009 vo výške 2.541,60 eura a porovnávacou metódou vo výške 2.838,64 eura. Nájom metódou polohovej diferenciácie za rok 2007 stanovil vo výške 4,328 eura za m², za rok 2008 vo výške 4,227 eura za m² a za rok 2009 vo výške 3,656 eura za m². Nájom porovnávacou metódou za rok 2007 stanovila vo výške 4,834 eura za m², za rok 2008 vo výške 4,721 eura za m² a za rok 2009 vo výške 4,083 eura za m².

13. Znalecká organizácia Znalci s.r.o. v doplnení č. 1 znaleckého posudku č. 12/2001 stanovila všeobecnú hodnotu nájmu parcely č. XXX/X zapísanej na LV č. XXXX porovnávacou metódou za rok 2007 vo výške 3,965 eura za m², za rok 2008 vo výške 3,873 eura za m² a za rok 2009 vo výške

3,350 eura za m². V predmetnom znaleckom posudku znalecká organizácia uviedla, že parc. č. XXXX/X, XXXX E. XXXX sú geometrickým plánom č. 69/2009 vytvorené z jednej pôvodnej parcely č. XXX/X.

14. Znalecká organizácia Znalci s.r.o. v znaleckom posudku doplnenie č.2 posudku č. 12/2001 stanovila všeobecnú hodnotu nájmu parcely č. XXX/X zapísanej na LV č. XXXX metódou porovnávacou za rok 2009 vo výške 3,107 eura za m², za rok 2010 vo výške 3,095 eura za m² a za rok 2011 vo výške 3,095 eura za m². Nájom metódou polohovej diferenciácie za rok 2009 vo výške 3,391 eura za m², za rok 2010 vo výške 3,378 eura za m² a za rok 2011 vo výške 3,378 eura za m².

15. Svedok T. Y. N., syn žalobcov, pri svojom výsluchu uviedol, že v novembri 2008 bol prítomný osobne na pozemku žalobcom. Plocha jeho otca bola využívaná poľnohospodárskou technikou aj inými autami, ktoré stáli na tomto pozemku. Spevnená plocha slúži ako prístupová cesta k ďalším pozemkom.

16. Žalovaný bol listom zo dňa 14.1.2009 vyzvaný na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 3.056,89 eura.

