

Súd: Okresný súd Zvolen  
Spisová značka: 14C/26/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6716201353  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 02. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ľudmila Ostrolucká  
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2019:6716201353.13

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudkyňou Mgr. Ľudmilou Ostroluckou, v právnej veci žalobcov G. U. M., A.. XX.XX.XXXX, S. W. I. XXX/XX, XXX XX X. Y. G. G.. P. M., A.. XX.XX.XXXX, S. W. W. XXXX/XX, XXX XX O., obidvoch právne zastúpených advokátskou kanceláriou Ulianko & partners, s.r.o., IČO: 36 856 517, so sídlom Nám. SNP 41, 960 01 Zvolen proti žalovanému CHOVAGRO s.r.o., IČO: 36 621 021, so sídlom ul. ČSA 963, 962 31 Sliach, právne zastúpenému advokátom JUDr. Františkom Vavračom, so sídlom Horná 51, 974 01 Banská Bystrica, o zaplatenie 47.675,18 Eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi I/ sumu 477,62 Eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi II/ sumu 213,84 Eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. V zvyšujúcej časti súd žalobu žalobcu I/ voči žalovanému z a m i e t a.

IV. V zvyšujúcej časti súd žalobu žalobcu II/ voči žalovanému z a m i e t a.

V. Žalobcovia I/ a II/ s ú p o v i n n í zaplatiť žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100 % do 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu o určení výšky náhrady trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia I/ a II/ sa žalobou zo dňa 05.02.2016, ktorá bola doručená súdu dňa 05.02.2016, domáhali voči žalovanému zaplatenia sumy 47.675,18 Eur s príslušenstvom, konkrétne žalobca I/ zaplatenia sumy 32.930,80 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % ročne z tejto sumy od 06.02.2016 do zaplatenia a žalobca II/ zaplatenia sumy 14.744,38 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % ročne z tejto sumy od 06.02.2016 do zaplatenia titulom bezdôvodného obohatenia. Žalobu odôvodnili tým, že žalobca I/ je vlastníkom v celosti pozemkov evidovaných Okresnom úradom Zvolen, katastrálny odbor na D. Č.. XXX, nachádzajúcich sa v katastrálnom území M.U., E. X., E. N., spolu o výmere 12380 m2, parcel registra „C“ parc. č. 546/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 44 m2, parc. č. 547/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 72 m2, parc. č. 554 zastavané plochy a nádvoria o výmere 343 m2, parc. č. 558/8 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1516 m2, parc. č. 558/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 598 m2, parc. č. 558/10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 614 m2, parc. č. 558/38 zastavané plochy a nádvoria o výmere 8540 m2, parc.č. 558/43 zastavané plochy a nádvoria o výmere 653 m2. Žalovaný je výlučným vlastníkom v celosti stavieb nachádzajúcich sa v katastrálnom území M., E. X., E. N., ktoré sú postavené na pozemkoch vo vlastníctve žalobcu I/, a to stavby súpisné číslo XXXX, ktorá je postavená sčasti o výmere 653 m2 na pozemku parc. č. CKN 558/43, ktorá stavba je evidovaná na D. Č.. XXXX, stavby súpisné číslo 1601, ktorá je postavená sčasti o výmere 44 m2 na pozemku parc.

č. CKN 546/2, ktorá stavba je evidovaná na D. Č.. XXXX, stavby súpisné číslo 1602, ktorá je postavená sčasti o výmere 72 m<sup>2</sup> na pozemku parc. č. CKN 547/2, ktorá stavba je evidovaná na D. Č.. XXXX, stavby súpisné číslo 1605, ktorá je postavená na sčasti o výmere 1516 m<sup>2</sup> na pozemku parc. č. CKN 558/8, ktorá stavba je evidovaná na LV Č.. XXXX, stavby súpisné číslo XXXX, ktorá je postavená sčasti o výmere 598 m<sup>2</sup> na pozemku parc. č. CKN 558/9, ktorá stavba je evidovaná na D. Č.. XXXX, stavby súpisné číslo XXXX, ktorá je postavená sčasti o výmere 614 m<sup>2</sup> na pozemku parc. č. CKN 558/10, ktorá stavba je evidovaná na D. Č.. XXXX, a stavby súpisné číslo XXXX, ktorá je postavená na pozemku o výmere 343 m<sup>2</sup>, ktorá stavba je evidovaná na D. Č.. XXXX. Tieto stavby zaberajú spolu zastavanú plochu pozemkov vo vlastníctve žalobcu I/ o výmere 3840 m<sup>2</sup>. Okrem uvedenej plochy pozemkov zastavanej stavbami, žalovaný užíva na svoju podnikateľskú činnosť aj celú plochu pozemku parc. č. CKN 558/38 o výmere 8540 m<sup>2</sup>. Zastavané pozemky spolu s týmto pozemkom parc. č. CKN 558/38 tvoria súvislý celok užívaný žalovaným pre jeho podnikateľské aktivity, pričom samotné užívanie pozemkov zastavaných stavbami bez toho, aby zároveň nedošlo k užívaniu okolitého pozemku parc. č. CKN 558/38 by nemalo žiadny zmysel. Žalovaný tak užíva pozemky vo vlastníctve žalobcu I/ spolu o výmere 12380 m<sup>2</sup>. Tieto pozemky žalovaný užíva bez akéhokoľvek právneho vzťahu k nim nakoľko predchádzajúce mimosúdne rokovania nevedli k úspešnej dohode o podmienkach užívania pozemkov. Žalobca II/ je výlučným vlastníkom v celosti pozemkov evidovaných Okresným úradom Zvolen, katastrálny odbor na D. Č.. XXX, nachádzajúcich sa v katastrálnom území M., E. X., E. N., spolu o výmere 5543 m<sup>2</sup>, parcel registra „C“ parc. č. 558/13 zastavané plochy a nádvoria o výmere 87 m<sup>2</sup>, parc. č. 558/40 zastavané plochy a nádvoria o výmere 410 m<sup>2</sup>, parc. č. 558/41 zastavané plochy a nádvoria o výmere 247 m<sup>2</sup>, parc. č. 558/42, zastavané plochy a nádvoria o výmere 231 m<sup>2</sup>, parc. č. 558/44 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4568 m<sup>2</sup>. Žalovaný je výlučným vlastníkom v celosti stavieb nachádzajúcich sa v katastrálnom území M., E. X., E. N., ktoré sú postavené na pozemkoch vo vlastníctve žalobcu II/, a to stavby súpisné číslo 1605, ktorá je postavená sčasti o výmere 410 m<sup>2</sup> na pozemku parc. č. CKN 558/40, ktorá stavba je evidovaná na D. Č.. XXXX, stavby súpisné číslo XXXX, ktorá je postavená sčasti o výmere 247 m<sup>2</sup> na pozemku parc. č. CKN 558/41, ktorá stavba je evidovaná A. D. Č.. XXXX, stavby súpisné číslo XXXX, ktorá je postavená sčasti o výmere 231 m<sup>2</sup> na pozemku parc. č. CKN 558/42, ktorá stavba je evidovaná na D. Č.. XXXX, a stavby súpisné číslo XXXX, ktorá je postavená o výmere 87 m<sup>2</sup> na pozemku parc. č. CKN 558/13, ktorá stavba je evidovaná na D. Č.. XXXX. Tieto stavby vo vlastníctve žalovaného zaberajú spolu zastavanú plochu pozemkov vo vlastníctve žalobcu II/ o výmere 975 m<sup>2</sup>. Okrem uvedenej plochy pozemkov zastavanej stavbami žalovaný užíva na svoju podnikateľskú činnosť aj celú plochu pozemku parc. č. CKN 558/44 o výmere 4568 m<sup>2</sup>. Zastavané pozemky spolu s týmto pozemkom parc. č. CKN 558/44 tvoria súvislý celok užívaný žalovaným pre jeho podnikateľské aktivity, pričom samotné užívanie pozemkov zastavaných stavbami bez toho aby zároveň nedošlo k užívaniu okolitého pozemku parc. č. CKN 558/44 by nemalo žiadny zmysel. Žalovaný tak užíva pozemky vo vlastníctve žalobcu II/ spolu o výmere 5543 m<sup>2</sup>. Uvedené pozemky vo vlastníctve žalobcu II/ užíva žalovaný bez akéhokoľvek právneho vzťahu k nim, nakoľko predchádzajúce mimosúdne rokovania nevedli k úspešnej dohode o podmienkach užívania pozemkov. Žalovaný nikdy nepopieral užívanie týchto pozemkov. Tých, že ich užíva bez právneho dôvodu bezdôvodne sa obohacuje na ich úkor, pričom podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka je povinný im toto obohatenie vydať. V žalobe ďalej uviedli, že majú za to, že obvyklou a primeranou odplatom za užívanie týchto pozemkov je suma vo výške 1,33 Eur/m<sup>2</sup>/rok. Pri jej určení vychádzali z výšky nájomného, za ktoré žalobca I/ prenajíma tretím subjektom pozemky nachádzajúce sa v tom istom areáli ako pozemky, ktoré užíva žalovaný. Tiež znaleckým posudkom č. 02/2012, ktorý bol vyhotovený znalcom Ing. Danou Kováčovou, znalkyňa stanovila výšku odplaty za užívanie týchto pozemkov na sumu 1,64 Eur/m<sup>2</sup>/rok. Vzhľadom k tomu, že znalecký posudok bol vyhotovený v čase, kedy ešte pozemky boli zapísané v registri „E“ (parc. č. EKN 596, 597 a 598), pre identifikáciu pozemkov bol vyhotovený geometrický plán č. 31644314-102/2014 spoločnosťou GEODET spol. s r.o., Za hranským mostom 3, 960 01 Zvolen, na základe ktorého došlo k zápisu pozemkov do registra „C“. Žalobou sa domáhali tak vydanie bezdôvodného obohatenia, a to za obdobie od 05.02.2014 do 05.02.2016 s tým, že za toto obdobie výška ich nároku predstavuje pre žalobcu I/ sumu 32.930,80 Eur a pre žalobcu II/ sumu 14.744,38 Eur.

2. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 07.04.2016, ktoré bolo doručené súdu dňa 08.04.2016 uviedol, že so žalobou nesúhlasí, lebo existuje relevantný dôvod na takýto nárok v danej súvislosti. Vzťahy so žalobcami ohľadne nároku za užívanie poľnohospodárskych pozemkov v areáli pôvodného Družstva Sliac vznikli ich faktických užívaním a na základe listu žalobcu I/, ktorý mu adresoval dňa 03.08.2011. Na tento list žalobcu I/ reagoval tak, že zaslal návrhy samostatných zmlúv ním podpísané tak žalobcovi I/, ako aj žalobcovi II/ dňa 25.08.2011. Išlo o návrhy nájomných zmlúv ohľadne týchto poľnohospodárskych

pozemkov, pričom zmluvy resp. ich návrhy obsahovali aj spôsob výpočtu výšky nájomného. Zároveň podľa požiadavky žalobcu I/ mu zaslal dňa 25.08.2011 nájom vo výške 1.278,12 Eur za 3 roky (2009-2011) a žalobcovi II/ zaslal toho istého dňa nájom vo výške 570,99 Eur za rovnaké roky. Žalobcovia I/ a II/ tieto sumy prevzali. Aj za roky 2012-2015 žalobcom I/ a II/ zaslal nájomné za tieto pozemky, v roku 2012 „dňa 27.12.2013“, žalobcovi I/ v sume 426,04 Eur a žalobcovi II/ v sume 190,33 Eur, ktoré sumy žalobcovia mu vrátili dňa 06.03.2013, v roku 2013 dňa 20.12.2013 v rovnakých sumách, ktoré mu žalobcovia vrátili dňa 26.02.2014, v roku 2014 dňa 22.12.2014 v rovnakých sumách, ktoré mu žalobcovia vrátili dňa 02.03.2015 a v roku 2015 dňa 21.12.2015 v rovnakých sumách, ktoré mu žalobcovia vrátili dňa 29.02.2016. Ním stanovené výšky nájomov/výšky bezdôvodného obohatenia, keďže návrhy nájomných zmlúv žalobcovia neakceptovali, boli tak riadne zaplatené a bez právneho významu zostáva skutočnosť, že žalobcovia mu ich následne vrátili. Ďalej vo vyjadrení uviedol, že neexistuje pochybnosť o ním užívanom rozsahu pozemkov tak ako je to uvedené v žalobe. Je však pochybnosť o tom, aká je výška bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetných pozemkov. K tvrdenej obvyklej odplate žalobcami vo výške 1,33 Eur/m<sup>2</sup>/rok uviedol, že takto úvahovo stanovená primeraná odplata by existovala len vtedy, ak by sa na užívacie vzťahy tohto druhu (poľnohospodárska činnosť) nevzťahoval žiadny právny predpis. K tomuto doplnil, že podľa zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov v znení novely zákona č. 571/2007 Z.z., bol upravený § 1 ods. 2 tohto zákona tak, že pozemok na účely tohto zákona je taký pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou, alebo časť tohto pozemku, pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24.06.1991, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely, alebo časť tohto pozemku, ustanovenia osobitného predpisu tým nie sú dotknuté. Z dikcie tohto ustanovenia je podstatná tá časť, že pokiaľ je preukázané, že on užíva pozemky, ktoré sú zastavané stavbami na poľnohospodárske účely a týmito stavbami boli zastavané do 24.06.1991, potom to znamená, že pokiaľ užíva tieto stavby na poľnohospodárske účely, tak pozemky, ktoré sú predmetom žaloby spadajú do právneho režimu zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Že o takéto stavby ide je v konaní nepochybné, lebo celý areál kde sa nachádzajú ním užívané stavby tvoril od polovice 60. rokov 20. storočia areál Poľnohospodárskeho družstva Sliač. To v skutočnosti znamená, že tieto pozemky bez ohľadu na ich deklarovanú kultúru v katastri nehnuteľností sú pozemkami poľnohospodárskeho určenia a považujú sa za poľnohospodársku pôdu, a to so všetkými dôsledkami, a to najmä k výške odplaty za ich užívanie. Uvedené pozemky sú nepochybne využívané na taký predmet činnosti, ktorý on má uvedený vo výpise z Obchodného registra „poľnohospodárstvo a lesníctvo vrátane predaja nespracovaných poľnohospodárskych a lesných výrobkov za účelom spracovania alebo ďalšieho predaja. V realite ide v celom areáli o „chov mladých býčkov na mäso“. Druhý argument žalobcov uvádzaný v žalobe o tom, že pri stanovení všeobecnej ceny v ich prípade brali do úvahy aj „výšku nájomného za ktoré žalobca I/ prenajíma tretím subjektom pozemky nachádzajúce sa v tom istom areáli..“, k tomu možno uviesť, že toto je možno pravda, čo však žalobcovia musia preukázať, ale pokiaľ on má vedomosť, tak v jeho areáli sú využívané pôvodné budovy JRD Sliač na iný druh podnikania napríklad „autoservis“ a v tomto prípade je takáto odlišná všeobecná cena primeraná, ak došlo k dohode o jej výške, lebo na tieto stavby na poľnohospodárskych pozemkoch sa ochrana zákona č. 504/2003 Z.z. nevťahuje. Ďalej rozporoval i znalecký posudok Ing. Dany Kováčovej, ktorý v tejto súvislosti je listinným dôkazom, pretože tento neberie do úvahy špecifickú ochranu poľnohospodárskeho podnikania. Vzhľadom k tomu, že nájom za rozhodné obdobie riadne zaplatil, a pokiaľ sa preukáže v konaní dôvodnosť jeho obrany ohľadne stanovenia výšky za užívanie pozemkov, potom niet dôvodu na vyhovie žalobe žalobcov, lebo vrátením úhrad nájomného sa žalobcovia fakticky vzdali tohto práva a preto sa nemôžu domáhať takéhoto plnenia opätovne.

