

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 6C/24/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121258255
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 01. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Martin Bauer
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2022:6121258255.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Martin sudcom Mgr. Martinom Bauerom v spore žalobcu: V. K., G.. XX.XX.XXXX, K. A. XX/XX, O., právne zastúpený: JUDr. Slavomíra Kurinská, advokátka so sídlom v Martine, J. Šimka 11, proti žalovanému: FARMAVET, s.r.o., IČO: 31 560 083, so sídlom v Martine, Sklabinská 20, právne zastúpený: JUDr. Anna Mozolíková, advokátka so sídlom v Čadci, Palárikova 1449, o zaplatenie 9.180 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 110 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 110 € od 21.03.2021 do zaplatenia v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Vo zvyšnej časti súd žalobu z a m i e t a.

III. Žalovanému sa voči žalobcovi p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 98 %, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou postúpenou Okresným súdom Banská Bystrica, doručenu Okresnému súdu Banská Bystrica dňa 21.02.2021 a tunajšiemu súdu dňa 26.05.2021, sa žalobca voči žalovanému domáhal zaplatenia sumy 9.180 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 9.180 € od 22.02.2021 do zaplatenia a nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 40 €, a to titulom vydania bezdôvodného obohatenia. Uviedol, že od 03.07.2017 je výlučným vlastníkom nehnuteľností, a to pozemkov zapísaných na L. XXXX, vedených Okresným úradom Martin, katastrálny odbor pre C.. Ú.. O. G. Z., obec Podhradie, okres Martin, parcel registra C č. 466/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m², parcelné číslo 466/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112 m², parcelné číslo 466/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 939 m², parcelné číslo 469/51 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16 m² a parcelné číslo 469/53 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 183 m². Celkovo ide o výmeru 1264 m². Na predmetných pozemkoch sú postavené stavby, mostová váha, sociálna budova, poľný mlat, senník, ošipáreň, ktorých výlučným vlastníkom je žalovaný. Žalovaný stavby nadobudol titulom kúpy od spoločnosti AFG, s.r.o., Džiny 122/40, Turčianske Teplice na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.08.2008. Stavby sú aktuálne zapísané na L. XXX, katastrálne územie O. G. Z.. Žalovaný užíva aj nehnuteľnosti, a to pozemky registra C, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve žalobcu, zapísané na L. XXXX, vedenom Okresným úradom Martin, katastrálny odbor, pre k. ú. O. G. Z., obec Podhradie, parcela č. 469/55 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2899 m², parcelné číslo 469/56 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1400 m² a parcelné číslo 469/71 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 291 m² (ďalej len „pozemky“). Žalovaný pozemky svojvoľne oplotil uzamykateľnou bránou, čím znemožnil žalobcovi prístup na tieto pozemky. Celkovo ide o výmeru 4590 m². Žalobca vyzval žalovaného listom zo dňa 12.10.2017 na umožnenie prístupu na pozemky. Žalovaný odpovedal, že je ochotný vstúpiť do jednania so žalobcom, avšak do dnešného dňa sa tak nestalo. Žalovaný užíva

pozemky patriace do výlučného vlastníctva žalobcu bez právneho titulu od 03.07.2017 nepretržite. Pri určení výšky bezdôvodného obohatenia žalobca vychádza zo skutočnosti, že pozemky sa nachádzajú v intraviláne obce a ide o zastavané plochy a nádvoria. Žalovaný využíval pozemky pre svoje potreby. Obmedzoval žalobcu pri dispozícii s jeho vlastníctvom, pričom tvrdil, že ide o jeho hospodársky dvor. Žalobca mal v úmysle využívať pozemky pre potreby poľnohospodárskeho družstva Agrosopol Podhradie, ktorého je žalobca členom, ale nemohol v dôsledku protiprávneho konania žalovaného. Pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia žalobca vychádzal z ceny nájomného vo výške 1 € za m² ročne, čo predstavuje za obdobie od 21.02.2019 do 20.02.2021 sumu 9.180 €.

2. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi založenými v spise zistiť nasledovný skutkový stav:

3. Okresný súd Banská Bystrica platobným rozkazom zo dňa 10.03.2021, sp. zn. 19Up/249/2021, vyhovel žalobe v celom rozsahu. Platobný rozkaz bol žalovanému doručený dňa 19.03.2021.