17. Žalovaný v priebehu konania podal viacero vyjadrení, v ktorých uviedol, že nie je vlastníkom areálu bývalého JRD, nespravuje ho a neužíva ho. Areál bývalého JRD bol oplotený a tvorili ho budovy vo vlastníctve AGROPRODUKT a.s., pozemky vo vlastníctve súkromných osôb, asfaltová plocha vo vlastníctve AGROPRODUKT a.s. a oplotenie. Ing. Ján Mikolaj - AGRO MX. kúpil v r. 2000 v rámci konkurzného konania spoločnosti AGROPRODUKT a.s., IČO 31 720 005 na dražbe budovy s. č. XXXX, XXXXX, XXXXX. Nekúpil celý areál s pozemkami, oploteniami, kúpil iba budovy s. č. XXXX, XXXXX, XXXXX. V nasledujúcich rokoch môj klient resp. jeho právny predchodca vo vlastníctve Ing. Ján Mikolaj - AGRO M.I.X - kupovali pozemky v areáli bývalého JRD v Nižnej Šebastovej od súkromných vlastníkov. Bývalý areál JRD je oplotený, pričom oplotenie nebolo postavené žalovaným a nie je vo vlastníctve žalovaného (okrem oplotenie vpredu, ktoré je vo vlastníctve dcéry p. Mikolaja). Oplotenia zľava, sprava a zozadu sú vo vlastníctve spoločností BEKER-MP, s.r.o., Frost a.s., Jaroslav Adamov A-Stav a Metal Complex s.r.o... Oplotenia, ktoré nie sú vo vlastníctve žalovaného ležia na pozemkoch susedov. Žalovaný by ploty nemohol odstrániť ani keby chcel. V predmetnej veci sa nejedná o celý oplotený areál, ktorý by žalovaný uzamkol a urobil ho prístupným pre seba a svoju potrebu. K rovnakému záveru dospel Krajský súd v Prešove v rozsudku sp. zn. 9Co/32/2016. Ďalej uviedol, že časť predmetného pozemku je zabraná nedokončenou stavbou neznámeho vlastníka (zvislé kovové nosné stĺpy) - pravdepodobne vo vlastníctve predchádzajúceho majiteľa objektov. Žalovaný neužíva časť pozemkov, ktoré sa nachádzajú za a pred vyššie uvedenou nedokončenou stavbou, keďže sa jedná o trávou a porastami zarastenú časť predmetnej parcely, na ktorej sa nenachádza asfaltová plocha vo vlastníctve žalovaného. Nedokončená stavba spolu s vyššie uvedenou plochou zaberá plochu cca 115 m². Ďalej uviedol, že v rozhodnom období sa zaoberal aj zberom poľnohospodárskych plodín, vlastnil kombajny, ktoré používal na zber úrody (žatevné - poľnohospodárske práce). Časť kombajnov parkoval na svojich pozemkoch v Nižnej Šebastovej (nie na pozemkoch žalobcov) a časť v Uzovciach. Kombajny servisoval v Nižnej Šebastovej. V tejto súvislosti požiadal žalovaný colný úrad Prešov o zaradenie do evidencie užívateľských podnikov podľa §11 z. č. 98/2004 Z. z. o spotrebnej dani z minerálneho oleja. Dňa 26.7.2007 vykonal Colný úrad Prešov miestne zisťovanie. Dňa 26.7.2007 vydal Colný úrad Prešov Rozhodnutie č. 47116/2007 - 6263, ktorým zaradil AGRO MX s.r.o. do evidencie užívateľských podnikov podľa §11 z. č. 98/2004 Z. z. o spotrebnej dani z minerálneho oleja. Na základe vyššie uvedeného rozhodnutia Colného úradu bol žalovaný v rozhodnom období (2007 - 2011) oprávnený tankovať tzv. „poľnohospodársku červenú naftu“, daňovo zvýhodnený minerálny olej, ktorú mohli používať iba užívateľské podniky, ktorých činnosť priamo súvisí s poľnohospodárskou výrobou. Z toho vyplýva, že spoločnosť AGRO MX s.r.o. má v predmete činnosti, ktoré súvisia s poľnohospodárskou výrobou a tieto činnosti aj reálne prevádzkuje. Žalovaný poukázal na rozsudok Okresného súdu Prešov sp. zn. 29C/79/2009, ktorý dospel k záveru, že spoločnosť AGRO MX s.r.o. „vykonávala v predmete svojej podnikateľskej činnosti aj činnosti súvisiace s poľnohospodárskou výrobou a to prenájom poľnohospodárskej techniky a poľnohospodársku prvovýrobu“. Ďalej uviedol, že žalovaný žiadnym spôsobom neužíva plochu 17 m² za budovou súpisné č. 2139. Žalovaný na tejto ploche neskladuje odpad.