3. V ďalšom vyjadrení zo dňa 12.07.2016, ktoré bolo doručené súdu dňa 14.07.2016 žalovaný doplnil obranu v tom, že dáva do pozornosti ustanovenie § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, podľa ktorého ak užívateľ, ktorý pozemok užíva bez nájomnej zmluvy preukáže, že vlastníkovi jej uzavretie navrhol a ten uzatvorenie nájomnej zmluvy neodmietol, alebo nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie, predpokladá sa, že medzi nimi vznikol nájomný vzťah podľa tohto zákona. Minimálna výška nájomného v prípadoch, na ktorých dopadá špeciálna právna úprava zákona č. 504/2003 Z.z., je stanovená zákonom. Tu treba vychádzať z § 10 ods. 1 tohto zákona kde sa uvádza, že na vznik zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného, alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného je najmenej 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu, ktorými sú zákon č. 330/1991 Zb., v znení zákona č. 549/2009 Z.z., s odkazom na Vyhlášku č. 38/2005 Z.z., kde sú určené hodnoty pozemkov tvoriacich poľnohospodársku pôdu a ostatnú plochu

podľa bonitných pôdnoekologických jednotiek (BPEJ). V tomto smere poukázal na viaceré dôkazy, na list Slovenského pozemkového fondu Bratislava zo dňa 15.03.2011, v ktorom tento uviedol, že pri prenájdoch pozemkov v správe a nakladaní SPF v uvedenej lokalite (išlo o Sliach) bola výška nájmu stanovená na 2,5 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy (BPEJ) pri všetkých pozemkoch v areáloch hospodárskych dvorov, bez ohľadu na ich druh. Aktuálne jemu SPF prenajal pre roky 2014 a nasledujúce zastavané plochy bez ohľadu na ich umiestnenie pri všetkých pozemkoch v areáloch hospodárskych dvorov tieto pozemky vo výške ročnej sadzby 3,667 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy (BPEJ), keď sa v tomto vyjadrení odvolal aj na ďalšie dôkazy. Ak SR prostredníctvom SPF prenajíma najnovšie pre rok 2014 a nasledujúce takéto pozemky za 3,667 % z hodnoty BPEJ a pred rokom 2014 za 2,5 % z hodnoty BPEJ a následne sa poľnohospodárska pôda v najmenej 3 prípadoch na ktoré poukázal v tomto vyjadrení prenajímala za 0,001 Eur/m<sup>2</sup>, 0,034 Eur/m<sup>2</sup>, 0,004 Eur/m<sup>2</sup>, tak všeobecná cena je v rozmedzí od 1 % (zákonom stanovená výška) do 3,667 % (aktuálny stav SPF), ale vždy z ceny „poľnohospodárskej pôdy“ (BPEJ). Ak potom ponúkol žalobcovi I/ dňa 03.08.2011 návrhom nájomnej zmluvy výšku nájmu 10 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy stanovenej podľa prílohy č. 1 k zákonu č. 582/2004 Z.z., tak to bolo nepomerne viac, ako preukazuje pri všeobecných cenách v danom mieste a čase. Opätovne poukázal na to, že žalobcovia sa práva na zaplatenie odplaty za užívanie pozemkov vzdali tým, že vrátili ním im poukázanú odplatu za užívanie pozemkov.

4. Žalobcovia vo vyjadrení zo dňa 09.08.2016, ktoré bolo doručené súdu dňa 10.08.2016 uviedli, že pokiaľ žalovaný má za to, že užíva pozemky, ktoré sú poľnohospodárskou pôdou, na základe čoho sa na vzťah užívania pozemkov bude aplikovať zákon o nájme poľnohospodárskej pôdy, oni majú za to, že takýto názor je nesprávny. Definícia poľnohospodárskej pôdy vyplýva zo znenia zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorý definuje poľnohospodársku pôdu v § 2 písm. b/ ako produkčne potenciálnu pôdu evidovanú v katastri nehnuteľností ako orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, záhrady a trvalé trávne porasty. Pozemky užívané žalovaným sú v katastri nehnuteľností evidované ako zastavané plochy a nádvoria, t.j. pozemky, ktoré nespádajú pod definíciu poľnohospodárskej pôdy, a teda ani nie sú pozemkami na účely zákona o nájme poľnohospodárskej pôdy, nakoľko sa jednoznačne nejedná o poľnohospodársku kultúru pozemkov. Pokiaľ žalovaný tvrdí, že dotknuté pozemky užíva na poľnohospodárske účely, táto skutočnosť nemení charakter pozemkov, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností v registri „C“ ako zastavané plochy a nádvoria. Údaje katastra sú údajmi verejnými a teda žalovaný vedel a vie, že užíva pozemky, ktoré sú evidované ako zastavané plochy a nádvoria, a pokiaľ tieto pozemky užíva ako pozemky poľnohospodárske, nemôže byť táto skutočnosť na ich ujmu ako vlastníkov pozemkov (rozsudok Krajského súdu Košice sp.zn. 3Cob/212/2012). Žalobcovia ďalej vo vyjadrení poukázali aj na znenie § 70 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), podľa ktorého okrem iného aj druh pozemku je údajom hodnoverným a záväzným, ak sa nepreukáže opak. Za pozemky užívané žalovaným platia daň z nehnuteľností, pričom túto platia ako za zastavané plochy a nie ako za poľnohospodársku pôdu. Ročná sadzba dane z pozemkov pre katastrálne územie M., E. X. je pritom určená pre poľnohospodárske pozemky ako 0,45 % z hodnoty týchto pozemkov a pre zastavané plochy a nádvoria je to 1,40 % z hodnoty týchto pozemkov, pričom sadzba dane je určená Všeobecne záväzným nariadením Mesta Sliach č. 24/2015, ktoré je voľne dostupné na webovom sídle Mesta Sliach. Už aj z tohto dôvodu pozemky užívané žalovaným nespádajú pod poľnohospodársku pôdu. Celý areál dnes už bývalého roľníckeho družstva je využívaný viacerými podnikateľskými subjektmi na rôzne druhy podnikania, a to napríklad autoservis, parkovanie automobilov, skladové priestory, stolárska dielňa, kompostáreň, v minulosti tu bola aj triedička odpadu. Je teda zrejmé, že predmetný areál a pozemky ho tvoriace neslúžia pre účely poľnohospodárske. Jedná sa o areál hospodárskeho a priemyselného charakteru, pričom pozemky, ktoré tvoria nezastavanú časť areálu je možné využiť na rozšírenie zástavby, ako to napokon vyplýva aj zo znaleckého posudku Ing. Dany Kováčovej. Ustanovenie § 10 ods. 1 zákona o nájme poľnohospodárskej pôdy podľa nich nie je v danom prípade aplikovateľné na určenie výšky nájmu, nakoľko predmetný zákon pri určovaní výšky nájmu vychádza z predpokladu, že sa jedná o poľnohospodársku pôdu s určenou BPEJ. Hodnoty pozemkov tvoriacich poľnohospodársku pôdu a ostatnú plochu podľa bonitovaných pôdnoekologických jednotiek (BPEJ) sú uvedené v prílohe č. 1 Vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 38/2005 Z.z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav. V predmetnom konaní sa však o takýto druh pozemkov nejedná, keďže sa v celom rozsahu jedná o zastavané plochy a nádvoria. V zmysle uvedeného nemožno na zastavané plochy vydať BPEJ, a teda ani nie je možné výšku bezdôvodného obohatenia určiť v zmysle

žalovaným uvedených zákonných ustanovení, ale je potrebné postupovať podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, čo predložený znalecký posudok Ing. Dany Kováčovej plne rešpektuje. Neobstojí preto ani tvrdenie žalovaného o tom, že znalecký posudok vychádza z nesprávneho základu pri stanovení výšky nájmu pozemkov, pretože neberie do úvahy špecifickú ochranu poľnohospodárskeho podnikania. V zmysle týchto skutočností žalovaným predložené nájomné zmluvy pre danú vec sú irelevantné nakoľko nimi žalovaný preukazuje len nájom poľnohospodárskych pozemkov v zmysle nájme zákona o nájme poľnohospodárskej pôdy. Rovnako nepovažujú za podstatné ani potvrdenie Slovenského pozemkového fondu, ktoré sa tiež týka len pozemkov poľnohospodárskych, navyše v správe SPF, ktorý spravuje pozemky štátu resp. neznámych vlastníkov, u ktorého je predpoklad, že hoci výška nájomného je otázkou dohody, tento nebude požadovať nájomné vyššie resp. neprimerané výške hodnoty poľnohospodárskych pozemkov. Pokiaľ žalovaný ďalej vo svojej obrane uvádza, že sa vzdali svojho nároku keď vrátili žalovanému uhradené sumy „nájomného“ za predchádzajúce roky 2009-2015 k tomu uviedli, že Občiansky zákonník v žiadnom zo svojich ustanovení neupravuje inštitút vzdania sa práva jednostranným úkonom veriteľa. V ustanovení § 547 Občianskeho zákonníka je uvedené, že veriteľ môže uzatvoriť s dlžníkom písomnú dohodu o vzdaní sa práva alebo odpustení dlhu, avšak táto dohoda je dvojstranným právnym úkonom, navyše obligatórne musí mať písomnú formu. Akékoľvek jednostranné vzdanie sa nároku alebo práva zo strany veriteľa vo vzťahu k dlžníkovi je preto bez právnych účinkov. Navyše medzi nimi a žalovaným došlo v posledných rokoch k výmene viacerých písomných výziev, z ktorých obsahu žalovaný nemohol vydedukovať, že by sa vzdali svojho nároku voči nemu ako dlžníkovi. Na preukázanie svojho nároku predložili nájomnú zmluvu uzatvorenú medzi žalobcom I/ a nájomcom U. O. - H. (nájomné vo výške 1,33 Eur/m<sup>2</sup>/rok), nájomnú zmluvu uzatvorenú medzi žalobcom I/ s nájomcami G.. U. N. Y. X.. (nájomné vo výške 1,64 Eur/m<sup>2</sup>/rok a nájomnú zmluvu uzatvorenú žalobcom I/ s nájomcom Mestom Sliač (nájomné 1,33 Eur/m<sup>2</sup>/rok).

5. Na predmetné vyjadrenie žalobcov žalovaný reagoval stanoviskom zo dňa 13.09.2016, ktoré bolo doručené súdu dňa 14.09.2016, v ktorom uviedol, že pozornosti žalobcov ušlo, že definičným znakom, ktorý sa viaže na vecnú pôsobnosť zákona č. 504/2003 Z.z., je aj pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely a stavba, ktorá bola vytvorená do 24.06.1991. V tomto definičnom znaku vecnej pôsobnosti tohto zákona sa nič nehovorí o poľnohospodárskej pôde v tejto súvislosti, ani o tom, ako je pozemok zastavaný takouto stavbou pre poľnohospodárske účely k danému momentu evidovaný podľa kultúry v katastri nehnuteľností. Ak to zákon neberie do úvahy v prípade zastavaných pozemkov, nemožno na takéto skutočnosti prihliadať. Je tiež bez právneho významu aj argument žalobcov, že iné pôvodné stavby areálu družstva slúžia na účelové využitie ako napríklad autoservis, dielne a iné nesúvisiace stavby s poľnohospodárskou činnosťou. V týchto prípadoch stavieb, ktoré sa v areáli nachádzajú, tieto subjekty po nadobudnutí vlastníckeho práva k týmto stavbám dobrovoľne opustili účelové využitie pôvodne poľnohospodárskych stavieb a tým odňali možnosť vecnej pôsobnosti osobitného zákona o nájme vo vzťahu k pozemkom, na ktorých sa nachádzajú. Preto argumenty vo vzťahu k iným subjektom, iného účelového využitia stavieb s priloženými nájomnými zmluvami nie sú argumentom proti vecnej pôsobnosti zákona. Po skutkovej stránke doplnil, že kultúra pozemkov je relatívna skutočnosť. Podľa D. Č.. XXX zo dňa 13.05.2011 pre O.Ú.. M. žalobca II/ bol vlastníkom parc. č. 598 orná pôda o výmere 11450 m<sup>2</sup> a žalobca I/ podľa D. Č.. XXX F. O.Ú.. M. zo dňa 11.05.2011 bol vlastníkom parc. č. 596, orná pôda o výmere 16298 m<sup>2</sup>, parc. č. 597 orná pôda o výmere 11450 m<sup>2</sup>, všetko v registri „E“, na ktorých sa nachádza časť „kravínov“. Geometrickým plánom č. 058/2004 zo dňa 18.03.2004, ktorý názorne graficky uvádza konfiguráciu pozemkov a stavieb a ktorý bol vyhotovený pre jeho potreby odčlenenia jeho poľnohospodárskeho areálu od ostatnej časti pôvodného areálu Roľnícke družstvo Sliač ozrejmuje jeho argumentáciu o tom, že všetky pozemky boli pôvodne pozemnoknižné a následne podľa stavu v registri „E“ ako poľnohospodárska pôda dovtedy, pokiaľ si žalobcovia nedali účelovo zmeniť kultúru na zastavané plochy domnievajúc sa, že týmto pozemky vyjmú z vecnej pôsobnosti osobitného zákona. Súdna ochrana žalobcov je preto nedôvodná, navyše keď je ochotný kedykoľvek na požiadanie znovu uvedené sumy, ktoré žalobcovia za užívanie pozemkov vrátili, zaplatiť.

6. Vo vyjadrení zo dňa 07.10.2016, ktoré bolo doručené súdu dňa 13.10.2016 žalovaný rozšíril právnú argumentáciu svojej obrany v súvislosti s inštitútom práva družstevného užívania pozemkov, keď v tomto smere poukázal na § 24 ods. 3 zákona č. 49/1959 Zb. o jednotlivých roľníckych družstvách, § 37 ods. 3 písm. c/ zákona č. 122/1975 Zb. o poľnohospodárskom družstevníctve a na § 60 ods. 3 písm. c/ zákona č. 90/1988 Zb. o poľnohospodárskom družstevníctve. Z týchto právnych úprav

vyplýva podľa neho záver o oprávnenosti práva stavby roľníckeho družstva, a to z dôvodu existencie inštitútu práva družstevného užívania, do ktorého rozsahu spadalo nielen užívanie poľnohospodárskej pôdy na zabezpečenie poľnohospodárskej veľkovýroby, ale aj právo vykonávania rôznych úprav na týchto pozemkoch, ktoré boli potrebné na zabezpečenie alebo zvýšenie poľnohospodárskej výroby (meliorácie), ďalej právo obsahovali oprávnenie meniť podstatu združených pozemkov a v neposlednom rade zriaďovať na týchto pozemkoch stavby potrebné na činnosť družstva. Iný druh právneho vzťahu k stavbe takýto subjekt nemusel preukázať, napríklad vlastnícke právo alebo držbu. Uvádzané zakotvenie práva stavby v týchto právnych predpisoch na poľnohospodárskej pôde odôvodňuje, prečo je poskytnutá ochrana cez vecnú pôsobnosť zákona č. 504/2003 Z.z. aj na pozemky, na ktorých boli stavby postavené do termínu 24.06.1991 a prečo len a jedine tieto stavby a tohto účelového využitia sú určujúcim kritériom na vecnú pôsobnosť zákona k pozemku, na ktorom sa stavby nachádzajú, a to bez ohľadu na kultúru pozemku.

7. Žalovaný v ďalšom stanovisku zo dňa 22.12.2016, ktoré bolo doručené súdu dňa 23.12.2016 uviedol, že zotrúva na právnej argumentácii svojej obrany vo vyjadrení zo dňa 07.04.2016, zo dňa 12.07.2016 a zo dňa 13.09.2016. V tomto stanovisku ďalej doplnil právnu argumentáciu svojej obrany a vyjadril sa k žalobcom predloženým rozhodnutiam odvolacích súdov, k rozsudku Krajského súdu Košice sp.zn. 3Cob/212/2012 zo dňa 30.07.2013 a k rozsudku Krajského súdu Trnava sp.zn. 24Co/327/2012 zo dňa 11.12.2013. Podotkol, že nejde o rozhodnutia NSSR, a ani o rozhodnutia vyšších súdov, ktoré by boli z dôvodu zjednotenia judikatúry uverejnené v zierke súdnych rozhodnutí. Z tohto dôvodu nie sú všeobecne záväzné a nepôsobia ani svojou presvedčivosťou argumentácie. Pôsobia len v konkrétnej veci vo vzťahu k stranám bez ohľadu na svoju vnútornú nepresvedčivosť a nedostatočnú hĺbku argumentácie.