4. Proti uvedenému platobnému rozkazu podal žalovaný včas podaný odpor. Uviedol, že nárok žalobcu neuznáva. Sekundárne ho neuznáva v rozsahu nad sumu 55,08 €. Pozemky, ktorých sa uplatnený nárok na náhradu za užívanie bez právneho titulu týka, sú poľnohospodárske pozemky v zmysle Zákona č. 504/2003 Z.z. Pozemky sú v uzavretom oplotenom areáli poľnohospodárskeho podniku žalovaného, ktorý nadobudol kúpnu zmluvou priloženou žalobcom. Poukázal na uznesenie Ústavného súdu SR II. ÚS 687/2017-13 zo dňa 10.11.2017, ktorým ústavný súd potvrdil, že určenie výšky náhrady za užívanie cudzích poľnohospodárskych pozemkov sa spravuje príslušnými ustanoveniami Zákona č. 504/2003 Z.z. Právny stav užívania pozemkov nezavinil žalovaný. Náhrada za užívanie pozemkov nemôže byť vyššia než obvyklá výška nájomného poľnohospodárskych pozemkov stanovená podľa účinných právnych predpisov. Žalovaný nesúhlasí s výškou uplatnenej náhrady. Takto stanovená výška je neopodstatnená a nepodložená. Je nesporné, že pri podniku žalovaného ide o poľnohospodársky podnik a ide o budovy postavené na poľnohospodárske účely po roku 1991. Účelom osobitnej úpravy Zákona č. 504/2003 Z.z. je prijať osobitné podmienky pri nájme poľnohospodárskych pozemkov podnikmi vykonávajúcimi takúto činnosť. Poľnohospodárska činnosť je dotovaná, a to nielen v SR, ale v celej EÚ, ktorá harmonizuje pravidlá dotácii pre poľnohospodárske podniky. Zákonodarcia osobitnou úpravou zákona sledoval legitímny cieľ pre stanovenia osobitnej nižšej výšky nájmu pre poľnohospodárske podniky. Pre použitie režimu podľa Zákona 504/2003 Z.z. nie je rozhodujúce, či sa pozemky nachádzajú v intraviláne alebo extraviláne obce. Žalovaný nadobudol stavby, ktoré sa nachádzajú na predmetných pozemkoch, kúpnu zmluvou v roku 2008 za účelom poľnohospodárskej výroby. Je teda zrejmé, že pozemky sú poľnohospodárskymi pozemkami v zmysle Zákona č. 504/2003 Z.z. Medzi žalobcom a žalovaným neexistuje žiadny zmluvný vzťah týkajúci sa užívania pozemkov, preto je potrebné pri určovaní výšky náhrady aplikovať ustanovenie § 10 ods. 1, 2 v spojení s § 1 ods. 2, 3 Zákona č. 504/2003 Z. z. Obvyklá výška nájomného sa pri poľnohospodárskych pozemkoch určuje vždy podľa Zákona č. 504/2003 Z. z., a za rok 2019 bola stanovená pre k.ú. O. G. Z. v sume 30 €/ha ročne. Z uvedeného vyplýva, že oprávnená výška za celé žalované obdobie je 55,08 €. Žalovaný namieta aj konanie žalobcu pri opakovaných podaniach žaloby na rovnakom skutkovom a právnom základe. S poukazom na obdobné súdne spory a na opakovaný záujem, snahu žalovaného uzavrieť so žalobcom nájomnú zmluvu, sa opakované uplatňovanie nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia javí ako výkon práva v rozpore s dobrými mravmi, pokiaľ vlastníť pozemku uplatňuje len nárok sekundárny, zodpovednostný voči žalovanému, ktorý užíva jeho nehnuteľnosť, prípadne mu v tom bráni bez toho, aby sa zároveň primárne domáhal odstránenia protiprávneho stavu. Žalovaný vstúpil do daného statusu, ale na jeho vzniku sa nijako nepodieľal.