18. Zistený skutkový stav súd právne posúdil:

19. Podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

20. Podľa § 451 ods. 2 OZ bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

21. Podľa § 456 OZ predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

22. Z vykonaného dokazovania vyplynulo a v konaní ani nebolo sporné, že žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti parc. č. XXXX o výmere 213 m² a parc XXXX/X o výmere 17 m² v kat. území Nižná Šebastová, vedené na LV č XXXX Správou katastra Prešov. Predmetné parcely boli geometrickým plánom č. 69/2009 vytvorené z jednej pôvodnej parcely č. XXX/X. V predmetnom konaní sa žalobcovia domáhajú vydania bezdôvodného obohatenia, keďže na ich parcelách žalovaný parkuje mechanizmy a auta žalovaného, resp. jeho nájomcov a zároveň cez ich pozemok prechádzajú nájomcovia žalovaného a žalovaný. Žalovaný v konaní predložil kolaudačné rozhodnutie č. OD-5864/1984 zo dňa 31.10.1984, ktorým bolo povolené užívanie objektu „Vnútrozávodné komunikácie hospodárskeho dvora Nižná Šebastová“. Sám žalovaný v priebehu konania uznal, že asfaltová plocha na parc. XXXX je v jeho vlastníctve, pričom však poukázal na to, že táto zaberá 98 m² (vyjadrenie zo dňa 31.1.2018, keď neuznal užívanie v ploche cca 115 m² a na pojednávaní dňa 9.2.2018). Poprel však, aby asfaltová plocha zaberala celú parc. XXXX. Poukázal na to, že časť je zarastená trávou a porastami a taktiež nedokončenou stavbou neznámeho vlastníka (zvislé kovové nosné stĺpy). V danom prípade je teda nesporné, že v časti 98 m² zo strany žalovaného dochádza k bezdôvodnému obohateniu na úkor žalobcov, keďže jeho stavba je postavená na pozemku žalobcov. K obohateniu vlastníka stavby dochádza už zo samotného titulu vlastníckeho práva, ktoré zakladá jeho oprávnenie stavbu užívať. Je potom výlučne vecou jeho rozhodnutia, či bude stavbu užívať sám (a v akom rozsahu) alebo ju prenechá odplatne alebo bezodplatne inému. Povinnosť poskytovať náhradu vlastníkovi pozemku, na ktorom stojí stavba, stíha vlastníka stavby bez ohľadu na to, akým spôsobom svoje vlastnícke právo realizuje.

23. Pokiaľ ide o zvyšnú časť parc. č. XXXX o výmere 115 m² žalovaný poprel, aby túto časť užíval. Žalovaný k tomu predložil fotografie, z ktorých vyplýva, že predmetná parcela nie je zabratá v celom rozsahu asfaltovou cestou. Na parcele žalobcov sa nachádzajú aj trávnaté porasty a zvislé kovové nosné stĺpy. Uvedené potvrdzujú aj fotografie predložené žalobcami (napr. č.l. 167, č.l. 169, č.l. 170). Dôkazné bremeno bolo preto na žalobcoch, aby preukázali, že žalovaný užíva aj túto časť parcely. Aj Krajský súd v Prešove vo svojom zrušujúcom uznesení poukázal na to, že výška bezdôvodného obohatenia závisí do rozsahu užívania nehnuteľností. Z vykonaného dokazovania však súd dospel k záveru, že žalobcovia v tejto časti neunesli dôkazné bremeno. Ako vyplýva so žalobcami predložených listinných dôkazov tak mechanizmy a auta parkujú na asfaltovej ploche, u ktorej ako už bolo vyššie uvedené, vzniklo na strane žalovaného bezdôvodné obohatenie. Zo žiadneho z predložených dôkazov ale nevyplýva, aby žalovaný užíval aj spornú časť parcely o výmere 115 m² žalobcov. Rovnako nebolo preukázané, aby žalovaný bol vlastníkom kovových nosných stĺpov, ktoré sa nachádzajú na nehnuteľnosti žalobcov. S poukazom na neunesenie dôkazného bremena žalobcov súd žalobu v tejto časti zamietol.

24. Pokiaľ ide o parcelu č. XXXX/X o výmere 17 m² tak v konaní nebolo preukázané, aby žalovaný, resp. nájomcovia užívali predmetnú parcelu. Na predmetnej parcele neparkujú mechanizmy a autá žalovaného a ani cez ňu neprechádzajú žalovaný a jeho nájomcovia. Predmetná parcela sa nachádza za budovou, kde podľa fotografie (č.l. 171) sa nachádza odpad, u ktorého nebolo preukázané, aby patril žalovanému.