8. Žalobcovia vo svojom vyjadrení zo dňa 19.01.2017, ktoré bolo doručené súdu dňa 20.01.2017 k obrane žalovaného ďalej uviedli, že k argumentácii žalovaného v otázke vzniku nájomného vzťahu majú zato, že k zákonom upravenej právnej domnienke podľa § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z.z., nedošlo a to z viacerých dôvodov. Predovšetkým žalovaný od roku 2011 viackrát zasielal im návrhy nájomných zmlúv na dotknuté pozemky, ktoré žalovaný užíval a užíva. Medzi nimi a žalovaným prebehla pomerne rozsiahla písomná komunikácia, z ktorej je možné jednoznačne vyvodit', že odmietli uzatvorenie nájomnej zmluvy so žalovaným, pričom samotný žalovaný viackrát potvrdil skutočnosť, že nájomné zmluvy z ich strany akceptované neboli. Pritom žalovanému vracali finančné prostriedky uhrádzané žalovaným ako „nájomné“. Žalovaný nadobudol vlastnícke právo k stavbám nachádzajúcim sa na ich pozemkoch už v roku 2003, pričom intenzívnu snahu o uzatvorenie nájomných zmlúv začal prejavovať až v roku 2011. Z ich samotného konania nie je možné v žiadnom prípade vyvodit', že došlo k vzniku nájomného vzťahu podľa § 12 ods. 5 zákona o nájme poľnohospodárskej pôdy. Akt „odmietnutia“ nájomnej zmluvy pritom zákonný predpis bližšie nedefinuje, avšak v danej veci nemožno zaujať príliš formalistický výklad zákona, ktorý by požadoval vykonanie napríklad písomného úkonu s uvedením konkrétnej slovnej formulácie „odmietnutia“. Samotné ich konanie a následné potvrdenie neuzatvorenia nájomných zmlúv zo strany žalovaného v písomnej komunikácii dostatočným spôsobom podľa nich preukazuje, že k odmietnutiu nájomných zmlúv došlo. Už samotná skutočnosť, že žalovaný zasielal opakovane viackrát návrhy nájomných zmlúv potvrdzuje, že k uzatvoreniu nájomných zmlúv nedošlo a sám žalovaný túto skutočnosť akceptoval. Pokiaľ ide o zdôrazňovanie žalovaného, že ho nevyzvali na vrátenie a prevzatie užívaných pozemkov takýto postup by z ich strany „narazil“ na skutočnosť, že na užívaných pozemkoch sa nachádzajú stavby vo vlastníctve žalovaného, ktorých legálnosť nemali prečo spochybňovať. Ide o stavby evidované v katastri nehnuteľností. Výzva na akékoľvek vrátenie zastaveného pozemku by preto bola kontraproduktívna a to vzhľadom na existenciu stavby vo vlastníctve žalovaného na týchto pozemkoch. Okrem uvedeného podľa § 11 ods. 1 zákona o nájme poľnohospodárskej pôdy je na vznik zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku vyžadovaná dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného je najmenej 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu. Zákon o nájme poľnohospodárskej pôdy v citovanom ustanovení len uvádza túto najmenšiu sumu ako východiskovú hodnotu, ktorá môže byť podkladom pre dohodu medzi vlastníkom pozemku a jeho užívateľom. Znalkyňa Ing. Kováčová v znaleckom posudku stanovila výšku obvyklého nájomného v danom mieste a čase za uvedené pozemky. Táto zvolila metódu porovnávaciu, ktorú vyhodnotila ako metódu objektívnejšiu pre daný posudok, nakoľko táto je metódou najobjektívnejšou, a použiteľnou v danej lokalite odhliadnuc od skutočnosti, či sa jedná o pozemok zastavaný poľnohospodárskymi stavbami alebo inými stavbami. Správne pritom prihliadla aj na charakter celého areálu bývalého JRD

ako aj na jeho využitie v zmysle územného plánu Mesta Sliač, ktorý lokalitu popisuje ako zástavbu s plochami komerčného charakteru. Pokiaľ žalovaný uvádza, že znalecký posudok vychádza z chybného predpokladu, kedy posudok vychádza len zo všeobecného kritéria, ktorým je evidencia pozemku v katastri nehnuteľností, tu žalobcovia uviedli, že argumentácia žalovaného sa ubera nesprávnym smerom. Ako znalkyňa uviedla, iný oceňovací predpis na dané pozemky než ten, ktorý bol použitý, nebolo možné použiť. Týmto je Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, a to bez ohľadu na to, či ide o pozemky sekundárne používané na poľnohospodárske účely alebo nie. Pre postup znalca je pritom vždy záväzný údaj o pozemku v katastri nehnuteľností. Vzhľadom k tomu, že pozemky, ktorých užívanie je predmetom sporu sú v katastri nehnuteľností evidované ako zastavané plochy, teda inak ako pozemky poľnohospodárske, tieto pozemky nemožno ohodnotiť ako poľnohospodárske z dôvodu absencie základného údajaja, a to hodnoty BPEJ. Hodnota BPEJ je stanoviteľná iba na pozemky, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností v kultúrach: orná pôda, lúky, pasienky, chmelnice, vinice a sady. Z tohto dôvodu znalkyňa nemohla stanoviť výšku nájmu za pozemky iným spôsobom. Zo stanoviska Poľnohospodárskeho znaleckého ústavu Slovenskej poľnohospodárskej univerzity v Nitre, ktoré predložili v konaní a ktoré je datované dňom 11.01.2016 vyplýva, že pokiaľ sa jedná o nepoľnohospodársku pôdu, takéto pozemky nemajú stanovenú BPEJ, a preto nie je možné vypočítať nájomné na základe bonity u takýchto pozemkov s využitím zákona o nájme poľnohospodárskej pôdy. Zároveň žalobcovia poukázali aj na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2Mcdo/16/2010 zo dňa 28.06.2011, ktorým NSSR zamietol mimoriadne dovolanie generálneho prokurátora SR voči rozhodnutiam nižších súdov a potvrdil záver odvolacieho a tým pádom aj súdu prvej inštancie vo veci posudzovania nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov zastavaných stavbami. V uvedenom prípade sa jednalo o užívanie pozemkov na poľnohospodárske účely. Rozhodným pre posúdenie výšky bezdôvodného obohatenia tu však bola evidencia pozemkov v katastri nehnuteľností, a to ako pozemkov druhu zastavané plochy a nádvorí. Nájomné zmluvy uzatvárané medzi Slovenským pozemkovým fondom a rôznymi nájomcami vykonávajúcimi poľnohospodársku činnosť, ktoré boli predložené žalovaným len potvrdzujú dohodu o výške nájomného aj pre zastavané plochy a nádvorí. Na takéto zmluvy nemožno prihliadať v danom spore nakoľko tieto sú výsledkom dohody medzi SPF u ktorého je vysoký predpoklad, že uzatvorí nájomnú zmluvu za nájomné vo výške odpovedajúcej zákonu o nájme poľnohospodárskej pôdy. Ďalej k argumentácii žalovaného uviedli, že pokiaľ by sa aj vzťahoval na vzťah medzi nimi a žalovaným zákon o nájme poľnohospodárskej pôdy, tento by mohol byť aplikovaný len v rozsahu pozemkov zastavaných stavbami (zákon hovorí o pozemku zastavanom stavbou na poľnohospodárske účely do 24.06.1991) čo v danom prípade predstavuje pozemky o výmere 4815 m<sup>2</sup>. Pozemky nezastavané týmito stavbami nemajú byť prečo dotknuté ustanoveniami zákona o nájme poľnohospodárskej pôdy.

9. Žalovaný v ďalšom vyjadrení zo dňa 01.02.2017, ktoré bolo doručené súdu dňa 02.02.2017 uviedol, že sledujúc zákonnú úpravu vecnej pôsobnosti zákona pri stanovení zákonnej výšky nájmu pri pozemkoch zastavaných stavbou na poľnohospodárske účely do 24.06.1991 má Vyhláška č. 38/2005 Z.z. pôsobnosť pre výpočet výšky nájmu za užívanie poľnohospodárskej pôdy v prípade pôdy, ktorá je zastavaná stavbami na poľnohospodárske účely, ak stavby boli postavené do 24.06.1991. Cena sa určuje podľa prílohy č. 1 tejto vyhlášky, kde základom je „kód BPEJ“. Všetky poľnohospodárske pozemky na území SR majú špecifické kódy a tieto sú zisťiteľné z „kódového mapovania“. K svojmu vyjadreniu doložil mapu, na ktorej bol znázornený areál pričom tento je zo všetkých strán obklopený poľnohospodárskou pôdou so samostatnými kódovými označeniami týchto poľnohospodárskych pozemkov. Podľa prílohy č. 1 k uvedenej vyhláške možno stotožniť konkrétne kódové označenie poľnohospodárskej pôdy s výškou ceny (sadzby) za poľnohospodársku pôdu v Eur/m<sup>2</sup>. On vzal do úvahy tú sadzbu uvedenú na jednotlivých susediacich poľnohospodárskych pozemkoch, ktorá bola najvyššia a zodpovedá teda kódu 0506005, pričom jej výška je 0,1929 Eur/m<sup>2</sup>. Túto sumu vynásobil výmerou žalobu I/ a žalobcu II/. Dostal hodnotu poľnohospodárskej pôdy, z ktorej výšky navrhol nie „1 %“ ako stanovuje § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z., ale 10 %. Ak sa táto výška porovná s výškou, ktorú stanovuje štát prostredníctvom SPF, pri nájme u zastavaných pozemkoch pri vecnej pôsobnosti zákona, tak je to 3,667 % z hodnoty pozemkov. Už porovnaním tejto výšky nájmu v % jeho ponuka znie takmer na trojnásobnú výšku. Ním stanovená výška v návrhoch nájomných zmlúv bola mylne stanovená podľa zákona č. 582/2004 Z.z., teda podľa zákona o miestnych daniach, pričom ale tento zákon stanovuje tieto výšky pre potreby stanovenia dane z nehnuteľností, teda na odlišný účel, ktorým je zdaňovanie. V tejto prílohe táto výška je stanovená podľa kódov príslušného katastrálneho územia, pričom v jeho prípade sa to týka katastrálneho územia M., pričom vychádzal z vyššej hodnoty (ceny pôdy) v Eur/m<sup>2</sup>, ktorý je pre ornú pôdu 0,3435 Eur/m<sup>2</sup>. Z tejto stanovil nie 1 % nájmu ako stanovuje zákon, ale navýšenú výšku 10 %, čo je 0,03435 Eur/

m<sup>2</sup> pri nájme. Takto stanovenú cenu vynásobil výmerou každého žalobcu a stanovil tak výšku nájmu. Porovnaním týchto postupov v návrhoch nájomných zmlúv síce ponúkal nesprávne, ale oveľa vyššiu výšku nájmu za 1 m<sup>2</sup>. Táto nesprávnosť je však nesprávnosťou len z hľadiska právneho dôvodu, lebo jej stanovenie vychádzalo z takého zákona, ktorý sa nevzťahuje na určenie nájmu na poľnohospodárku pôdy pre potreby úpravy nájomných vzťahov, lebo tu je zákonným právnym predpisom už uvedený zákon č. 504/2003 Z.z.. Z hľadiska výšky takto navrhovaná výška nájmu je však v poriadku, lebo dohodou súkromnoprávných subjektov možno dohodnúť akúkoľvek výšku. Z hľadiska rozhodovania súdu však výška hranicu má, lebo výška nájmu je limitovaná „všeobecnou výškou nájmu“, ktorou je výška daná v mieste a čase, ako výška obvyklá. V závere navrhol pri úvahe o výške nájmu pri vecnej pôsobnosti zákona brať do úvahy výšku ním zvýšenú na 10 % ale podľa správneho právneho predpisu, ktorým je Vyhláška č. 38/2005 Z.z..

10. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, listinnými dôkazmi ktoré predložili strany sporu, znaleckým dokazovaním, svedeckou výpoveďou keď zistil tento skutkový a právny stav:

11. Podľa výpisu z D. Č.. XXX pre okres N., E. X., O. Ú. M. zo dňa 01.02.2016, žalobca I/ je výlučným vlastníkom v celosti pozemkov parc. č. CKN 546/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 44 m<sup>2</sup>, parc. č. CKN 547/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 72 m<sup>2</sup>, parc. č. CKN 554, zastavané plochy a nádvoria o výmere 343 m<sup>2</sup>, parc. č. CKN 558/8, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1516 m<sup>2</sup>, parc. č. CKN 558/9, zastavané plochy a nádvoria o výmere 598 m<sup>2</sup>, parc. č. CKN 568/10, zastavané plochy a nádvoria o výmere 614 m<sup>2</sup>, parc. č. CKN 558/38, zastavané plochy a nádvoria o výmere 8540 m<sup>2</sup>, parc. č. CKN 568/43, zastavané plochy a nádvoria o výmere 653 m<sup>2</sup>.

12. Podľa výpisu z D. Č.. XXXX F. E. N., E. X., O. Ú. M. zo dňa 01.02.2016, žalovaný je výlučným vlastníkom v celosti stavieb, ktoré sú postavené na parc. č. CKN 558/43, súpisné číslo XXXX (senník), na parc. č. CKN 546/2, súpisné číslo XXXX (odchovňa), na parc. č. CKN 547/2, súpisné číslo XXXX (kravín), na parc. č. CKN 558/8, súpisné číslo XXXX (výkrmňa), na parc. č. CKN 558/9, súpisné číslo XXXX (silážne žľaby), na parc. č. CKN 558/10, súpisné číslo XXXX (silážne žľaby), podľa výpisu N. D. Č.. XXXX F. E. N., E. X., O. Ú. M. zo dňa 01.02.2016, žalovaný je výlučným vlastníkom v celosti stavby, ktorá je postavená na parc. č. CKN 554, súpisné číslo XXXX (sklad).

13. Podľa výpisu z D. Č.. XXX F. E. N., E. X., O. Ú. M. zo dňa 01.02.2016, žalobca II/ je výlučným vlastníkom v celosti pozemkov parc. č. CKN 558/13, zastavané plochy a nádvoria o výmere 87 m<sup>2</sup>, parc. č. CKN 558/40, zastavané plochy a nádvoria o výmere 410 m<sup>2</sup>, parc. č. CKN 558/41, zastavané plochy a nádvoria o výmere 247 m<sup>2</sup>, parc. č. CKN 558/42, zastavané plochy a nádvoria o výmere 231 m<sup>2</sup>, parc. č. CKN 558/44, zastavané plochy a nádvoria o výmere 4568 m<sup>2</sup>.

14. Podľa výpisu z D. Č.. XXXX F. E. N., E. X., O. Ú. M. zo dňa 01.02.2016, žalovaný je výlučným vlastníkom v celosti stavieb, ktoré sú postavené na parc. č. CKN 558/40, súpisné číslo XXXX (výkrmňa), na parc. č. CKN 558/41, súpisné číslo XXXX (silážne žľaby), na parc. č. CKN 558/42, súpisné číslo XXXX (silážne žľaby), podľa výpisu z LV č. XXXX pre okres N., E. X., O. Ú. M. zo dňa 01.02.2016, žalovaný je výlučným vlastníkom v celosti stavby, ktorá je postavená na parc. č. CKN 558/13, súpisné číslo XXXX (sociálna budova).