5. Žalobca sa vyjadril k podanému odporu. Uviedol, že žalovaný nepopiera, že nárok na náhradu za užívanie pozemkov žalobca uplatňuje podľa § 451 OZ. Žalovaný tvrdí, že pozemky sú poľnohospodárskymi pozemkami v zmysle Zákona 504/2003 Z.z., pri ktorých je obvyklá výška nájomného regulovaná osobitnými predpismi. Žalobca namieta, že žalovaný na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 18.08.2008 nadobudol poľnohospodársky podnik alebo jeho časť. Z kúpnej zmluvy vyplýva, že žalovaný nadobudol výlučne stavby, ktoré sú postavené na pozemkoch v súčasnej dobe vo vlastníctve žalobcu. Skutočnosť, že pozemky sú oplotené nemožno spájať s tým, že žalovaný vlastní poľnohospodársky podnik. Žalovaný nadobudol výlučne hmotný substrát. Žalovaný dokonca nie je ani vlastníť oplotenia, ktoré využíva, aby obmedzil vstup vlastníkov dotknutých pozemkov. Pozemky nie sú poľnohospodárskymi pozemkami. Nevyužívajú sa na poľnohospodársku výrobu. Neprinášajú poľnohospodársky úžitok. Nepestujú sa na nich žiadne poľnohospodárske plodiny. Neslúžia ako pasienky,

teda nie je možné stanoviť ich bonitu. Žalobca si už voči žalovanému uplatnil vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov, pričom určil nájomné za m² vo výške 2 € za obdobie od 13.07.2017 do 13.07.2018, celkovo vo výške 5.630 €. Žalovaný túto sumu žalobcovi uhradil.

6. Žalovaný sa vyjadril k vyjadreniu žalobcu podaním zo dňa 17.06.2021. Uviedol, že žalobca nesprávne interpretuje Zákon č. 504/2003 Z.z. Pozemky, z titulu ktorých sa domáha vydania bezdôvodného obohatenia, sú poľnohospodárskymi pozemkami, nakoľko slúžia na poľnohospodárske účely. Všetky pozemky sú vo vnútri uzavretého, oploteného areálu poľnohospodárskeho podniku a slúžia na poľnohospodárske účely. Aj územný plán obce Podhradie vylučuje ich využitie na iné účely.

7. Z kúpnej zmluvy zo dňa 18.08.2008 uzavretej medzi obch. spol. AFG, s.r.o., Dĺžiny 122/40, Turčianske Teplice ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim vyplýva, že žalovaný nadobudol stavby na pozemkoch, ktoré sú v súčasnej dobe vo vlastníctve žalobcu.

8. Z výpisu z L. Č.. XXXX, vedenom Okresným úradom Martin, katastrálny odbor, pre k.ú. O. G. Z., obec Podhradie, okres Martin vyplýva, že žalobca je výlučným vlastníkom pozemkov titulom kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený dňa 03.07.2017 pod V-3058/2017.

9. Listom zo dňa 12.10.2017 žalobca vyzval žalovaného na umožnenie prístupu na pozemky do 31.10.2017.

10. Obvyklá výška ročného nájomného za roky 2019 a 2020 určená Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR na základe ustanovení § 1 ods. 3 Zákona č. 504/2003 Z.z. je pre k.ú. O. G. Z. vo výške 30 €/ha.

11. Podaním zo dňa 02.11.2021 právna zástupkyňa žalovaného uviedla, že nedošlo k zmierlivému vyriešeniu sporu. Žalobcovi navrhli nájomné vo výške 100 €/ha ročne, čo žalobca odmietol. Návrh nájomnej zmluvy obsahoval dobu nájmu 15 rokov so začiatkom 21.02.2019.

12. Z potvrdenia Regionálnej veterinárnej a potravinovej správy Martin zo dňa 10.01.2022 vyplýva, že žalovaný nemá v obci Podhradie vydané rozhodnutie o schválení prevádzky farmy pre výkrm kurčiat. Na činnosti chovu: ovce (OV), kozy (KY), ošípané (OS) postačuje registrácia chovu, ktorá bola vykonaná 14.11.2012 s číslom registrácie v Centrálnnej evidencii hospodárskych zvierat (CEHZ): 101765 pre druhy zvierat OS, OV, KY, HY. Má registrovanú farmu na adrese Slatinská, Podhradie. Ku dňu 10.01.2022 sa na farme v Podhradí podľa databázy CEHZ nenachádzajú žiadne zvieratá.

13. Z potvrdenia obce Podhradie zo dňa 04.01.2021 vyplýva, že podľa informácií obce žalovaný v súčasnosti v obci Podhradie podnikateľskú činnosť nevykonáva. Žalovaný je v areáli hospodárskeho dvora vlastníkom len stavieb, vlastníkom pozemkov nie je. S niektorými vlastníkmi má uzatvorenú nájomnú zmluvu, s niektorými nie a za nájom im neplatí. Momentálne prebieha súdny spor žalovaného s niektorými vlastníkmi pozemkov (vrátane obce Podhradie) o výšku poplatkov za užívanie pozemkov. Uvedené parcely používa pravdepodobne ako prístupovú cestu do objektov v areáli hosp. dvora a stavby pravdepodobne ako sklady.

14. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní uviedla, že žalovaný si mal byť už pri kúpe pozemkov vedomý, že je povinný vlastníkovi za ich užívanie poskytnúť primeranú náhradu. Žalovaný užíval tieto pozemky bez právneho dôvodu. Teda nielen pozemky, ktoré sú predmetom žaloby, ale aj pozemky, na ktorých sú postavené stavby vo vlastníctve žalovaného. Žalovaný sa nepokúsil dohodnúť so žalobcom na spôsobe náhrady za užívanie pozemkov ani neprejavil ochotu uzavrieť so žalobcom nájomnú zmluvu, hoci žalobca mu návrh posielal ešte v roku 2017. Bývalý areál štátneho majetku, v ktorom sa pozemky nachádzajú, bol dlhodobo zo strany žalovaného uzamykaný. Žalobca nemal do neho prístup. Teda žalovaný si sám vytvoril tzv. areál, ktorý síce nevyužíva, ale sa ho snaží využívať pre svoje potreby, pričom tvrdil, že ako poľnohospodár a potravinový prvovýrobca je povinný najmä dodržiavať hygienické predpisy. Takýmto spôsobom zabrániť vstupu nepovolaným osobám. Žalobca zdôrazňuje, že žalovaný nadobudol výlučne stavby, ale nie areál. Žalobca ako vlastník pozemkov je konaním žalovaného obmedzovaný vo svojom práve pozemky užívať titulom vlastníctva, teda mu ostalo v dôsledku toho len holé vlastníctvo bez možnosti pozemky užívať. Právny základ nároku žalobcu týmto je daný a žalovaný je povinný vydať bezdôvodné obohatenie žalobcovi, ktoré na jeho úkor získal. Dotknuté pozemky,

hoci sa nachádzajú v areáli bývalého štátneho majetku, nie sú využívané na poľnohospodárske účely, pretože je na nich sklad, ubytovňa, šrotovník. Žalovaný v týchto stavbách nechová nijaké zvieratá. Poľnohospodársky účel týchto pozemkov je žalovaným len tvrdný, ale nie preukázaný. Pozemky sa nachádzajú v intraviláne obce Podhradie v jej zastavanej časti. Pozemky sú označené ako zastavané plochy a nádvoria evidované v registra „C“ katastra nehnuteľností. Samotná skutočnosť, že sa historicky pozemky nachádzali v areáli poľnohospodárskeho podniku sa nemôže s nimi niest ako genetická informácia bez ohľadu na jej reálne využitie a charakter. Pokiaľ žalovaný opakovane poukazoval na argumentáciu z konania vedeného na tomto súde pod sp. zn. 5C/132/2012, tak ide o iné konanie, ktoré nemožno stotožňovať s týmto konaním aj s ohľadom na to, že ide o parcely registra „E“, ktoré sú ornou pôdou. Rovnako nie je možné poukazovať ani na znalecký posudok znalkyne Ing. O.. Pozemky žalovaný užíva ako obslužné a manipulačné plochy, prípadne komunikácie v žalovaných objektoch. Nechová žiadne poľnohospodárske zvieratá alebo kurčatá ako tvrdil. Podľa vyjadrenia obce Podhradie žalovaný žiadnu podnikateľskú činnosť v obci nevykonáva, pozemky nevlastní a cudzie pozemky využíva ako komunikácie. Rovnako obec Podhradie vedie so žalovaným spor v obdobnej veci na Okresnom súde Martin. Je teda zrejmé, že žalovaný zneužíva existujúcu právnu úpravu a profituje na tom, že pozemky, ktoré nie sú jeho vlastníctvom, môže takmer bezodplatne užívať. Žalovaný koná v rozpore s dobrými mravmi. Žalobca pri určení výšky bezdôvodného obohatenia vychádzal z hodnoty primeraného nájomného za príslušné pozemky, a to vo výške 1 €/m². V konaní sp. zn. 9C/78/2006 súd priznal ako bezdôvodné obohatenie sumu 1,81 €/m². Je pravdou, že žalovaný poslal žalobcovi návrh nájomnej zmluvy, kde navrhoval cenu nájmu 100 € za ha ročne, čo v tomto konkrétnom prípade predstavuje sumu 45,90 € ročne. Žalovaný do návrhu nájomnej zmluvy nezahrnul pozemky vo vlastníctve žalobcu, na ktorých stoja stavby žalovaného, a ktoré nie sú predmetom žaloby. Ak by však žalobca takúto nájomnú zmluvu uzatvoril, profitoval by z nej výlučne žalovaný, a to na obdobie 15 rokov, kedy by mal zabezpečené právo na lacné užívanie týchto pozemkov. Zákon 504/2003 Z.z. stanovuje, že výška nájomného v prípade, že sa zmluvné strany nedohodnú inak, je najmenej dvojnásobok obvyklej výšky nájomného za poľnohospodársku pôdu v danom katastrálnom území. Žalovaný už v roku 2009 navrhoval nájomné za 1 ha identických pozemkov právnej predchodkyňi žalobcu vo výške 333 € za ha pôdy. Z uvedených dôvodov navrhuje, aby súd rozhodol spravodlivo a v súlade s článkom 2 CSP a vydal rozhodnutie, ktorým zaviazá žalovaného na vydanie bezdôvodného obohatenia vo finančnom vyjadrení v primeranej výške. Zároveň žalobca navrhuje, aby súd zaviazal žalovaného k náhrade trov konania v rozsahu 100 %, pretože práve žalovaný svojim konaním a ignorovaním práva žalobcu, tento spor zapríčinil a vzhľadom k obdobnému konaniu žalovaného v rovnakých alebo obdobných veciach, ktoré sú vedené pred tunajším súdom je úmysel zneužiť toto právo žalobcu. Nevie sa vyjadriť k zámeru, prečo žalobca nadobudol tieto nehnuteľnosti. Je zrejmé, že úrok z omeškania mal byť správne vo výške 5 % ročne, keďže sa jedná o občianskoprávny vzťah. Rovnako došlo k chybe v písaní, keď boli v žalobe uplatnené náklady spojené s uplatnením pohľadávky, keďže je zrejmé, že sa nejedná o obchodnoprávny vzťah. Sám zástupca žalovaného uviedol, že jedná sa o nefunkčný odstavený areál. Preto neprichádza do úvahy aplikácia predmetného zákona 504/2003 Z.z.