25. Pokiaľ ide o argumentáciu žalobcov, že predmetná parcela je súčasťou oploteného areálu, tento areál žalovaný uzamkol a berie z neho úžitky, tak súd poukazuje na výsluch žalobcu v 1. rade, ktorý uviedol, že na jeho pozemok mu nik nebránil, keďže je to podnikateľské prostredie žalovaného a ak by bránil, tak by nepustil nikoho k jeho predajni. Teda v období, za ktoré žalobcovia požadujú vydanie bezdôvodného obohatenia, neboli žalobcovia nijako obmedzovaný vo vstupe na svoju nehnuteľnosť.

26. Súd ďalej poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 25Cdo 845/99 z 20.3.2001, podľa ktorého: „Dispozícia s kľúčom od vstupu do areálu môže viesť k úvahe o vzniku

bezdôvodného obohatenia, ale len za predpokladu, že ten, kto svojim konaním dosiahol na úkor vlastníka postavenie detentora jeho pozemku tým, že celý oplotený pozemok uzamkol a urobil ho prístupným len pre seba a svoju potrebu, a to bez ohľadu na to, nakoľko intenzívne ho využíval“.

27. Žalovaný v rozhodnom období areál neuzamkol a neurobil ho prístupný iba pre seba. Naopak žalobcovia mali k svojej nehnuteľnosti prístup, čo potvrdil pri svojom výsluchu žalobca v 1. rade. Zo strany žalovaného teda v rozhodnom období nedochádzala ku vzniku bezdôvodného obohatenia, a preto žaloba ani v časti vydania bezdôvodného obohatenia za parcelu XXXX/X o výmere 17 m² neuniesol dôkazné bremeno.

28. S poukazom na vyššie uvedené je súd toho názoru, že žalovaný sa v období od 24.3.2007 do 23.3.2011 bezdôvodne obohatil na úrok žalobcov v rozsahu 98 m², a preto je povinný bezdôvodné obohatenie vydať.

29. V danom prípade bolo sporné aký právny predpis sa má použiť pre výpočet všeobecnej hodnoty nájmu, teda či všeobecnú právnu úpravu, ktorou je vyhláška č. 492/2004 Z.z. alebo špeciálny právny predpis, ktorým je zákon č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a s ním súvisiaca vyhláška č. 38/2005 Z.z..