15. Žalobcovia v konaní predložili listinný dôkaz, znalecký posudok č. 2/2013 vypracovaný Ing. Danou Kováčovou, znalkyňou z odboru stavebníctvo, pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností zo dňa 04.01.2013 ohľadne stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov „parc. č. EKN 596, 597 a 598“ v k.ú. M., E. X., E. N. a nájmu za predmetné pozemky (vyčíslené pre 1 m<sup>2</sup> pozemkov) za účelom súdneho konania, ktorý bol zadáný žalobcami na základe objednávky zo dňa 01.12.2012. Znalecký posudok bol vypracovaný ku dňu 04.12.2012, kedy sa uskutočnila ohliadka pozemkov. Znalecký posudok vychádza z právneho prepisu, ktorým je Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, prílohy č. 3- postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Znalecký posudok sa odvoláva aj na ďalšie použité právne predpisy špecifikované v tomto znaleckom posudku. Znalkyňa v tomto znaleckom posudku pri porovnaní súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutkovým stavom na základe miestnej ohliadky skonštatovala, že právny stav pozemkov nie je v súlade so stavom skutočným, pozemky sú v katastri nehnuteľností vedené v kultúre orná pôda, v skutkovom stave sú situované v areáli bývalého poľnohospodárskeho družstva a sú v časti zastavanej jestvujúcimi stavbami, v časti sú zastavané

vnútroareálovými komunikáciami. Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotené pozemky sú parcelami registra "E", tieto v teréne nemajú jednoznačne označenú hranicu, ich kultúra a často aj výmera má orientačný charakter. Na zosúladienie právneho a skutkového stavu podľa znalkyne je potrebný geometrický plán. Z hľadiska príslušnosti k zastavanému územiu obce je rovnako v evidencii katastra nehnuteľností nesúladiť nakoľko pri evidencii pozemkov registra "C", ktoré sú súčasťou hodnotených parciel registra "E" na evidenčných listoch je v KN uvedená príslušnosť k zastavanému územiu obce (kód 1), pričom na liste vlastníctva k pozemkom registra "E" je prevzatý historický údaj o príslušnosti k zastavanému územiu obce, ktorý vyjadruje príslušnosť predmetných pozemkov mimo zastavaného územia obce (kód 2). Na výpisoch z LV je uvedený záväzný druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (pre parc. č. 596, 597), z čoho je zrejmé, že sa jednoznačne nejedná o poľnohospodársku kultúru pozemku. Hodnotené pozemky sú situované v E. X., Q. O. Ú. M., evidencia pozemkov KNE na liste vlastníctva uvádza, že sa jedná o pozemky mimo zastavaného územia obce, čo je však iba prevzatý historický údaj. V blízkosti uvedeného areálu niekdajšieho hospodárskeho dvora je situovaný cintorín a cca 150 m je súvislá obytná zástavba južnej časti M.U. (údaje prevzaté z textovej časti územného plánu Mesta Sliač). Areál je oplotený, v jeho vnútornej časti je zastavaný spravidla niekdajšími hospodárskymi stavbami roľníckeho družstva, v súčasnosti využívanými rôznymi vlastníkmi na rozličné účely. Areál je prístupný spevnenou miestnou komunikáciou, vnútroareálové komunikácie sú taktiež spevnené. Hodnotené pozemky sú pomerne rovinaté, v časti zastavané stavbami, v časti bez úpravy a v časti zastavané spevnenými plochami. Z hľadiska územno-plánovacej dokumentácie predmetná lokalita je popisovaná ako súčasná zástavba s existujúcimi plochami komerčného charakteru - toto využitie územný plán nemení. Znalkyňa pri použití metódy polohovej diferenciacie určila všeobecnú hodnotu pozemkov 25,80 Eur/m<sup>2</sup>. Pri použití porovnávacej metódy určila všeobecnú hodnotu pozemkov 25,11 Eur/m<sup>2</sup>. Za objektívnejšiu vzhľadom na predložené doklady znalkyňa považovala metódu porovnávaciu pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov. Z tejto vychádzala aj pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov, ktorú stanovila 1,64 Eur/m<sup>2</sup>/rok.

16. Geometrickým plánom zo dňa 23.04.2014 vyhotovenom GEODET spol. s r.o., Zvolen, pre okres N., E. X., O. Ú. M.Á., číslo plánu: 31644341-102/2014, úradne overeného Okresným úradom Zvolen, katastrálny odbor dňa 24.04.2014 pod číslom 01-195/2014 došlo k zidentifikovaniu pôvodných pozemkov parc. č. EKN 596, 597, 598, okrem iného i na sporné pozemky.

17. Žalobcovia ďalej predložili Zmluvu o nájme nehnuteľností, ktorá bola uzatvorená dňa 21.02.2011 medzi žalobcom I/ ako prenajímateľom a U. O. - H., IČO: 35 192 216, so sídlom Sliač ako nájomcom. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 01.03.2011 do 31.12.2020. Podľa tejto nájomnej zmluvy žalobca I/ prenajal časť z pozemkov v tom čase ešte identifikovaných ako parc. č. EKN 596, 597 za dohodnuté nájomné vo výške 1,33 Eur/m<sup>2</sup>/rok s tým, že plocha bola prenajatá za účelom jej užívania nájomcom na výkon podnikateľskej činnosti. Podľa Zmluvy o nájme nehnuteľností zo dňa 01.10.2010 žalobca I/ ako prenajímateľ prenajal Mestu Sliač, IČO: 00 320 277, Sliač ako nájomcovi z predmetných pozemkov v tom čase ešte identifikovaných ako parc. č. EKN 596, 597 časť na dobu určitú od 01.07.2010 do 31.12.2020 za účelom užívania na výkon podnikateľskej činnosti za dohodnuté nájomné 1,33 Eur/m<sup>2</sup>/rok.

18. Žalovaný v liste zo dňa 01.04.2014 oznámil právnenému zástupcovi žalobcov Ulianko & partners s.r.o., Zvolen, čo bolo odpoveďou na list žalobcov zo dňa 18.03.2014 obdržaný žalovaným dňa 26.03.2014, že uznáva fakt, že užíva časť pozemkov vo výlučnom vlastníctve žalobcov s tým, že ich úvaha o bezdôvodnom obohatení podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka je formálne správna, ale výška bezdôvodného obohatenia nimi stanovená je nepochybne nesprávna a tiež je nesprávny záver, že je v omeškaní s platením ich nárokov. Akceptovanie ich predstavy o výške nároku by bolo pre neho likvidačné a preto v ich navrhutej podobe neprichádza do úvahy.

19. Žalovaný v liste zo dňa 25.01.2011, ktorý adresoval žalobcovi I/ uviedol, že obdržal jeho návrh zmluvy o prenájme nehnuteľností, ktorej predmetom má byť nájom pozemkov na D. Č.. XXX, F. O..Ú.. M., parc. č. EKN 596 o výmere 16298 m<sup>2</sup>, parc. č. EKN 597 o výmere 11138 m<sup>2</sup>. V tejto súvislosti žiadal upriamiť pozornosť žalobcu I/ na skutočnosť, že problematika nájmu poľnohospodárskych pozemkov je upravená zákonom č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Ďalej v tomto liste poukázal na znenie § 1 ods. 2 a § 10 ods. 1 predmetného zákona. Podľa jemu dostupných informácií je hodnota žalobcom I/ prenajímaných poľnohospodárskych pozemkov vo výške 0,3435 Eur/m<sup>2</sup> (príloha č. 1 k zákonu č. 582/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov), pričom všeobecne zaužívaná prax vychádza

pri prenajímaní poľnohospodárskych pozemkov za sadzby nájomného, ktorej výška sa rovná 1-3 % z hodnoty prenajímaného pozemku. Na základe týchto skutočností žalovaný požiadal o prehodnotenie navrhutej sadzby nájomného, ktorá je v pôvodnej výške neprimerane vysoká a fakticky pre neho neprijateľná.

20. Podľa výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka číslo: 8677/S zo dňa 29.03.2016 (informatívny), žalovaný bol zapísaný do Obchodného registra dňa 20.10.2003, pokiaľ ide o predmet činnosti, okrem iného má zapísaný poľnohospodárstvo a lesníctvo vrátane predaja nespracovaných poľnohospodárskych a lesných výrobkov za účelom spracovania alebo ďalšieho predaja.

21. Žalovaný v konaní predložil ústrižky poštových poukážok, z ktorých vyplýva, že dňa 27.12.2012 poukázal žalobcovi I/ za užívanie pozemkov sumu 426,04 Eur a žalobcovi II/ sumu 190,33 Eur (rok 2012), ktoré sumy žalobcovia žalovanému vrátili dňa 06.03.2013, ďalej že dňa 20.12.2013 poukázal žalobcovi I/ za užívanie pozemkov sumu 426,04 Eur a žalobcovi II/ sumu 190,33 Eur (rok 2013), ktoré sumy žalobcovia žalovanému vrátili dňa 26.02.2014, ďalej že žalovaný dňa 22.12.2014 poukázal žalobcovi I/ za užívanie pozemkov sumu 426,04 Eur a žalobcovi II/ sumu 190,33 Eur (rok 2014), ktoré sumy žalobcovia žalovanému vrátili dňa 02.03.2015 a ďalej, že žalovaný dňa 21.12.2015 poukázal žalobcovi I/ za užívanie pozemkov sumu 426,04 Eur a žalobcovi II/ sumu 190,33 Eur (rok 2015), ktoré sumy žalobcovia žalovanému vrátili dňa 29.02.2016, ďalej že žalovaný dňa 25.08.2011 poukázal žalobcovi I/ za užívanie pozemkov sumu 1.278,12 Eur a žalobcovi II/ sumu 570,99 Eur (roky 2009-2011), ktoré sumy žalobcovia žalovanému nevrátili, ktorá skutočnosť nebola medzi stranami konania sporná. Ohľadne platieb za rok 2016 doklady nepredložil, ale medzi stranami nebolo sporné, že žalovaný žalobcom aj tieto platby vyplatil a žalobcovia ich žalovanému vrátili.

22. Žalovaný listom zo dňa 03.08.2011, ktorý odoslal pre obidvoch žalobcov na pošte dňa 25.08.2011 oznámil obidvom žalobcom, že s poukázaním na skutočnosť, že užíva poľnohospodárske pozemky, ktorých sú vlastníkami bez nájomnej zmluvy, tak im oznamuje, že dnešným dňom uhrádza ním vypočítané nájomné za roky 2009-2011. V liste je uvedené, že poľnohospodárske pozemky sa nachádzajú v objekte bývalého PD Sliač Hájniky, ktoré sú geometrickým plánom č. 058/2004 zo dňa 19.03.2004 vypracovaným GEODET spol. s r.o. Zvolen rozdelené na fyzicky ním užívané pozemky slúžiace výlučne na poľnohospodársku výrobu. Výška nájomného bola stanovená v súlade s § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov a stanoviska Slovenského pozemkového fondu Bratislava, číslo 474/2011/RO-21 zo dňa 15.03.2011. Obvyklú hodnotu - 2,5 % z ceny ornej pôdy navýšil na 10 % z jej hodnoty, ktorá je stanovená v prílohe č. 1 k zákonu č. 582/2004 Z.z.. Súčasne im oznámil, že ak majú záujem o uzatvorenie zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov počnúc rokom 2012, aby ho kontaktovali.

23. Žalovaný predložil i návrh nájomnej zmluvy pre žalobcu II/, z ktorého čl. III. vyplýva návrh ročného nájomného za prenajaté pozemky výpočtom 10 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy stanovenej v prílohe č. 1 k zákonu č. 582/2004 Z.z.. Hodnota poľnohospodárskej ornej pôdy v katastrálnom území Hájniky je 0,3435 Eur/m<sup>2</sup>, keď potom navrhnuté nájomné predstavuje celkovú sumu 190,33 Eur za kalendárny rok. K návrhu bol predložený i výpočet výšky nájomného.

24. Slovenský pozemkový fond Bratislava, regionálny odbor, Zvolen v liste č. 474/2011/RO-21 zo dňa 15.03.2011 žalovanému oznámil, že pri prenájme pozemkov v správe a nakladaní SPF v uvedenej lokalite bola výška nájmu stanovena na 2,5 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy pri všetkých pozemkoch v areáloch hospodárskych dvorov bez ohľadu na ich druh. Prílohou tohto listu bola i hodnota poľnohospodárskej pôdy podľa jednotlivých katastrálnych území, ktorú tvorila príloha č. 1 k zákonu č. 582/2004 Z.z..

25. Žalovaný predložil Dodatok č. 03295/2013-PNZ-P41708/05.02 k nájomnej zmluve č. PNZ-P41708/05.00 zo dňa 24.06.2013, ktorý bol uzatvorený medzi Slovenským pozemkovým fondom, Bratislava ako prenajímateľom a ním ako nájomcom podľa zákona č. 504/2003 Z.z.. Týmto dodatkom bolo dohodnuté ročné nájomné pre rok 2014 medzi prenajímateľom a nájomcom za prenajaté zastavané plochy bez ohľadu na ich umiestnenie, ako aj pri všetkých pozemkoch v areáloch hospodárskych dvorov bez ohľadu na ich druh vypočítanou sadzbou 3,667 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy (stanovenej

podľa bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky Výskumným ústavom ekonomiky, poľnohospodárstva a potravinárstva). Ročné nájomné takto bolo týmto dodatkom dohodnuté od 01.01.2014.

26. Žalovaný ďalej predložil Zmluvu o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností, ktorá bola uzatvorená dňa 21.01.2014 medzi neuvedeným prenajímateľom a AGROHORS s.r.o., IČO: 36 622 826, Kováčová, z ktorej vyplýva, že s predmetom zmluvy je nájom poľnohospodárskej pôdy v k.ú. Kováčová vo vlastníctve prenajímateľa podľa prílohy k zmluve, keď táto bola daná do nájmu za účelom chovu hospodárskych zvierat a súvisiacich činností. Účastníci sa dohodli na nájme pozemkov, ktoré sú zastavané hospodárskou stavbou o výmere 161 m<sup>2</sup> a časti nezastavanej, kde išlo o poľnohospodársku pôdu o výmere 970 m<sup>2</sup>. Cena nájmu v prípade zastavanej plochy bola dojednaná 0,034 Eur/m<sup>2</sup>/ročne a v prípade nezastavanej plochy 50,- Eur/ha/ročne. Ďalej predložil nájomnú zmluvu nedatovanú, nepodpísanú, ktorá mala byť uzavretá medzi neuvedeným prenajímateľom a Poľnohospodárskym družstvom Badín, družstvo, IČO: 31 622 500, Badín ako nájomcom. Žalovaný mienil touto zmluvou preukazovať dojednanie nájomného 0,01 Eur/m<sup>2</sup>/rok za predmet prenájmu, ktorým boli pozemky - zastavané plochy a nádvoría, keď prenájom bol resp. mal byť dohodnutý za účelom poľnohospodárskej prvovýroby.

27. Žalobcovia vyššie uvedený posledný dôkaz predložený žalovaným v konaní namietali, že je bez výpovednej hodnoty, keďže nie je datovaný, ani podpísaný.

28. Žalovaný ďalej predložil i návrh nájomnej zmluvy pre žalobcu I/ ako prenajímateľa, z ktorého vyplýva rovnako ako v prípade návrhu nájomnej zmluvy pre žalobcu II/, návrh ročného nájomného za prenajaté pozemky vo výške 10 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy stanovenej v prílohe č. 1 k zákonu č. 582/2004 Z.z. s tým, že hodnota poľnohospodárskej ornej pôdy v katastrálnom území Hájniky je 0,3435 Eur/m<sup>2</sup>, a teda nájomné predstavuje celkovú sumu 426,04 Eur za kalendárny rok.

29. Zmluvou o nájme nehnuteľností zo dňa 01.04.2015 žalobca I/ ako prenajímateľ prenajal G.. U. N., W. W. W. a spol., ako nájomcom pozemky špecifikované v článku I. tejto nájomnej zmluvy, okrem iného i časť parciel parc. č. EKN 596, EKN 597 a ďalej pozemok parc. č. CKN 558/39 a to za účelom realizovania podnikateľskej činnosti s účinnosťou od 01.04.2015 na dobu 10-tich rokov za dohodnuté nájomné vo výške 1,64 Eur/m<sup>2</sup>/rok. Strany v zmluve zhodne vyhlásili, že v prípade parcely registra EKN 596 o výmere 6341 m<sup>2</sup> a EKN 597 o výmere 3339 m<sup>2</sup> sa tieto považujú za zastavané plochy a nádvoría, keď vzali na vedomie existenciu nesúladu druhu pozemku zapísaného na LV so skutočným stavom.