15. Právna zástupkyňa žalovaného na pojednávaní zotrvala na písomných vyjadreniach. So žalobcom sa snažili mimosúdne dohodnúť. Navrhovali trojnásobok obvyklej ceny nájomného, avšak neúspešne. Žalobca vedel, že nadobúda pozemky v poľnohospodárskom areáli. Napriek tomu sa snažil vymáhať bezdôvodné obohatenie. Navrhla žalobe čiastočne vyhovieť v zmysle vyjadrenia a zaviazat žalobcu na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

16. Zástupca žalovaného na pojednávaní uviedol, že na Slovensku sa preferuje potravinová sebestačnosť. Roľnícke družstvá a štátne majetky to zabezpečovali. Všetky štátne majetky hospodárili na nevysporiadanej pôde. V dobrej viere nadobudli pozemky. Chceli pokračovať v poľnohospodárskej činnosti a subjekt, ktorý špekulatívne nadobudol tieto pozemky im bráni vo výrobe. Je to funkčný areál. Nebolo umožnené ho spustiť pre snahu vlastníkov pozemkov. Chov zvierat tam síce nie je, sú tam sklady obilnín, sena, šrotovanie. Areál bol skolaudovaný na poľnohospodársku činnosť. Zákon chráni poľnohospodársku činnosť a odmieta snahu subjektov požadovať astronomické nájmy. Chcú zaplatiť obvyklú cenu podľa 504. V areáli sú vykonávané pomocné poľnohospodárske činnosti. Z nefunkčného odstaveného areálu sa chcú ľudia obohatiť v tisícoch. V areáli sa nachádza sklad obilnín, sena, strojov, je tam dielňa. Napriek kolaudácii areálu na chov zvierat, areál neslúži na chov zvierat, ale všetky ostatné poľnohospodárske činnosti sa v areáli vykonávajú. Čo sa týka nájmu, s každým slušne komunikovali. Takto majú uzatvorené v nájme 60 % plochy. Predtým ponúkali sumu (333 €/ha) vlastníkom pod stavbou.