30. V tomto prípade teda bolo potrebné posúdiť, či časť stavby „Vnútrozávodné komunikácie“ tvoriaca na spornom pozemku len asfaltovú plochu, možno považovať za stavbu na poľnohospodársky účel. Súd sa v tomto prípade v celom rozsahu stotožnil s odôvodnením v rozsudku Okresného súdu Prešov sp. zn. 11C/184/2014, ktorý bol vydaný v konaní medzi tými istými stranami, týkajúci sa tej istej parcely a ktorý dospel k záveru, že nie je možné aplikovať zákon č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a s ním súvisiacu vyhlášku č. 38/2005 Z.z.. Vo svojom vyjadrení uviedol: „Odpoveď na túto otázku je potrebné hľadať aj v účele príslušnej právnej normy, ktorá vyplýva z dôvodovej správy k tomuto zákonu. Z nej je zrejmý sledovaný verejný záujem. Uvádza sa v nej, že cieľom tohto zákona (zákona č. 504/2003 Z.z.) je zohľadnenie špecifik predmetu a účelu poľnohospodárskych a lesných nájmov ako aj ochrana verejných záujmov spojených s pozemkami pri ich využívaní v poľnohospodárstve a lesníctve. Účelom je podporiť intenzívnu ekonomickú poľnohospodársku výrobu a zohľadniť skutočnosť, že využitie pôdy na poľnohospodársku výrobu vyžaduje rozsiahle výdavky na udržiavanie, obnovu a zvyšovanie úrodnosti pôdy, na výkonnú techniku pre rastlinnú výrobu, dopravu a manipulácie a na stavby a infraštruktúru. Zákonodarca teda poľnohospodársku výrobu spája s využívaním poľnohospodárskej pôdy a preto nie je na mieste, aby žalovaný poukázal na uznesenie súdu v inej veci (11C/3/2014), ktorým súd uložil znalkyni vypočítať všeobecnú hodnotu nájmu podľa zákona č. 504/2003 Z.z., kde žalovaným je poľnohospodárske družstvo Široké, ktoré nepochybne využíva príslušné Poľnohospodárske stavby v súvislosti s využívaním poľnohospodárskej pôdy a teda nepochybne na poľnohospodárske účely, keďže má aj v predmete činnosti rastlinnú a živočíšnu výrobu. Tento prípad je však iný, žalovaný v predmete svojej činnosti nemá typickú poľnohospodársku činnosť, ale klasické podnikanie so širokým záberom až 40 predmetov činnosti, ale ako sám uviedol, v danom areáli má len predaj náhradných dielov. Ťažko možno dospieť k záveru, že zákonodarca aj takémuto podnikaniu mienil poskytnúť zvýhodnenie spočívajúce v zanedbateľnom nájomnom na úkor vlastníkov pozemku. V prípade žalovaného súd nezhliadol spomínaný verejný záujem súvisiaci s priamou poľnohospodárskou výrobou. Napokon aj systematickým výkladom zákona č. 504/2003 Z.z., ktorý poukazuje na to, že nájom pozemku musí slúžiť na poľnohospodárske účely - či už v označení jednotlivých častí tohto zákona (napr. prvá časť - nájom pozemku na poľnohospodárske účely) alebo priamo v konkrétnych zákonných ustanoveniach - § 1 ods. 1, § 7 ods. 3, § 8 ods. 1,2 a najmä § 10 ods. 1 možno vyvodiť, že osobitné ustanovenia o nájme v zmysle tohto špeciálneho právneho predpisu sa vzťahujú len na nájom pozemku na poľnohospodárske účely. Výklad žalovaného by bol v rozpore s Ústavou SR a ústavnými právami žalobcov, ktoré sú chránené v čl. 20, ale aj v dodatkovom protokole k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd v prílohe č. 1 v čl. 1. Podľa neho každá fyzická alebo právnická osoba má právo pokojne užívať svoj majetok. Nikoho nemožno zbaviť jeho majetku s výnimkou verejného záujmu a za podmienok, ktoré stanovuje zákon a všeobecné zásady medzinárodného práva. V tejto súvislosti za zmienku stojí spomenúť aj rozhodnutie Európskeho súdu pre ľudské práva k sťažnosti č. 74258/01 v spore Urbárska obec Trenčianske Biskupice proti Slovenskej republike. Európsky súd sa zaoberal reguláciou nájomného za pôdu v zmysle zákona č. 64/1997 Z.z. a dospel k záveru, že došlo k porušeniu čl. 1 protokolu 1, pretože nezistil žiadne požiadavky všeobecného záujmu, ktoré by boli dostatočne silné na to, aby

ospravedlnili takú nízku výšku nájomného nezohľadňujúcu skutočnú cenu pôdy (bod 144 Rozsudku). ESLP konštatoval, že zákonom č. 64/1997 Z.z. zriadený nájom pozemkov za podmienok príslušného zákona je nezlučiteľný s právom vlastníka na pokojné užívanie pozemku a výška ročného nájomného vo výške 10% z hodnoty pozemkov úradnej ceny najmenej 0,30 Sk/m² je neprimerane nízka. Podobne aj v danom prípade ak by súd mal postupovať v zmysle zákona č. 504/2003 Z.z., výška ročného nájomného by bola minimálna“. Súd sa s týmto odôvodnením v celom rozsahu stotožňuje.

31. Pri výške bezdôvodného obohatenia za obdobie od 23.3.2007 do 23.3.2009 súd vychádzal z doplnenia č. 1 znaleckého posudku č. 12/2011, ktorý stanovil porovnávacou metódou za obdobie od 23.3.2007 do 31.12.2007 nájom vo výške 295,32 eura (3,873 eura/m²/rok x 98 m²/365*284), za rok 2008 vo výške 379,55 eura (3,873 eura/m²/rok x 98 m²) a za obdobie od 1.1.2009 do 23.3.2009 vo výške 73,76 eura (3,350 eura/m²/rok x 98 m²/365*82). Spolu 748,63 eura. Za uvedené obdobie súd vychádzal z porovnávackej metódy, ktorá bola použitá pri doplnení znaleckého posudku č. 12/2011. Znalecká organizácia v predmetnom doplnení upravila pôvodný znalecký posudok pričom ho vypracovala s poukazom na závery uznesenia Krajského súdu v Prešove zo dňa 30.4.2012, č.k. 1Co/134/2011 - 379 a vzhľadom aj na v konaní predložené znalecké posudku, sa výška všeobecnej hodnoty nájmu javí súdu ako primeraná.

32. Pri výške bezdôvodného obohatenia za obdobie od 2009 do 2011 súd vychádzal z doplnenia č. 2 znaleckého posudku č. 12/2011, ktorý stanovil metódou polohovej diferenciácie za obdobie od 24.3.2009 do 31.12.2009 nájom vo výške 283,15 eura (3,391 eura/m²/rok x 98 m²/365*311), za rok 2010 vo výške 331,04 eura (3,378 eura/m²/rok x 98 m²) a za obdobie od 1.1.2011 do 23.3.2011 vo výške 74,37 eura (3,378 eura/m²/rok x 98 m²/365*82). Spolu 688,56 eura. Za uvedené obdobie súd pokladal metódou polohovej diferenciácie za vhodnejšiu vzhľadom na nedostatok prevodov podobných nehnuteľností, pričom aj znalecká organizácia pokladala túto metódu za vhodnú na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu. Aj žalovaný spochybnil porovnávaciu metódu, keď znalecká organizácia nepoužila vhodné pozemky na porovnanie a zároveň neakceptovala ním predložené zmluvy. Keďže návrh na doplnenie znaleckého posudku nebol navrhnutý súd vychádzal z metódy polohovej diferenciácie

33. Za žalované obdobie predstavuje nájomné vo výške 1.437,19 eura. Podiel žalobcu v 1. rade 2/3 predstavuje sumu 958,13 eura a žalobkyne v 2. rade 1/3 sumu 479,06 eura.

34. Dlh, vzniknutý bezdôvodným obohatením je dlhom, ktorého zročnosť nie je určená právnym predpisom, alebo rozhodnutím súdu, alebo nevyplýva z dohody účastníkov, a preto je dlžník, v tomto prípade žalovaný, podľa § 563 OZ povinný splniť dlh prvého dňa potom, čo ho veriteľ o plnenie požiadal. V konaní nebolo preukázané, aby výzva zo dňa 14.1.2009 bola žalovanému doručená a kedy, za prvú výzvu na vydanie bezdôvodného obohatenia preto za obdobie od 24.3.2007 do 23.3.2009 súd považoval doručenie žaloby žalovanému, a preto sa nasledujúci deň dostal žalovaný do omeškania. Žalobcovia si uplatnili zákonný úrok z omeškania, a preto súd priznal žalobcovi v 1. rade zákonný úrok z omeškania zo sumy 499,09 eura (2/3 zo sumy 748,63 eura) od 28.3.2009 do zaplatenia a žalobkyne v 2. rade zo sumy 249,54 eura od 28.3.2009 do zaplatenia. Pri bezdôvodnom obohatení za obdobie od 24.3.2009 do 23.3.2011 súd považoval za prvú výzvu na vydanie bezdôvodného obohatenia doručenie uznesenia o pripustení zmeny žaloby. Žalobcovi v 1. rade súd priznal zákonný úrok z omeškania zo sumy 459,04 eura (2/3 zo sumy 688,56 eura) od 17.6.2011 do zaplatenia a žalobkyne v 2. rade zo sumy 229,52 eura od 17.6.2011 do zaplatenia.