30. Žalovaný v prílohe listu zo dňa 01.02.2013, ktorý adresoval žalobcom, opätovne žalobcom zaslal dňa 27.02.2013 návrhy nájomných zmlúv, dňa 21.12.2015 opätovne žalobcom zaslal návrhy nájomných zmlúv, ktoré vychádzajú z ročného nájomného za prenajaté pozemky 0,03435 Eur/m<sup>2</sup>, čo v prípade žalobcu II/ predstavovalo celkovú sumu ročného nájomného 190,40 Eur a pre žalobcu I/ celkovú sumu ročného nájomného 425,25 Eur.

31. Žalovaný dokladal, že sporné pozemky ešte podľa D. Č.. XXX F. O..Ú.. M. zo dňa 13.05.2011 a podľa D. Č.. XXX F. O..Ú.. M. zo dňa 13.05.2011 boli v katastri nehnuteľností zapísané ako parc. č. EKN 598, orná pôda o výmere 11450 m<sup>2</sup>, parc. č. EKN 596, orná pôda o výmere 16298 m<sup>2</sup>, parc. č. EKN 597, orná pôda o výmere 11138 m<sup>2</sup>, keď konfigurácia pozemkov a stavieb na nich postavených bola zameraná geometrickým plánom vyhotovenom dňa 18.03.2004 GEODET spol. s r.o., Zvolen pre k.ú. Hájniky, číslo plánu 058/2004, ktorého zadávateľom bol žalovaný, a ktorý bol žalovaným predložený v konaní avšak bez úradného overenia podľa § 9 zákona č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii, tiež bez pečiatky a podpisu geodetickej organizácie, ktorá geometrický plán vyhotovovala.

32. Žalobcovia I/ a II/ pri výsluchu zotrúvali na tom, čo uviedol ich právny zástupca.

33. Štatutárny zástupca žalovaného G.. L. F., pri výsluchu zotrúval na tom, čo uviedol právny zástupca žalovaného.

34. K znaleckému posudku č. 2/2013 zo dňa 04.01.2013, ktorý bol vyhotovený znalkyňou Ing. Danou Kováčovou, a ktorý bol predložený žalobcami v konaní ako listinný dôkaz súd vypočul znalkyňu Ing. Danu Kováčovú ako svedkyňu. Táto k znaleckému posudku doplnila, že znaleckým posudkom stanovila všeobecnú hodnotu pozemkov v uzatvorenom areáli v k.ú. Hájniky. Závery jej znaleckého posudku sú

v súlade s platnou legislatívou a s právnymi predpismi, ktoré stanovujú postup pri zisťovaní hodnoty majetku právnických a fyzických osôb. Pokiaľ ide o pozemky, tieto sú vedené druhovo podľa LV ako sčasti zastavané stavbami, sčasti sú spevnenými plochami. Pozemky, u ktorých stanovovala všeobecnú hodnotu nemali charakter poľnohospodárskej pôdy. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov je použiteľné pre stanovenie všeobecnej hodnoty majetku pre akýkoľvek subjekt. Iný právny predpis na stanovenie všeobecnej hodnoty majetku nie je. Predpis č. 504/2003 Z.z. nevytvára o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, jediným takýmto predpisom je vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov. Ak by išlo o poľnohospodársku pôdu, teda stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov a nájmu pozemkov, keby tieto mali charakter poľnohospodárskej pôdy, odlišnosť by bola v tom, že by sa vychádzalo z inej jednotkovej ceny pozemku a následne nájom by sa určil v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.. To znamená, že v takomto prípade by sa vychádzalo len z inej jednotkovej ceny pozemkov, keď pri poľnohospodárskych pozemkoch je táto nižšia než napríklad pri pozemkoch zastavaných stavbou, avšak pokiaľ ide o výšku nájmu, metodický postup zistenia by bol rovnaký, a to v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., ktorá je jediným predpisom na zistenie všeobecnej hodnoty nájmu. Predmetné pozemky však nemajú charakter poľnohospodárskych pozemkov, v znaleckej praxi nie je rozhodujúci účel využitia objektu na pozemku, ale je rozhodujúce, či pozemky sú zastavané, nezastavané, a aký je územný plán obce, ktorý je v tomto smere najdôležitejší. Podľa zákona č. 504/2003 Z.z., nepostupovala, pretože nemá vedomosť o tom, že by tento zákon pojednával o všeobecnej hodnote nájmu. V znaleckej praxi nie je rozhodujúce, kedy boli stavby na pozemkoch postavené, pričom zákon č. 504/2003 Z.z. nie je rozhodujúci pre znaleckú prax. Pokiaľ súd stanoví, že by mal určiť všeobecnú hodnotu ceny nájmu pozemkov ako poľnohospodárskej pôdy, tak by to vykonala.

35. Žalovaný v konaní predložil list Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, Bratislava, sekcia legislatívy, číslo: 3991/2014-410 zo dňa 18.08.2014 adresovaný P. Y. W., E. XX - H. E., F., z ktorého vyplýva, že podľa právneho názoru ministerstva, je areál predmetného ranču hospodárskym dvorom pre chov hospodárskych zvierat, keď podľa zákona č. 194/1998 Z.z., je totiž hospodársky chov koňovitých zvierat chovom hospodárskych zvierat so všetkými z toho vyplývajúcimi dôsledkami. Jedným z tých dôsledkov je i to, že uzavretý súbor zariadení je farmou, t.j. hospodárskym dvorom a zariadenia sú stavbami slúžiacimi chovu hospodárskych zvierat, t.j. stavbami na poľnohospodárske účely. Tieto skutočnosti majú zásadný význam pre určenie výšky nájomného za pozemky v takýchto zariadeniach. Podľa § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, sa na účely úpravy nájmu vrátane úpravy výšky nájomného považuje pozemok v areáli poľnohospodárskeho dvora za poľnohospodársky pozemok za podmienky, že bol zastavaný pred 24.06.1991 bez ohľadu na to, v akom druhu pozemku je zapísaný v katastri nehnuteľností. Dôsledkom toho je, že výška nájomného sa určuje príslušným % z hodnoty pozemku určenej podľa bonitovaných pôdnoekologických jednotiek (BPEJ) (§ 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov) a príslušných sadziieb uvedených v prílohe č. 1 Vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 38/2005 Z.z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav a nie podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

36. Žalovaný predložil nájomnú zmluvu uzatvorenú medzi Slovenským pozemkovým fondom, Bratislava ako prenajímateľom a QUEEN, s.r.o. Neded, so sídlom Neded, ako nájomcom, ktorá bola uzatvorená podľa zákona č. 504/2003 Z.z., predmetom nájmu sú pozemky v katastrálnom území Neded, účelom nájmu je poľnohospodárske využitie prenajímaných pozemkov pri prevádzkovaní podniku na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti, na pestovanie poľnohospodárskych plodín, rastlín a živočíšnu výrobu, nájomná zmluva bola uzatvorená s účinnosťou od 01.01.2015 do 31.10.2029 s tým, že ročné nájomné za prenajatú poľnohospodársku pôdu podľa jednotlivých druhov pozemkov bolo dojednané za prenajatú poľnohospodársku pôdu ročnou sadzbou 2,20 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy (stanovenej podľa bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky Výskumným ústavom ekonomiky a poľnohospodárstva a potravinárstva) pri všetkých druhoch poľnohospodárskych pozemkov, vodných plochách a ostatných plochách mimo zastavaných areálov hospodárskych dvorov, ročné nájomné za prenajaté zastavané plochy bez ohľadu na ich umiestnenie, ako aj pri všetkých pozemkoch v areáloch hospodárskych dvorov bez ohľadu na ich druh bolo vypočítané ročnou sadzbou 3,667 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy (stanovenej podľa bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky Výskumným ústavom ekonomiky a poľnohospodárstva a potravinárstva). Nájomná zmluva nie je datovaná, ani podpísaná. Ďalej predložil Dodatok k nájomnej zmluve, ktorý tiež nie je datovaný, ani podpísaný, ktorý bol uzatvorený medzi Slovenským pozemkovým fondom, Bratislava ako prenajímateľom a PD

Dobrá Niva, a.s., so sídlom Dobrá Niva, ako nájomcom. Dodatok bol uzatvorený tiež podľa zákona č. 504/2003 Z.z., keď predmetom dodatku bola úprava výšky ročného nájomného pre rok 2015 a nasledujúce roky na základe vykonanej inventarizácie skutočne užíwanej výmery poľnohospodárskej pôdy, zastavaných, vodných a ostatných plôch v správe a nakladaní SPF ku dňu 15.10.2015. Dodatok sa odvoláva na prílohu č. 2 kde sú uvedené tabuľky k inventarizácii pôdy a výpočet nájomného v k.ú. so zapísaným roeb a PPU. Z tejto prílohy vyplýva ročná sadzba nájmu 2,200, resp. 3,667. Jednalo sa o pozemky nachádzajúce sa v k.ú. Jasenie, Podbrezová, Predajná. Ďalej predložil nájomnú zmluvu nepodpísanú, nedatovanú medzi SPF, Bratislava ako prenajímateľom a Poľnohospodárske družstvo Lieskovec, so sídlom Lieskovec ako nájomcom, keď zmluva mala byť uzatvorená na dobu určitú s účinnosťou od 01.01.2013, a má trvať do 31.10.2022. Nájomné malo byť dojednané za prenajatú poľnohospodársku pôdu ako 1,5 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy pri všetkých druhoch poľnohospodárskych pozemkov, vodných a ostatných plôch mimo zastavaných areálov hospodárskych dvorov určenej podľa 7. miestneho kódu BPEJ Výskumným ústavom ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva Bratislava, ročné nájomné za prenajaté zastavané plochy bez ohľadu na ich umiestnenie ako aj pri všetkých pozemkoch v areáloch hospodárskych dvorov bez ohľadu na ich druh, bolo dojednané najmenej 2,5 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy. Išlo o pozemky v správe a nakladaní prenajímateľa v katastrálnych územiach Lieskovec, Slatinka, Zolná, Zvolen, Mŕťová, Lukové, Kráľová, Rybáre, Sampor a Zvolenská Slatina. Ďalej predložil dodatok k nájomnej zmluve rovnako nepodpísaný a nedatovaný, ktorý bol uzatvorený medzi Slovenským pozemkovým fondom Bratislava ako prenajímateľom a Poľnohospodárskym družstvom Bátorce, so sídlom Bátorce, ktorý bol tiež uzatvorený podľa zákona č. 504/2003 Z.z., z ktorého vyplýva dojednanie ročnej sadzby nájomného vo výške 2,20 % z priemernej hodnoty poľnohospodárskej pôdy, u zastavaných plôch a nádvorí bola priemerná sadzba nájomného dohodnutá vo výške určeného 3,667 % priemernej hodnoty poľnohospodárskej pôdy s odkazom na prílohu č. 2 tohto dodatku. Išlo o pozemky nachádzajúce sa v k.ú. Bátorce, Bohunice, Dolné Brhlovce, Dolné Devičany, Dolné Jabloňovce, Drženice, Horné Devičany, Horné Jabloňovce, Horné Žemberovce, Jalakšová, Kmeťovce, Pečenice, Tekovská Nová Ves a Veľké Krškany. Dodatok mal byť uzatvorený s účinnosťou od 01.01.2014.

37. Žalovaný uzavrel k nájomnej zmluve č. PNZ-P41708/05.00 Dodatok č. 03420/2014-PNZ-P41708/05.04 dňa 16.10.2014 ako nájomca so Slovenským pozemkovým fondom, Bratislava ako prenajímateľom. Predmetom dodatku bola úprava výšky ročného nájomného pre rok 2014 s tým, že ročná sadzba nájomného bola dohodnutá vo výške určeného 2,2 % z priemernej hodnoty pôdy, u zastavaných plôch a nádvorí, bola priemerná sadzba nájomného dohodnutá vo výške určeného 3,667 % priemernej hodnoty pôdy s odkazom na prílohu č. 2 tohto dodatku.

38. Žalobcovia prostredníctvom právneho zástupcu reagovali na list žalovaného zo dňa 25.01.2011 listom zo dňa 14.02.2011 v ktorom uviedli, že nesúhlasia s argumentáciou žalovaného v liste zo dňa 25.01.2011 i keď nie je vylúčené, že v prípade užívaných častí nehnuteľností v ich výlučnom vlastníctve sa jedná o pozemok, ktorý je využívaný na poľnohospodárske účely, a teda že na jeho nájom sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 504/2003 Z.z.. Táto skutočnosť však nemá vplyv na prípadnú výšku nájomného resp. výšku bezdôvodného obohatenia. Ďalej poukázali na to, že zákonodarca v § 10 ods. 1 uvedeného zákona neobmedzil výšku nájomného maximálnou hranicou, iba stanovil minimálnu hranicu pričom výšku nájomného ponechal na dohodu zmluvných strán. Z tohto dôvodu nesúhlasili s argumentáciou o neprimeranosti ním navrhovaného nájomného a odmietli, že by sa primerané nájomné za užívanie ich pozemkov malo pohybovať na úrovni 0,003 Eur až 0,01 Eur. Súčasne požiadali žalovaného, aby v lehote do 7 dní od doručenia listu oznámil, či má záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy v nimi navrhovanom znení alebo aby v tej istej lehote uhradil im sumu bezdôvodného obohatenia za užívanie časti nehnuteľností v období posledných 2 rokov vo výške 22.604,- Eur.

39. V ďalšom liste zo dňa 04.04.2011 žalovaný prostredníctvom právneho zástupcu oznámil žalobcom prostredníctvom tiež ich právneho zástupcu, že má záujem na uzatvorení nájomnej zmluvy avšak nie za podmienok, ktoré boli navrhnuté žalobcami. V záujme toho aby dosiahol v predmetnej veci reálny pokrok, vyžiadal si stanovisko od Slovenského pozemkového fondu Bratislava, podľa ktorého pri prenájme pozemkov v správe a nakladaní SPF v danej lokalite predstavuje nájomné 2,5 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy pri všetkých pozemkoch v areáloch hospodárskych dvorov bez ohľadu na ich druh. Súčasne žalobcom oznámil, že bezdôvodné obohatenie vo výške 22.604,- Eur žalobcom neuhradí.

40. V ďalšom liste zo dňa 18.03.2014 adresovanom žalovanému, žalobcovia prostredníctvom svojho právneho zástupcu žalovanému zaslali posledný pokus o finančné vyrovnanie a návrh na uzavretie nájomnej zmluvy. V liste sa odvolali na znalecký posudok č. 2/2013 vypracovaný Ing. Danou Kováčovou v zmysle záverov ktorého všeobecná hodnota pozemkov v užívaní žalovaného činí 25,11 Eur/m<sup>2</sup>, a nájom pozemkov činí 1,64 Eur/m<sup>2</sup>/rok. Ďalej žiadali aby žalovaný v lehote 7 dní od doručenia listu oznámil, či má záujem na uzatvorení nájomných zmlúv podľa návrhu aký oni predložili, a súčasne žiadali od žalovaného uhradiť čiastku pre žalobcu I/ 40.681,84 Eur a pre žalobcu II/ čiastku 18.174,48 Eur titulom bezdôvodného obohatenia.