Ostatným vlastníkom pozemkov však ponúkli inú sumu, 30 € alebo koľko to bolo. Reálne sú v areáli uskladnené stroje aj seno, obilniny.

17. Na pojednávaní strany zhodne uviedli, že nie je sporné bezdôvodné obohatenie, sporným ostáva len výška bezdôvodného obohatenia za uvedené obdobie.

18. Podľa § 489 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ“) záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

Podľa § 451 ods. 1, 2 OZ Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. 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.

Podľa § 454 OZ Bezdôvodne sa obohatil aj ten, za koho sa plnilo, čo podľa práva mal plniť sám.

Podľa § 1 ods. 2 zák. č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov (ďalej len „Zákon“) Pozemok na poľnohospodárske účely podľa tohto zákona je taký pozemok alebo jeho časť, ktorý je

a) poľnohospodárskou pôdou,2) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2003/504/20190701.html>>

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 predpisu9) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2003/504/20190701.html>> tým nie sú dotknuté.

Podľa § 1 ods. 3 Zákona 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 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2003/504/20190701.html>> ako priemernú výšku nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku.

Podľa § 10 ods. 2 Zákona Na vznik zmluvy o nájme pozemku podľa § 1 ods. 2 písm. b) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2003/504/20190701.html>> 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.

Podľa § 14 ods. 3 Zákona Nájomca je povinný viesť a uchovávať evidenciu o dohodnutom a zaplatenom nájmom za pozemky podľa katastrálnych území k 31. decembru a údaje a informácie z tejto evidencie poskytnúť okresnému úradu každoročne do 31. januára nasledujúceho roku.

Podľa § 563 OZ 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 požiadala.

Podľa § 517 ods. 2 OZ 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.

Podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky2) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/87/20150101>> platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

19. Na základe vykonaného dokazovania a v súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami súd žalobe čiastočne vyhovel, nakoľko v časti uvedenej vo výroku I. rozsudku mal preukázanú jej dôvodnosť. Medzi stranami sporu nebola sporná skutočnosť, že žalovaný užíva pozemky vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu za žalované obdobie (od 21.02.2019 do 20.02.2021), t. j. bez zmluvy o nájme. Rovnako nebolo sporným, že predmetné pozemky sa nachádzajú v oplotenom areáli, ktorý užíva žalovaný. Predmetom konania je nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov parc. č. 469/55 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2899 m2, parc. č. 469/56 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1400 m2 a parc. č. 469/71 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 291 m2, v celkovej výmere

4590 m². Pozemky pod stavbami nie sú predmetom tohto konania. Vychádzajúc z uvedeného súd konštatuje, že na strane žalovaného došlo k bezdôvodnému obohateniu za žalované obdobie, ktoré predstavuje záväzkový vzťah, z ktorého vzniká pohľadávka tomu, na úkor koho sa iný bezdôvodne obohatil (žalobca) a dlh tomu, kto obohatenie získal (žalovaný).

20. Spornou medzi stranami zostala len výška bezdôvodného obohatenia. Užívaním pozemkov vo vlastníctve žalobcu získal žalovaný majetkový prospech vo výške ekvivalentu, ktorý sa rovná cene nájmu za pozemky. Užívateľ cudzej veci bez právneho dôvodu je povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, rozsah ktorého plnenia je vyjadrený peňažnou čiastkou, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie (prenajatie) veci. V rámci svojej procesnej obrany žalovaný argumentoval tým, že pozemky sú poľnohospodárskou pôdou podľa zák. č. 504/2003 Z.z., s čím žalobca nesúhlasil. Podľa jeho názoru pozemky nie sú poľnohospodárskymi pozemkami. Nevyužívajú sa na poľnohospodársku výrobu. Neprinášajú poľnohospodársky úžitok. Nepestujú sa na nich žiadne poľnohospodárske plodiny a neslúžia ani ako pasienky. Súd po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že predmetné pozemky sú poľnohospodárskou pôdou v zmysle ust. § 1 ods. 2 písm. b) Zákona. Jedná sa o pozemky, ktoré síce nie sú zastavané stavbami, ale sú evidované v katastri nehnuteľností v registri „C“ ako zastavaná plocha a nádvorie a slúžia na poľnohospodárske účely. Pre dané posúdenie nie je rozhodujúce, či sa nachádzajú v zastavanom území obce alebo nie. Rovnako nie je rozhodujúce, že sa na nich nepestujú plodiny ani nepasú obhospodarované zvieratá. Z dôvodovej správy k zákonu č. 504/2003 Z. z. vyplýva, že zo súkromno-právneho hľadiska nie je rozhodujúce administratívno-právne začlenenie pozemku ani druh pozemkov evidovaný v katastri nehnuteľností, ale skutočné hospodárske využitie pozemku. Úmyslom zákonodarcu bolo poskytnúť zvýšenú ochranu nájomných vzťahov pre zohľadnenie špecifik predmetu a účelu poľnohospodárskych a lesných nájmov vzhľadom na podporu hospodárneho využívania potenciálu poľnohospodárskej a lesnej pôdy za účelom intenzívnej ekonomickej podpory výrobcov. Zák. č. 291/2017 Z.z. došlo od 01.05.2018 k novele zák. č. 504/2003 Z.z. Novela zákona (§ 1 ods. 2) doplnila definíciu pozemku o pozemok, ktorý je v katastri nehnuteľností klasifikovaný ako zastavané plochy a nádvorie, pričom však slúži na poľnohospodárske účely. Ustanovením sa odstránila nejednotnosť výkladu, čo v praxi spôsobovalo nezodpovedané otázky, či je možné aj takýto druh pozemku, ktorý je súčasťou napr. hospodárskeho dvora, považovať za pozemok na účely tohto zákona. Zároveň bola dopracovaná definícia toho, čo treba rozumieť pod pojmom obvyklá výška nájomného, keďže znalosť tohto ukazovateľa má vplyv na ďalšie procesy a inštitúty ovplyvňujúce nájomné vzťahy. V spojitosti so spresnenou definíciou pozemku novela zákona (§ 10 ods. 2) rieši aj ďalší aplikačný problém, ktorý vyvstával pri určovaní výšky nájomného za pozemok slúžiaci na poľnohospodárske účely. Snaha žalobcu poukazovať na iné obdobné konania za účinnosti zák. č. 504/2003 Z.z. v odlišnom znení tak neobstojí. Pozemky sa nachádzajú v uzavretom areáli, ktorý obhospodaruje žalovaný, čo nebolo sporné. Z potvrdenia Regionálnej veterinárnej a potravinovej správy Martin jednoznačne vyplýva, že žalovaný síce v obci Podhradie neprevádzkuje farmu pre výkrm kurčiat, avšak má registrovanú farmu na chov zvierat. Z vyjadrenia obce Podhradie taktiež vyplýva, že sa jedná o hospodársky dvor a pozemky sú využívané pravdepodobne ako prístupová cesta do objektov v areáli hosp. dvora a stavby pravdepodobne ako sklady. Z uvedeného vyplýva, že žalovaný prevádzkuje poľnohospodársky podnik. Predmetné pozemky sekundárne slúžia na poľnohospodárske účely. V uzavretom areáli sú podľa vyjadrenia žalovaného uskladnené obilniny, seno, stroje. Pozemky žalovaný užíva ako obslužné a manipulačné plochy, prípadne komunikácie. Je ťažko predstaviteľné, že by sa pozemky v uzavretom areáli posudzovali odlišne podľa toho, ako sú evidované v katastri nehnuteľností alebo podľa toho, či primárne slúžia na chov zvierat alebo „len“ ako obslužné plochy. Prijatím opačného záveru by boli vlastníci pozemkov, ktoré slúžia napr. ako obslužné plochy, zvýhodnení (vyšší nájom) oproti vlastníkom pozemkov, na ktorých stoja napr. maštale, a to aj napriek tomu, že sa nachádzajú v rovnakom poľnohospodárskom areáli. V konaní nebolo tvrdené ani preukázané, že by žalovaný pozemky využíval iným spôsobom ako na poľnohospodárske účely. Sám žalobca uvádzal, že sa v areáli nachádza sklad, ubytovňa, šrotovník a pozemky sú využívané ako komunikácia. Činnosti, ktoré sú na predmetných pozemkoch vykonávané žalovaným, sú taktiež podstatnou a neoddeliteľnou súčasťou poľnohospodárskej činnosti. Preto je potrebné určiť bezdôvodné obohatenie v súlade so zákonom č. 504/2003 Z.z. Pre posúdenie, či sa jedná o poľnohospodárske pozemky, je rozhodujúci skutočný charakter ich využitia. Zákon č. 504/2003 Z. z. sleduje nájom pozemkov, ktoré majú slúžiť poľnohospodárskym účelom, pričom účelom takéhoto nájmu je užívať pozemok na poľnohospodárske účely. Podľa názoru súdu pozemky v minulosti a aj v súčasnej dobe slúžia na poľnohospodárske účely. Aj samotný žalobca uviedol, že pozemky kúpil v úmysle využívať ich pre potreby poľnohospodárskeho

družstva Agropol Podhradie, ktorého je členom. Teda už v čase nadobudnutia vlastníckeho práva v roku 2017 si bol vedomý toho, že sa nachádzajú v uzavretom areáli a slúžia na poľnohospodárske účely.

21. Pri určovaní výšky bezdôvodného obohatenia súd postupoval v súlade s ust. § 10 ods. 2 Zákona. Zákon ustanovuje, že minimálne nájomné je vo výške najmenej dvojnásobku obvyklej výšky nájomného v príslušnom katastrálnom území. Vychádzajúc z ust. § 14 ods. 3 Zákona obvyklá výška ročného nájomného určovaná Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR je priemernou výškou nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy, ktorá vychádza z údajov nájomcov o dohodnutom a zaplatenom nájomnom. Je nutné ju považovať za cenu obvyklú v príslušnom katastrálnom území za užívanie obdobných pozemkov, a to aj pre účely bezdôvodného obohatenia. Preto, ak súd určil výšku bezdôvodného obohatenia ako štvornásobok takto stanovenej obvyklej výšky ročného nájomného, považuje ju za primeranú, spravodlivú a v súlade s právnymi predpismi. Celková výmera pozemkov je 4590 m², čo predstavuje obvyklé ročné nájomné vo výške 13,77 €, a za žalované obdobie dva roky vo výške 27,54 €. Potom štvornásobok takto stanovenej obvyklej výšky ročného nájomného (po zaokrúhlení) činí sumu 110 €. Súd nemohol vychádzať z nájomnej zmluvy predloženej žalobcom, nakoľko individuálne dojednaný nájom môže byť nadhodnotený, keď druhá strana je ochotná poskytnúť vyššiu sumu, len aby dospela k dohode alebo naopak môže byť suma neprimerane nízka z dôvodu existencie osobitného vzťahu zmluvných strán (spoločníci, rodinný príslušníci a pod.), prípadne prameniaca len z obyčajnej nevedomosti o primeranej výške. Suma môže byť ovplyvnená aj núdzou druhej strany napr. za účelom zabezpečenia prístupovej cesty alebo inými negatívnymi okolnosťami. Súd musí vždy prihliadať na to, ako ten, kto sa užívaním veci obohatil, vec skutočne užíval a aké nájomné by za takéto užívanie veci bol nútený za normálnych okolností platiť. (NS ČR sp. zn. 25Cdo/263/1999). Vzhľadom k uvedenému súd vo vyššej časti žalobu zamietol.

22. V prípade vydania bezdôvodného obohatenia je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal. Žalobca nepreukázal, že by žalovaného vyzval na vydanie bezdôvodného obohatenia. Vyzval ho len na sprístupnenie pozemkov. Preto súd za kvalifikovanú výzvu na vydanie bezdôvodného obohatenia považuje samotný žalobný návrh, ktorý bol žalovanému doručený spolu s platobným rozkazom dňa 19.03.2021. Žalovaný bol povinný plniť nasledujúci deň a do omeškania sa dostal dňa 21.03.2021. Vo zvyšnej časti úrokov z omeškania tak súd žalobu tiež zamietol. Pre odstránenie prípadných pochybností súd uvádza, že uplatnený úrok z omeškania vo výške 8 % ročne a náklady spojené s uplatnením pohľadávky vo výške 40 € vyhodnotil v súlade s vyjadrením právnej zástupkyne žalobcu na pojednávaní ako chybu v písaní. Preto nepristúpil v tejto časti k zastaveniu, resp. zamietnutiu žaloby.

23. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 255 ods. 2 CSP ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. 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.

24. O trovách konania súd rozhodol tak, že úspešnejšiemu žalovanému priznal voči žalobcovi pomerný nárok na náhradu trov konania. Úspech žalovaného v konaní je 99 % a jeho neúspech 1 %. Čistý úspech žalovaného tak predstavuje 98 %. 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 rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresný súd Martin.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 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.

Podľa § 365 ods. 2 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.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

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