35. Žalovaný podaním zo dňa 20.2.2017 navrhol prerušenie konania do právoplatného skončenia konania sp. zn. 11C/184/2014, keďže v predmetnom konaní sa rieši otázka, ktorá bude rozhodujúca pre toto konanie, a to, či predmetný pozemok je zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely. Nakoľko v konaní 11C/184/2014 bola právoplatne vyriešená otázka, pre ktorú žalovaný navrhol prerušiť konanie, súd návrh na prerušenie konania zamietol.

36. O trovách konania medzi žalobcom v 1. rade a žalovaným súd rozhodol v zmysle § 255 ods.2 podľa § 255 ods.1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, podľa ktorého ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo. Žalobca v 1. rade bol úspešný v časti zaplatenia 958,13 zo sumy 3.104,08 eura, teda v rozsahu 30,87% a žalovaný vo zvyšných 69,13%. Úspech žalovaného, ktorý prevyšuje úspech žalobcu v 1. rade je 38,26%. Nakoľko súd nezistil žiadny dôvod hodný osobitného

zreteľa, pre ktorý by náhradu trov konania nepriznal, priznal žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 38,26%. O výške náhrady trov konania bude po právoplatnosti rozhodnutia rozhodnuté samostatným uznesením.

37. O trovách konania medzi žalobkyňou v 2. rade a žalovaným súd rozhodol v zmysle § 255 ods.2 CSP, podľa ktorého ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo. Žalobkyňa v 2. rade bola úspešná v časti zaplattenia 479,06 eura zo sumy 1.552,02 eura, teda v rozsahu 30,87% a žalovaný vo zvyšných 69,13%. Úspech žalovaného, ktorý prevyšuje úspech žalobkyne v 1. rade je 38,26%. Nakoľko súd nezistil žiadny dôvod hodný osobitného zreteľa, pre ktorý by náhradu trov konania nepriznal, priznal žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 38,26%. O výške náhrady trov konania bude po právoplatnosti rozhodnutia rozhodnuté samostatným uznesením.

38. Podľa § 258 CSP, svedkovi môže súd ako svedočné priznať náhradu účelne vynaložených hotových, preukázaných a uplatnených výdavkov spojených s jeho výsluchom. Náhradu účelne vynaložených hotových, preukázaných a uplatnených výdavkov súd prizná aj znalcovi, ak bol vyslúchnutý podľa § 208 ods. 3. Náhrada podľa odsekov 1 a 2 sa uplatňuje pri podaní výpovede, najneskôr však do desiatich dní, inak právo na náhradu podľa odsekov 1 a 2 zaniká.

39. Pokiaľ ide o znalečné, súd znaleckej organizácii priznal trovy konania za znalecké úkony voči stranám a to podľa ich úspechu v konaní. Žalobcovia v 1. a 2. rade boli zhodne úspešní v rozsahu 30,87% a žalovaný vo zvyšných 69,13%. Súd priznal znaleckej organizácii voči žalobcom nárok na náhradu trov konania v rozsahu 69,13% a voči žalovanému v rozsahu 30,87%. O výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

Poučenie:

Proti výroku I. tohto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti výroku II. až VIII. tohto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne na Krajský súd v Prešove cestou tunajšieho súdu.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a musí byť podpísané. Odvolanie musí ďalej obsahovať, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov tak, aby jeden zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, pri ktorom vznikla poplatková povinnosť zaplatiť súdne poplatky, trovy trestného konania, pokuty, svedočné, znalečné a iné náklady súdneho konania, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej moci (zákon č. 65/2001 Z.z. o správe a vymáhaní súdnych pohľadávok v znení neskorších predpisov).