41. Žalobcovia ďalej v konaní predložili stanovisko znaleckého ústavu Slovenskej poľnohospodárskej univerzity v Nitre zo dňa 11.01.2016 adresované OR PZ v Nitre, odbor kriminálnej polície Nitra, z ktorého vyplýva, že v tam opísanej veci „z údajov katastra nehnuteľností ako aj z údajov znaleckého posudku je zrejmé, že v prípade pozemkov evidovaných na D. Č.. XXXX O..Ú.. Q. A. Ž. sa jedná o nepoľnohospodárske druhy pozemkov, a to zastavané plochy a nádvorcia pričom sú to pozemky čiastočne aj úplne zastavané stavbami. Takéto pozemky sa nemôžu považovať za poľnohospodárske pozemky v zmysle katastrálneho zákona, aj keď sekundárne slúžia poľnohospodárskej výrobe. Podľa § 4 vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, ako aj všeobecnej hodnoty nájmu na nepoľnohospodárskych druhoch pozemkov (zastavané plochy a nádvorcia, čiže plochy pod budovami hospodárskeho dvora a medzi budovami), ako pozemkov v hraniciach zastavaného územia obce je príslušný znalec z odboru stavebníctvo“. Ďalej z tohto vyplýva, že „na stanovenie hodnoty nájomného pri prevádzkovaní podniku podľa zák. 504/2003 Z.z. nie je potrebné vypracovať znalecký posudok, ale je možné výšku nájmu dohodnúť podľa § 10 uvedeného zákona, pričom výška nájomného je najmenej 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu - podľa BPEJ - vyhláška MP RV SR č. 38/2005 Z.z.“. Ďalej je tu uvedené, že 1 % je považované z dikcie zákona za najmenšiu sumu, resp. je považované za východiskovú hodnotu k dohode nájomcu a prenajímateľa. Ďalej z tohto stanoviska vyplýva, že v tam posudzovanom prípade pozemkov zastavané plochy a nádvorcia sa nejedná o poľnohospodársku pôdu, čiže dané pozemky nemajú stanovené BPEJ, a preto nie je možné nájomné vypočítať na základe bonity s využitím zákona č. 504/2003 Z.z..

42. Žalovaný v konaní predložil snímok z mapy (č.l. 213 spisu), zdroj: [www.podnemapy.sk](http://www.podnemapy.sk) <<http://www.podnemapy.sk>> s kódovým označením BPEJ susediacich okolitých poľnohospodárskych pozemkov v okolí sporných pozemkov, z ktorej vyplýva kódové BPEJ k týmto susediacim okolitým poľnohospodárskym pozemkom 0571002, 0506005, 0557033.

43. Podľa nájomnej zmluvy zo dňa 28.04.2017, uzavretej medzi Slovenským pozemkovým fondom Bratislava a žalovaným podľa zákona č. 504/2003 Z.z., od účinnosti zmluvy, čo bolo 10. deň po nadobudnutí jej platnosti sa zmluvné strany dojednali na ročnom nájomnom za prenajatú poľnohospodársku pôdu ročnou sadzbou 2,20 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy (stanovenej podľa bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky Výskumným ústavom ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva) pri všetkých druhoch poľnohospodárskych pozemkov, vodných plochách a ostatných plochách mimo zastavaných areálov hospodárskych dvorov a na ročnom nájomnom za prenajaté zastavané plochy bez ohľadu na ich umiestnenie, ako aj pri všetkých pozemkoch v areáloch hospodárskych dvorov bez ohľadu na ich druh s určením ročnej sadzby 3,667 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy (stanovenej podľa bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky Výskumným ústavom ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva).

44. Žalovaný v konaní dokladal, že i v roku 2017, konkrétne dňa 20.12.2017 zaslal žalobcom za užívanie pozemkov, konkrétne žalobcovi I/ sumu 426,04 Eur a žalobcovi II/ sumu 190,33 Eur za rok 2017, keď rovnaké sumy im zaslal i za rok 2018 dňa 19.12.2018, čo dokladoval ústrižkami poštových poukážok z uvedených dní.

45. Na návrh žalobcov súd vo veci nariadil znalecké dokazovanie uznesením sp.zn. 14C/26/2016-245 zo dňa 26.01.2018, keď za znalca ustanovil na splnenie znaleckej úlohy Ing. Annu Bešinovú, znalkyňu z odboru stavebníctvo, pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác. Znalkyňa vo veci podala písomný znalecký posudok č. 62/2018 zo dňa 14.08.2018. Zo záverov tohto znaleckého posudku vyplýva, že obvyklá výška nájomného za užívanie pozemkov žalobcu I/ činí za posudzované obdobie sumu 19.327,93 Eur, u žalobcu II/ činí za posudzované obdobie sumu

8.700,19 Eur. Znalčka vychádza pri spracovaní znaleckého posudku z vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov odvolávajúc sa aj na ďalšie použité predpisy uvedené v znaleckom posudku. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov vychádzala z metódy polohovej diferenciácie, keď výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov porovnaním podľa znalčky nebolo možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemala k dispozícii podklady pre porovnanie. Posudzované pozemky sú zastavané poľnohospodárskymi stavbami, nezastavaný pozemok je užívaný ako prístup k týmto budovám. Nachádzajú sa v poľnohospodárskom areáli, kde o inom využití je ťažko uvažovať. Zároveň zaťaženie pozemkov stavbami, kde stavba a pozemok majú dvoch vlastníkov je samotné riziko pri riešení možnosti iného využitia pozemkov. Zastavanie pozemkov stavbami je veľkým rizikom, ktoré obmedzuje lukratívnejšie využitie pozemkov. Hodnotené pozemky sa nachádzajú na okraji mesta v bývalom areáli poľnohospodárskeho družstva. Prístup k pozemkom je zo štátnej komunikácie I/69 po mestskej komunikácii popri mestskej cintoríne, areálu bývalého poľnohospodárskeho družstva. V rámci areálu je prístup po panelových alebo spevnených cestách. V mieste je bežný hluk tam existujúcich prevádzok, chovu hospodárskych zvierat, z autoservisu. Znalčka pri výpočte obvyklej výšky nájmu vychádzala z jednotkovej hodnoty pozemku 11,24 Eur/m<sup>2</sup>.

46. Žalobcovia voči znaleckému posudku znalčky vznesli námietky vo vyjadrení zo dňa 17.09.2018, ktoré bolo doručené súdu dňa 17.09.2018. Vytýkali znaleckému posudku formálne nedostatky ako i metodické nedostatky popísané v tomto vyjadrení. V zásade metodické nedostatky videli v tom, že znalčka nedôvodne v znaleckom posudku uviedla, že zastavanie pozemkov stavbami je veľkým rizikom, ktoré obmedzuje lukratívnejšie využitie pozemkov, a ďalej okrem iného namietali, že všeobecná hodnota pozemkov nebola znalčkou stanovená pre jednotlivé roky samostatne. Je nepravdepodobné, že všeobecná hodnota pozemkov je nemenná počas celého rozhodného obdobia a naopak všeobecná hodnota nájomného klesá. V znaleckom posudku videli aj formálne nedostatky v nedostatočnom zdôvodnení použitia metódy pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky ako i použitie jednotlivých vstupných veličín pre výpočet všeobecnej hodnoty nájmu.

47. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 18.09.2018, ktoré bolo doručené súdu dňa 21.09.2018 tiež rozporoval závery tohto znaleckého posudku, keď predovšetkým namietal, že znalčka pre nedostatok kompetencie nebola oprávnená takýto znalecký posudok podať. Ak ho nebola oprávnená podať, tak aj prípadné nesprávnosti vlastného znaleckého posudku, ktoré by bolo možné vytýkať, uvedené konzumuje. Žiadal neprihliadnuť preto na predmetný znalecký posudok.

48. Na námietky žalobcov a námietky žalovaného voči znaleckému posudku reagovala znalčka vyjadrením zo dňa 10.12.2018, ktoré bolo doručené súdu dňa 12.12.2018, ako i svojim výsluchom. Námietky žalovaného voči znaleckému posudku sú v otázkach právnych, preto sa k nim bližšie nevyjadrovala, pokiaľ ide o námietky žalobcov, že použila porovnávaciu metódu k tomu doplnila, že znalecké dokazovanie bolo potrebné vykonať za obdobie od 05.02.2014 do 05.02.2016, čo znamená 2 až 4 roky dozadu. Realitné portály jednak v 90 % riešia predaj nehnuteľností, nie ich prenájom a vo zverejnených zmluvách na portály Mesta Sliač v rokoch 2014 až 2016 sa nenachádzali vhodné zmluvy na prenájom pozemkov, ktoré by mohli byť použité na porovnávaciu metódu prenájomu pozemkov. Nesúhlasila s tvrdením, že absentuje popis a zdôvodnenie použitej metódy na stanovenie nájmu za pozemky, ako aj použitie vstupných veličín pre výpočet všeobecnej hodnoty nájmu. Mala za to, že popísala všetky veličiny, ktoré použila pri výpočte. Pokiaľ žalobcovia nesúhlasia s analýzou rizík uvedených v znaleckom posudku, na analýze rizík v znaleckom posudku, ktoré uviedla, trvala. Z jej pohľadu sú predmetné pozemky rizikové. Koeficienty pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov stanovila na základe odborných skúseností, zistenia skutkového stavu pri ohliadke. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok je stanovená vyhláškou Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z., kde do tohto výpočtu vstupuje všeobecná hodnota pozemku, diskontná sadzba, koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie a obdobie predpokladanej návratnosti. Keďže výpočet je závislý od úrokovej sadzby, ktorá v priebehu 3 rokov menila, mala za to, že je výpočet potrebný rozdeliť na 3 roky. Čo sa týka všeobecnej hodnoty pozemkov v poľnohospodárskom areáli v rokoch 2014-2016 trvala na tom, že sa nemenila, alebo nanajvýš klesala. Pozemky, ktoré posudzovala v znaleckom posudku sa nachádzajú v zastavanom území obce. Na nezastavaných pozemkoch sa nachádzajú prístupové komunikácie, buď panelové alebo spevnené, išlo o štrkovú cestu, a na niektorých cestách boli i skládky napríklad hnoja alebo siláže. Nachádzali sa tam aj strojné zariadenia. Znalecký posudok bola oprávnená podať. Ak by mala zadanú úlohu zo strany súdu určiť obvyklé nájomné pri pozemkoch, ktoré by mali charakter ornej pôdy, bola by tiež oprávnená podať takýto znalecký posudok, ale len v zastavanom území

obce. Ak by to bolo mimo zastavaného územia obce, znalecký posudok by bol oprávnený podať znalec na ohodnocovanie ornej pôdy, trvalých trávnatých porastov, teda poľnohospodárskych pozemkov, ktorý využívajú metódu výnosov z pôdy.

49. Podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

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

51. Podľa § 456 Občianskeho zákonníka, 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.

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

53. Podľa § 663 Občianskeho zákonníka, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

54. Podľa § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

55. Podľa § 671 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnuté alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, platí sa nájomné z poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov polročne pozadu 1. apríla a 1. októbra, pri ostatných nájmoch mesačne pozadu.

56. Podľa § 1 ods. 1 Zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, konkrétne v znení do 30.04.2018 (ďalej len „zákon č. 504/2003 Z.z.“), nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa vzťahuje na podnájom.

57. Podľa § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z., pozemok na účely tohto zákona je taký pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou alebo časť tohto pozemku, pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24.06.1991, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku; ustanovenia osobitného predpisu tým nie sú dotknuté.

58. Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z., ak prenajatý pozemok slúži na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku nájomcu, spravujú sa práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu ustanoveniami § 1 až 6, ak nie je v tejto časti ustanovené inak.

59. Podľa § 9 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z., nájomca je oprávnený využívať prenajatý pozemok riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi.

60. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z., na vznik zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného je najmenej 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu (§ 43 ods. 2 zákona č. 330/1991 Zb. v znení zákona č. 549/2004 Z.z.).

61. Podľa § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z.z., ak užívateľ, ktorý pozemok užíva bez nájomnej zmluvy, preukáže, že vlastníčkovi jej uzavretie navrhol a ten uzatvorenie nájomnej zmluvy neodmietol alebo nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie, predpokladá sa, že medzi nimi vznikol nájomný vzťah podľa tohto zákona; to neplatí, ak vlastníčkov uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku.

62. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z., v znení od 01.05.2018, nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa postupuje pri podnájme pozemku na poľnohospodárske účely.

63. Podľa § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z., v znení účinnom od 01.05.2018, pozemok na poľnohospodárske účely podľa tohto zákona je taký pozemok alebo jeho časť, ktorý je  
a/ poľnohospodárskou pôdou,  
b/ evidovaný v katastri nehnuteľností v registri "C" ako zastavaná plocha a nádvorie, slúžiaci na poľnohospodárske účely alebo pozemok zastavaný stavbou slúžiacou na poľnohospodárske účely, alebo  
c/ iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely; ustanovenia osobitného predpisu tým nie sú dotknuté.

64. Podľa § 1 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z.z., v znení účinnom od 01.05.2018, 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.

65. Podľa § 10 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z., v znení účinnom od 01.05.2018, na vznik zmluvy o nájme pozemku podľa § 1 ods. 2 písm. b) na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je najmenej dvojnásobok obvyklej výšky nájomného v danom katastrálnom území. Obdobne sa určí výška odplaty za užívanie pozemku bez nájomnej zmluvy v areáli poľnohospodárskeho podniku zastavanom stavbami na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, ak slúži na poľnohospodárske účely.

66. Podľa § 24d ods. 3 zákona č. 504/2003 Z.z., účinného od 01.05.2018, ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, ak neupravujú právne vzťahy k pozemkom uvedeným v § 24 ods. 2; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa posudzujú podľa doterajších predpisov.

67. Podľa § 559 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka, splnením dlh zanikne. Dlh musí byť splnený riadne a včas.

68. Podľa § 561 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak možno záväzok splniť viacerými spôsobmi, má právo voľby dlžník, ak nebolo dohodnuté inak. Od vykonanej voľby však nemožno odstúpiť.

69. Podľa § 567 ods. 1 Občianskeho zákonníka, dlh sa plní na mieste určenom dohodou účastníkov. Ak nie je miesto plnenia takto určené, je ním bydlisko alebo sídlo dlžníka.

70. Podľa § 520 Občianskeho zákonníka, k omeškaniu dlžníka nedôjde, ak veriteľ včas a riadne ponúknuté plnenie od neho neprijme alebo mu neposkytne súčinnosť potrebnú na splnenie dlhu. Ak ide o plnenie veci, znáša veriteľ nebezpečenstvo jej straty, zničenia alebo poškodenia.

71. Podľa § 522 Občianskeho zákonníka, veriteľ je v omeškaní, ak neprijal riadne ponúknuté plnenie alebo neposkytol v čase plnenia súčinnosť potrebnú na splnenie dlhu. V takých prípadoch je veriteľ najmä povinný nahradiť dlžníkovi náklady, ktoré mu tým vznikli. Ďalej naňho prechádza nebezpečenstvo náhodnej skazy veci. Okrem toho je dlžník oprávnený žiadať od veriteľa náhradu iných škôd spôsobených mu omeškaním, ak možno veriteľovi pripočítať zavinenie.

72. Podľa § 523 Občianskeho zákonníka, za čas veriteľovho omeškania nie je dlžník povinný platiť úroky.

73. Podľa § 568 Občianskeho zákonníka, ak dlžník nemôže splniť svoj záväzok veriteľovi, pretože veriteľ je neprítomný alebo je v omeškaní alebo ak dlžník má odôvodnené pochybnosti, kto je veriteľom, alebo

veriteľa nepozná, nastávajú účinky splnenia záväzku, ak jeho predmet dlžník uloží do úradnej úschovy. Vynaložené potrebné náklady s tým spojené znáša veriteľ.

74. Podľa § 563 Občianskeho zákonníka, ak čas splnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal.

75. Podľa § 574 ods. 1 Občianskeho zákonníka, veriteľ sa môže s dlžníkom dohodnúť, že sa vzdáva svojho práva alebo že dlh odpúšťa; táto dohoda sa musí uzavrieť písomne.

76. Podľa § 517 ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

77. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

78. V súdnej veci žaloba bola podaná na súde dňa 05.02.2016. Dňom 01.07.2016 nadobudol účinnosť zákon č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, ktorým bol zrušený Občiansky súdny poriadok (§ 473 CSP), v ktorom v prechodných ustanoveniach v § 470 ods. 1 je zakotvené, že ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. V § 470 ods. 2 v prvej vete CSP sa uvádza, že právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. V zmysle § 470 ods. 1 CSP platí tento zákon aj na konanie v súdnej veci, ktoré sa začalo pred dňom nadobudnutia účinnosti CSP.

79. Podľa § 185 ods. 1 CSP, súd rozhodne, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná.

80. Podľa § 215 ods. 1 CSP, súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu.

81. Súd vo veci vykonal všetky dôkazy, ktoré strany v konaní navrhli vykonať, keď na poslednom pojednávaní v súdnej veci dňa 26.02.2019 strany sporu nemali žiadne návrhy na doplnenie dokazovania.

82. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu I/ je dôvodná v časti o zaplatenie sumy 477,62 Eur a nedôvodná v časti o zaplatenie sumy 32.453,18 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % ročne zo sumy 32.930,80 Eur od 06.02.2016 do zaplatenia a že žaloba žalobcu II/ je dôvodná v časti o zaplatenie sumy 213,84 Eur a nedôvodná v časti o zaplatenie sumy 14.530,54 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % zo sumy 14.744,38 Eur od 06.02.2016 do zaplatenia.

83. Žalobcovia si podanou žalobou uplatnili v konaní nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia podľa § 451 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka. V konaní súdom bolo nesporne zistené, že v rozhodnom období, za ktoré požadovali žalobcovia žalobou vydať bezdôvodné obohatenie t.j. od 05.02.2014 do 05.02.2016 (ďalej len „rozhodné obdobie“) žalobca I/ bol výlučným vlastníkom v 1/1-ine pozemkov nachádzajúcich sa v k.ú. M., Q. E. X., parc. č. CKN 546/2, o výmere 44 m<sup>2</sup>, CKN 547/2, o výmere 72 m<sup>2</sup>, CKN 554, o výmere 343 m<sup>2</sup>, CKN 558/8, o výmere 1516 m<sup>2</sup>, CKN 558/9, o výmere 598 m<sup>2</sup>, CKN 558/10, o výmere 614 m<sup>2</sup>, CKN 558/38, o výmere 8540 m<sup>2</sup>, CKN 558/43, o výmere 653 m<sup>2</sup>, spolu o výmere 12380 m<sup>2</sup> zapísaných na D. Č.. XXX, druhovo ako zastavané plochy a nádvoria a žalobca II/ bol výlučným vlastníkom v 1/1-ine pozemkov nachádzajúcich v k.ú. M., Q. E. X.Č., parc. č. CKN 558/13, o výmere 87 m<sup>2</sup>, CKN 558/40, o výmere 410 m<sup>2</sup>, CKN 558/41, o výmere 247 m<sup>2</sup>, CKN 558/42, o výmere 231 m<sup>2</sup>, CKN 558/44, o výmere 4568 m<sup>2</sup>, spolu o výmere 5543 m<sup>2</sup>, zapísaných na D. Č.. XXX, druhovo ako zastavané plochy a nádvoria, ktoré do apríla 2014 boli evidované v operáte EKN „druhovo“ ako orná pôda, parc. č. EKN 596, 597 (LV č. 504) a parc. č. EKN 598 (D. Č.. XXX), ktoré skutočnosti vyplývajú z D. Č.. XXX, D. Č.. XXX zo dňa 13.05.2011 a z geometrického plánu č. 31644341-102/2014 zo dňa 23.04.2014 vyhotoveného GEODET spol. s r.o., Zvolen, overeného OÚ Zvolen, odbor katastrálny dňa 24.04.2014 pod č. 01-195/2014 a napokon i z D. Č.. XXX, D. Č.. XXX zo dňa 01.02.2016.

84. Za nespornú skutočnosť súdom v konaní bolo tiež ustálené, že žalovaný v rozhodnom období užíval tieto pozemky, ktoré všetky sa nachádzajú v oplotenom areáli hospodárskeho dvora bývalého Rolníckeho družstva Sliach. Žalovaný potvrdil tvrdenia žalobcov, že ich pozemky v rozhodnom období užíval, preto súd z tejto skutočnosti vychádzal ako z nespornej. Žalovaný je výlučným vlastníkom v 1/1-ine týchto stavieb, o čom svedčia výpisy z D. Č.. XXXX, XXXX O..U.. M., keď z týchto ďalej vyplýva, že ide o stavby na poľnohospodárske účely (senník, odchovňa, kravín, výkrmňa, silážne žľaby, sklad), o ktorých žalovaný tvrdil, že boli postavené do 24.06.1991. Žalobcovia toto tvrdenie nerozporovali, preto súd ustálil, že ide u týchto stavieb o stavby na poľnohospodárske účely postavené do 24.06.1991. Že ide o takéto stavby napokon vyplynulo i z vykonaného dokazovania. Žalovaný nepochybne v rozhodnom období tieto stavby užíval na tento účel. Je spoločnosťou, ktorá bola zapísaná do Obchodného registra 20.10.2003, pričom v predmete svojho podnikania má okrem iného i poľnohospodárstvo a lesníctvo vrátane predaja nespracovaných poľnohospodárskych a lesných výrobkov za účelom spracovania alebo ďalšieho predaja, ako to vyplýva z výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Banská Bystrica, vložka číslo 8677/S, Oddiel: Sro zo dňa 29.03.2016 (č.l. 57 spisu). Že žalovaný sa zaoberá poľnohospodárskou činnosťou napokon vyplýva i z nájomných zmlúv, ktoré žalovaný uzatvoril so Slovenským pozemkovým fondom Bratislava, ktorý žalovanému prenajal pozemky v k.ú. Hájniky, za účelom poľnohospodárskeho využitia pri prevádzkovaní podniku na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti, pod stavbami a hospodárskym dvorom slúžiacimi poľnohospodárskej výrobe a chovu hospodárskych zvierat. Časť týchto pozemkov je zastavaná vnútroareálovými v hospodárskom dvore nachádzajúcimi sa komunikáciami, tak ako to vyplýva zo znaleckého posudku č. 2/2013 zo dňa 04.01.2013 znalkyne Ing. Dany Kováčovej a ktorý ako listinný dôkaz v konaní predložili žalobcovia, ako i zo znaleckého posudku č. 62/2018 zo dňa 14.08.2018 znalkyne Ing. Anny Bešinovej, ktorý bol podaný v súdnom konaní na základe nariadenia súdom. Z týchto znaleckých posudkov vyplýva, že nezastavané pozemky v areáli, ktoré sú tiež využívané v rozhodnom období žalovaným, sú prístupovými cestami k stavbám slúžiacim k poľnohospodárskemu využitiu žalovaným, čo znalkyňa Ing. Anna Bešinová potvrdila i pri svojom výsluchu, keď tieto tiež slúžia ako tzv. manipulačné priestory k týmto stavbám.

85. Žalobcovia tvrdili, že žalovaný užíval ich pozemky u žalobcu I/ v rozsahu 12380 m<sup>2</sup>, u žalobcu II/ v rozsahu 5543 m<sup>2</sup>. Zahrnuli pritom do tejto výmery všetky pozemky, teda aj zastavané priamo stavbami, ako aj nezastavané priamo stavbami, ktoré slúžia ako prístupové cesty a manipulačné priestory. Žalovaný tento rozsah užívania nenamietal.

86. Ako základnú otázku v konaní bolo súdom posúdiť, či žalovaný užíval pozemky v posudzovanom období z právneho dôvodu, alebo bez právneho dôvodu. Žalobcovia uplatnili nárok ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, nakoľko žalovaný pozemky užíval bez právneho dôvodu. Žiadali svoj nárok hmotnoprávne posúdiť podľa § 451 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka. Žalovaný žiadal nárok žalobcov hmotnoprávne posúdiť ako nájomný právny vzťah vzniknutý podľa § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z.z., o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení do 30.04.2018, ktorý v tomto znení platil a bol účinný pre rozhodné obdobie (ďalej len „zákon č. 504/2003 Z.z.“). Súd vo veci nebol viazaný tým, ako strany sporu žiadali nárok hmotnoprávne posúdiť. Táto patrí súdu na základe zisteného a preukázaného skutkového stavu.

87. V súdnom prípade súd prijal záver, že nárok žalobcov je nárokom na vydanie bezdôvodného obohatenia. Právny vzťah bezdôvodného obohatenia je samostatným záväzkovo-právnym vzťahom, ktorý vznikne v dôsledku porušenia iného právneho vzťahu a to aj napríklad v prípade, ak sa niekto bez právneho dôvodu obohatí. Predpokladom na vydanie bezdôvodného obohatenia je vznik bezdôvodného obohatenia objektívne merateľného v peňažných jednotkách, a to na strane povinného, t.j. osoby, ktorá sa obohatila, pričom k tomuto obohateniu došlo na základe právnej skutočnosti uvedenej v § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, keď vznik takejto majetkovej ujmy postihuje inú osobu t.j. oprávneného, ktorej takáto majetková ujma vznikla a má na ňu nárok. Táto pohľadávka vzniká tomu, na úkor koho sa iný bezdôvodne obohatil. Ten kto získal bezdôvodné obohatenie je povinný ho vydať, a to v takej výške, v akej k bezdôvodnému obohateniu došlo. To znamená, že inštitút bezdôvodného obohatenia smeruje k odčerpaniu prostriedkov od osoby, ktorá ich získala niektorou zo skutkových podstát uvedených v § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka a výška plnenia za užívanie cudzej veci sa preto odvodzuje od prospechu, ktorý získal obohatený (žalovaný) a toto je povinný vydať, t.j. že je povinný vydať sumu, ktorú získal neoprávneným užívaním cudzej veci na úkor vlastníka. Uvedená otázka bola riešená napríklad

v rozsudku Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 30Cdo/1789/2000 zo dňa 02.11.2000, kde sa uvádza, že ak niekto užíva cudziu nehnuteľnosť bez platnej nájomnej zmluvy spočíva jeho bezdôvodné obohatenie v tom, že vykonával právo nájmu cudzej veci. Výška náhrady sa odvodzuje od prospechu, ktorý získal plnením bez právneho dôvodu účastník, ktorý má povinnosť majetkový prospech vydať.

88. Žalovaný v konaní nepreukázal, že by medzi ním a žalobcami došlo k vzniku nájomného právneho vzťahu k pozemkom podľa § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z.z.. Z tohto zákonného ustanovenia totiž vyplýva, že k vzniku nájomného právneho vzťahu dôjde z tohto zákonného dôvodu len v tom prípade, ak užívateľ, ktorý pozemok užíva bez nájomnej zmluvy, preukáže, že vlastníčkovi jej uzatvorenie navrhol a ten uzatvorenie nájomnej zmluvy neodmietol alebo nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie. Vtedy sa predpokladá, že medzi nimi vznikol nájomný vzťah podľa tohto zákona; to neplatí, ak vlastník uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku. Žalovaný síce žalobcom zaslal návrhy nájomných zmlúv v roku 2011, v roku 2013, i v roku 2015, ale žalobcovia tak ako vyplývalo z vykonaného dokazovania, čo potvrdil i samotný žalovaný, tieto návrhy neprijali. Z písomnej korešpondencie medzi žalobcami a žalovaným doloženej v konaní (listy zo dňa 25.01.2011, 14.02.2011, 04.04.2011, 18.03.2014, 01.04.2014, 17.12.2015), ktorú predložili žalobcovia a sčasti i samotný žalovaný vyplýva, že k uzavretiu nájomných zmlúv nedošlo, pretože žalobcovia a žalovaný sa nedohodli na výške nájomného za pozemky, keď ohľadne tohto nájomného resp. výšky nájomného vznikol medzi nimi spor. Tiež napokon z vykonaného dokazovania vyplývalo i to, že žalobcovia žalovanému vrátili platby za užívanie pozemkov, a to od roku 2012 až do roku 2018, v roku 2016 podali žalobu o vydanie bezdôvodného obohatenia na súd. Súd preto zdieľa názor žalobcov, že týmto ich konaním došlo k neprijatiu návrhov nájomných zmlúv, ktoré im predložil žalovaný a tak v zásade k ich odmietnutiu, a hoci v konaní nebolo zistené, že by žalobcovia žalovaného ako užívateľa pozemkov vyzvali na ich vrátenie a prevzatie, tým že návrhy nájomných zmlúv neprijali a vrátili plnenie za užívanie pozemkov, odmietli uzatvorenie nájomnej zmluvy a preto k vzniku právneho nájomného vzťahu zo zákona podľa § 12 ods. 5 o nájme poľnohospodárskych pozemkov nedošlo. Nakoľko však žalovaný užíval pozemky v posudzovanom období, užíval ich tak bez právneho dôvodu a preto došlo na jeho strane k bezdôvodnému obohateniu na úkor žalobcov podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktoré musí podľa zásad uvedených v § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka žalobcom vydať.

89. Ďalšou spornou otázkou medzi stranami sporu zostala výška bezdôvodného obohatenia. Žalobcovia žiadali pri zistení výšky bezdôvodného obohatenia ako primeranej obvyklej odplaty za užívanie pozemkov vychádzať vzhľadom na charakter pozemkov druhovo v katastri nehnuteľností vedených ako zastavané plochy a nádvoria z nájmu 1,33 Eur/m<sup>2</sup>/rok. Pri stanovení vychádzali z nájomných zmlúv, resp. z nájomného, za ktoré žalobca I/ prenajíma tretím subjektom pozemky nachádzajúce sa v tom istom areáli hospodárskeho dvora bývalého Roľníckeho družstva Sliač, v ktorom užíval v posudzovanom období a užíva doposiaľ pozemky i žalovaný (nájomná zmluva zo dňa 14.02.2011 uzatvorená s U. O. - H.- nájomné 1,33 Eur/m<sup>2</sup>/rok, nájomná zmluva zo dňa 01.04.2015 uzatvorená s G.. U. N. Y. X.. - nájomné 1,64 Eur/m<sup>2</sup>/rok, nájomná zmluva zo dňa 01.10.2010 uzatvorená s Mestom Sliač - nájomné 1,33 Eur/m<sup>2</sup>/rok). Na dôkaz predložili i znalecký posudok č. 2/2013 zo dňa 04.01.2013 znalkyne Ing. Dany Kováčovej, ktorý stanovil výšku nájmu pozemkov (v tom čase ešte ako parc. č. EKN 596, 597, 598 orná pôda) 1,64 Eur/m<sup>2</sup>/rok vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku 25,11 Eur/m<sup>2</sup> (ako zastavané plochy a nádvoria, nakoľko bol zistený nesúlad druhu pozemkov v katastri nehnuteľností v porovnaní so skutočným stavom), ktorá bola určená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov. Žalovaný žiadal pri zistení výšky „nájomného“ (bezdôvodného obohatenia) ako primeranej odplaty za užívanie pozemkov vychádzať z právnej úpravy zákona č. 504/2003 Z.z., v znení účinnom do 30.04.2018 a súvisiacej vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 38/2005 Z.z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav. Mal za to, že pozemky slúžia na poľnohospodárske účely a boli využívané v súvislosti s chovom zvierat, sú súčasťou areálu žalovaného a nachádzajú sa na nich stavby určené na poľnohospodárske účely vybudované v 60.tych rokoch minulého storočia. Je teda nepochybné, že podľa § 1 ods. 2 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, ide o pozemok na poľnohospodárske účely. Zákonodarca rozlišuje v tomto prípade pozemok na poľnohospodárske účely, kde zaradil aj pozemky zastavané stavbou do 24.06.1991 do poľnohospodárskej pôdy a pri výške nájmu je preto potrebné vychádzať z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa BPEJ. Po zistení hodnoty poľnohospodárskej pôdy podľa BPEJ sa táto hodnota potom aplikuje na všetky pozemky na poľnohospodárske účely v zmysle zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov síce nestanovuje povinnosť zisťovať BPEJ toho ktorého pozemku, ale ukladá povinnosť zistiť hodnotu

poľnohospodárskej pôdy podľa osobitného predpisu, ktorým je vyhláška MP SR č. 38/2005 Z.z., s odkazom na prílohu č. 1 tejto vyhlášky. Zákon č. 504/2003 Z.z., v § 10 ods. 1 stanovuje iba minimálnu výšku nájomného, pričom výška nájomného v zmysle tohto zákonného ustanovenia je najmenej 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu, ktorým je zákon č. 330/1991 Zb.. Podľa nájomných zmlúv, a ďalších dôkazov, ktoré v konaní predložil, štát prostredníctvom Slovenského pozemkového fondu, Bratislava prenajímal pozemky v danej lokalite za nájomné 2,5 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy pri všetkých pozemkoch v areáloch hospodárskych dvorov bez ohľadu na ich druh, tento mu od roku 2014 prenajíma pozemky v danej lokalite pokiaľ ide o zastavané plochy bez ohľadu na ich umiestnenie, ako i všetky pozemky v areáloch hospodárskych dvoroch bez ohľadu na ich druh za nájomné 3,667 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy, keď ďalej dokladal, že štát prostredníctvom Slovenského pozemkového fondu, Bratislava najmenej v 3 prípadoch prenajímal poľnohospodársku pôdu za 0,001 Eur/m<sup>2</sup>/rok, 0,034 Eur/m<sup>2</sup>/rok a 0,004 Eur/m<sup>2</sup>/rok, teda nájomné sa pohybuje v rozmedzí od 1 % do 3,667 % vždy z ceny „poľnohospodárskej pôdy“ (BPEJ), bez ohľadu na charakter pozemkov, ktorá je uvedená v prílohe č. 1 vyhlášky č. 38/2005 Z.z..

90. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z., účinného od 01.01.2004 do 30.04.2018, nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu (§ 663 - 684 Občianskeho zákonníka) o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa vzťahuje na podnájom. Podľa ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z., pozemok na účely tohto zákona je taký pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou alebo časť tohto pozemku, pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24.06.1991, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku; ustanovenia osobitného predpisu tým nie sú dotknuté.

91. Na základe vyššej citácie zákona možno prijať záver, že pozemkom na účely tohto zákona, je okrem poľnohospodárskej pôdy, aj pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely postavenou do 24.06.1991, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely. Ako súd už dôvodí, z vykonaného dokazovania jednoznačne vyplynulo, že pozemky, za užívanie ktorých žalobcovia požadujú vydať bezdôvodné obohatenie sú zastavané stavbami na poľnohospodárske účely postavanými v 60.-tych rokoch minulého storočia, teda boli postavené nesporne do 24.06.1991, tak ako to v konaní uvádzal žalovaný. Že ide o stavby postavané do 24.06.1991 žalobcovia nerozporovali. Že ide o stavby ďalej slúžiace na poľnohospodárske účely bolo v konaní tiež nesporne zistené. Napokon účel ich využitia vyplýva z označenia týchto stavieb na D. Č.. XXXX, XXXX O..Ú.. M. ako senník, odchovňa, kravín a ďalšie. Vlastníkom týchto stavieb je žalovaný. Že stavby slúžia tomuto účelu vyplýva i zo znaleckého posudku č. 2/2013 zo dňa 04.01.2013 znalkyne Ing. Dany Kováčovej, i zo znaleckého posudku č. 62/2018 zo dňa 14.08.2018 znalkyne Ing. Anny Bešinovej. Z týchto dôkazov potom súdom bolo dôvodné uzavrieť, že slúžia žalovanému na poľnohospodársku živočíšnu výrobu, ktorá je činnosťou žalovaného i podľa údajov zapísaných v Obchodnom registri. V danom prípade sa tak výška bezdôvodného obohatenia bude spravovať § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z..

92. V tejto súvislosti na podporu názoru súdu možno poukázať aj na novelu zákon č. 504/2003 Z.z., vykonanú zákonom č. 291/2017 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa zákon č. 504/2003 Z.z.. Touto novelou bolo doplnené znenie § 10 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z., podľa ktorého na vznik zmluvy o nájme pozemku podľa § 1 ods. 2 písm. b/ na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je najmenej dvojnásobok obvyklej výšky nájomného v danom katastrálnom území. Obdobne sa určí výška odplaty za užívanie pozemku bez nájomnej zmluvy v areáli poľnohospodárskeho podniku zastavanom stavbami na poľnohospodárske účely do 24.06.1991, ak slúži na poľnohospodárske účely. Podľa § 1 ods. 2 písm. b/ tejto novely, pozemok na poľnohospodárske účely podľa tohto zákona je taký pozemok alebo jeho časť, ktorý je 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 ustanovenia § 24d ods. 3 tejto novely síce vyplýva, že ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, ak neupravujú právne vzťahy k pozemkom uvedeným v § 24 ods. 2; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa posudzujú však podľa doterajších predpisov. Teda na právny vzťah aplikácia novely neprichádza, ale na podporu záveru súdu v tejto veci môže táto novela slúžiť ako výkladové pravidlo i k zneniu resp. k výkladu zákona č. 504/2003 Z.z., v znení do 30.04.2018.

93. Aplikčná prax odvolacích súdov v obdobných veciach, na ktorú poukazovali strany sporu je síce rozdielna (rozsudok KS Košice sp.zn. 3Cob/212/2012 zo dňa 30.07.2013, rozsudok KS Trnava sp.zn. 24Co/327/2012 zo dňa 11.12.2013 - odvolali sa na ne žalobcovia, rozsudok KS Prešov sp.zn. 20Co/167/2016 zo dňa 25.05.2017, uznesenie KS Nitra sp.zn. 9Co/181/2015 zo dňa 17.03.2016, rozsudok KS Nitra sp.zn. 25Co/346/2017 zo dňa 10.10.2018 - odvolal sa na ne žalovaný), avšak na správnosť záveru súdu v tejto veci súd poukazuje na uznesenie Ústavného súdu SR sp.zn. II.ÚS 687/2017 zo dňa 10.11.2017, v ktorom sa riešila sťažnosť sťažovateľky týkajúca sa vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemku zastavaného stavbou, na ktorý sa vzťahuje režim zákona č. 504/2003 Z.z.. Sťažovateľka namietala aplikáciu zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov na jej prípad s tým, že regulácia nájomného je protiústavná, pričom Ústavný súd SR tu konštatoval, že sú správne závery všeobecných súdov v danej veci o aplikácii zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, preto sťažnosť sťažovateľky bola ako nedôvodná odmietnutá. Z tohto uznesenia vyplýva, že v dôsledku novelizácie zákona č. 504/2003 Z.z., od prvého januára 2008 je potrebné považovať pozemok za poľnohospodársky, a to v dôsledku toho, že bol zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely, ktorá bola postavená do 24.06.1991. Uvedenou novelizáciou došlo k rozšíreniu právnej definície pozemkov považovaných za poľnohospodárske pozemky. Preto sa javí ako logické, že pri ustálení výšky bezdôvodného obohatenia (ktoré sa v zásade rovná výške nájomného požadovaného v prípade, ak by došlo k uzavretiu zmluvy o nájme) bolo potrebné vzhľadom na legislatívnu zmenu z cenového hľadiska rozlišovať medzi obdobím do 31.12.2007 a obdobím od 01.01.2008, keď vzhľadom na uvedené posudzovaný pozemok bolo potrebné do 31.12.2007 považovať za nepoľnohospodársky pozemok v zmysle zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, a od 01.01.2008 ho bolo potrebné považovať za pozemok poľnohospodársky v dôsledku toho, že bol zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely postavenou do 24.06.1991.

94. Pokiaľ žalobcovia poukazovali i na rozsudok NS SR sp.zn. 2MCdo/16/2010 zo dňa 28.06.2011, tento nebolo možné na daný prípad aplikovať, pretože z tohto rozhodnutia nevyplýva záver použiteľný pre danú vec, najmä nevyplýva, či hospodárske budovy bližšie neoznačené posudzované v danej veci slúžili poľnohospodárskej výrobe a najmä kedy boli postavené, ale vyplýva, že žalovaný mal nadobudnúť stavby kúpnu zmluvou z roku 1999, tiež nevyplýva, či ich žalovaný užíval osobne, alebo ich ďalej prenajímal a za akým účelom.

95. Vzhľadom na uvedené súd konštatuje poukazujúc na § 1 ods. 2 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov (zákon č. 504/2003 Z.z.), že v danom prípade výška bezdôvodného obohatenia sa spravuje § 10 tohto zákona. Predmetné stavby spĺňajú charakteristiku stavieb uvedených v tomto zákonnom ustanovení po prijatí novely s účinnosťou od 01.01.2008, t.j. ide o pozemky zastavané stavbami na poľnohospodárske účely do 24.06.1991, ako aj iné pozemky prenechané na poľnohospodárske účely. Pokiaľ žalobcovia namietali, že nie všetky pozemky sú priamo zastavané stavbami, a teda, že na ne sa právny režim tohto zákona nevzťahuje, súd tento názor nezastáva. Všetky sporné pozemky sa nachádzajú v hospodárskom dvore bývalého Roľníckeho družstva Sliač, všetky slúžia na poľnohospodárske účely. Tie, ktoré nie sú priamo zastavané stavbami, slúžia ako prístupové cesty a manipulačné priestory k týmto stavbám. Napokon samotný žalobcovia v žalobe tvrdili, že samotné užívanie pozemkov zastavaných stavbami bez toho, aby zároveň nedošlo k užívaniu okolitých nezastavaných pozemkov - prístupových ciest a manipulačných priestorov (CKN 558/38, CKN 558/44) „by nemalo žiadny zmysel“. Súd má preto za to, že i na tieto pozemky sa vzťahuje právny režim zákona č. 504/2003 Z.z.. Preto rozhodol o bezdôvodnom obohatení za užívanie pozemkov žalobcu I/ v rozsahu 12380 m<sup>2</sup> a u žalobcu II/ v rozsahu 5543 m<sup>2</sup> v režime uvedeného zákona.

96. U sporných pozemkov bolo súdom ďalej nevyhnutné ustáliť výšku bezdôvodného obohatenia. Nebolo dôvodné pritom vychádzať ani zo znaleckého posudku Ing. Dany Kováčovej, ktorý vychádzal z ceny nájmu pozemkov vypočítanej z všeobecnej hodnoty pozemkov 25,11 Eur/m<sup>2</sup> (druhovo ako zastavaná plocha a nádvorie), ani zo znaleckého posudku Ing. Anny Bešinovej, ktorý vychádzal z ceny nájmu pozemkov vypočítanej z všeobecnej hodnoty pozemkov 11,24 Eur/m<sup>2</sup> (druhovo ako zastavaná plocha a nádvorie) pri použití vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, ani z nájomných zmlúv predložených žalobcami, ktoré žalobca I/ ako prenajímateľ uzavrel s rôznymi subjektmi ako nájomcami ohľadne síce pozemkov nachádzajúcich sa v tom istom areáli, ale nepochybne slúžiacimi nie na poľnohospodárske účely (ale na rôzne iné druhy podnikania napríklad autoservis), čo v konaní nebolo sporné, kde sa cena nájmu pohybovala od 1,33-1,64 Eur/m<sup>2</sup>/rok.

97. Dôvodné bolo vychádzať z hodnoty BPEJ (bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky) podľa § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. s odkazom na zákon č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a cez § 43 ods. 2 uvedeného osobitného zákona ďalej s odkazom na vyhlášku Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 38/2005 Z.z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav. V prílohe tejto vyhlášky je základom ceny poľnohospodárskych pozemkov kód BPEJ, ku ktorému je priradená cena. Žalovaný v konaní predložil mapu (č.l. 213), na ktorej sa nachádzajú najbližšie okolité susediace poľnohospodárske pozemky k sporným pozemkom s určenou BPEJ 0571002, 0506005, 0557033. Najvyššia cena podľa prílohy č. 1 vyhlášky č. 38/2005 Z.z. je priradená k BPEJ s kódom 0506005, 5,81 Sk/m<sup>2</sup>, t.j. 0,1928566, čo je približne 0,1929 Eur/m<sup>2</sup>. Z toho 1 % predstavuje 0,001929 Eur/m<sup>2</sup>. Ide o minimálnu výšku nájomného v zmysle § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z.. Žalovaný súhlasil s určením výšky odplaty 10 % z hodnoty 0,001929 Eur/m<sup>2</sup>, t.j. 0,01929 Eur/m<sup>2</sup>. Pri výmere u žalobcu I/ 12380 m<sup>2</sup> ročná odplata potom predstavuje sumu 238,81 Eur a u žalobcu II/ pri výmere 5543 m<sup>2</sup> ročná odplata predstavuje 106,92 Eur. Žalobcovia uplatnili nárok za obdobie od 05.02.2014 do 05.02.2016, t.j. za obdobie 2 rokov, keď potom u žalobcu I/ bolo dôvodné priznať titulom bezdôvodného obohatenia sumu 477,62 Eur a žalobcu II/ sumu 213,84 Eur. V zvyšujúcej časti potom súd žalobu žalobcov ako nedôvodnú zamietol. Zo zamietajúcej časti nároku súd žalobcom nepriznal ani nárok na zaplatenie úrokov z omeškania, keďže nepriznal istinu. Ešte k výške stanovenej odplaty súd dodáva, že žiadna z nájomných zmlúv, ktorú predložil v konaní žalovaný a týkala sa danej lokality a daného obdobia, nevychádza z vyššej výšky nájomného za poľnohospodársku pôdu, včítane zastavaných plôch a dvorov hospodárskych dvorov slúžiacich na poľnohospodárske účely, než ako bola ustálená v tomto súdnom konaní. Najsmerodatnejšia je nájomná zmluva, ktorou štát prostredníctvom Slovenského pozemkového fondu Bratislava v rozhodnom období v danej lokalite prenajíma poľnohospodársku pôdu za hodnotu 3,667 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy aj pri hospodárskych dvoroch slúžiacich k poľnohospodárskym účelom.

98. Z priznanej časti nároku súd žalobcom ďalej nepriznal ani úroky z omeškania, keď dospel k záveru, že žalovaný nie je v omeškaní s vydaním bezdôvodného obohatenia, pretože žalobcovia obdržali platby od žalovaného za rozhodné obdobie za užívanie ich pozemkov, tieto žalovanému vrátili. Žalovaný žalobcom bezdôvodné obohatenie vydal za roky 2014-2016, žalobcovia ho žalovanému vrátili, táto skutočnosť nebola v konaní sporná, napokon bola žalovaným i preukázaná. Preto žalovaný sa nedostal do omeškania s vydaním bezdôvodného obohatenia. Podľa § 520 Občianskeho zákonníka, veriteľ je v omeškaní, ak neprijme včas a riadne dlžníkom ponúknuté plnenie alebo mu neposkytne súčinnosť potrebnú na splnenie dlhu. V prípade, keď sa veriteľ dostal do omeškania, jeho pohľadávka síce nezaniká, ale nemôže dôjsť k omeškaniu dlžníka a dlžníkovi nevzniknú povinnosti podľa § 517 ods. 2, t.j. právo veriteľa požadovať od dlžníka úroky z omeškania. V súdnej veci išlo o takýto prípad. Tým, že žalobcovia odmietli prijať plnenie nezanikla ich pohľadávka voči žalovanému, tak ako mylne v konaní vykladal žalovaný, ale žalovaný sa nedostal do omeškania s úhradou dlhu, teda s vydaním bezdôvodného obohatenia. Preto žalobcom nevznikol nárok na zaplatenie úrokov z omeškania z prisúdených súm bezdôvodného obohatenia, keď potom súd žalobu žalobcov i v tejto časti zamietol.

99. O nároku na trovy konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. V tejto súvislosti súd uvádza, že úspech žalobcov v konaní bol nepatrný, keď z celkovej žalovanej sumy 32.937,80 Eur u žalobcu I/ bola prisúdená suma 477,62 Eur a z celkovej žalovanej sumy 14.744,38 Eur u žalobcu II/ bola prisúdená suma 213,84 Eur. Úspech žalobcov je tak nepatrný, podstatný úspech v konaní mal žalovaný, ktorý od počiatku konania zastával názor, že výška bezdôvodného obohatenia má byť určená postupom podľa zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Túto skutočnosť súd zohľadnil pri rozhodovaní o nároku na trovy konania, a tak žalovanému vzhľadom na veľmi nepatrný úspech žalobcov v konaní, prisúdil náhradu trov konania v plnom rozsahu, t.j. v rozsahu 100 %.

100. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

101. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v potrebnom počte vyhotovení (§ 355 ods. 1, § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) uviesť, 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 363, § 364 CSP).

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 CSP).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť vyhotovené v písomnej forme, podpísané a v prípade doručenia podania do prebiehajúceho konania s uvedením spisovej značky (§ 127 CSP).

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 (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 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 (§ 366 CSP).

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 - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov).