

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 15C/31/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8121204209  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 01. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Rastislav Sikorjak  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2022:8121204209.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov samosudcom JUDr. Rastislavom Sikorjakom v právnej veci žalobcov: 1. T. N. I. L., B.: XX.XX.XXXX, X. Š. X, XXX XX L.-B. Š., 2. I. T., B.: XX.XX.XXXX, X. Š.W. X, XXX XX L.-B. Š. obaja právne zastúpení: Mgr. Zuzana Nováková, advokátka, IČO: 37796305, so sídlom Slovenská 84, 080 01 Prešov proti žalovanej: T. I., B.: XX.XX.XXXX, X. U. XXX/X, XXX XX W. právne zastúpená: JUDr. Peter Ličák, IČO: 37943065, so sídlom Záhradná 19/468, 08212 Kapušany o bezdôvodné obohatenie, takto

### rozhodol:

I. Konanie z a s t a v u j e v časti prevyšujúcej zaplatenie sumy 339,80 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,25 % ročne z tejto sumy od 01.05.2014 až do zaplatenia u žalobcu 1. a 169,90 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,25 % ročne z tejto sumy od 01.05.2014 až do zaplatenia u žalobcu 2.

II. Žalovaná j e p o v i n n á zaplatiť žalobcovi 1. sumu 339,80 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,25 % ročne z tejto sumy od 01.05.2014 až do zaplatenia, a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

Ila) Žalovaná j e p o v i n n á zaplatiť žalobcovi 1. náhradu trov konania v rozsahu 100 %, a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti uznesenia súdu 1. inštancie o výške týchto trov.

III. Žalovaná j e p o v i n n á zaplatiť žalobcovi 2. sumu 169,90 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,25 % ročne z tejto sumy od 01.05.2014 až do zaplatenia, a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

IIla) Žalovaná j e p o v i n n á zaplatiť žalobcovi 2. náhradu trov konania v rozsahu 100 %, a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti uznesenia súdu 1. inštancie o výške týchto trov.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou došlou súdu dňa 30.04.2014 sa žalobcovia domáhajú na žalovanej vydania bezdôvodného obohatenia za čas od 01.05.2012 do 30.04.2014.

1.1. Žalobcovia v žalobe uviedli, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti - parcela reg. „E“ č. XXX/X o výmere 302 m<sup>2</sup>, v k. ú. B. Š., zapísanej na LV č. XXXX a to žalobca v 1. rade v podiele 2/3 k celku a žalobca v 2. rade v podiele 1/3 v pomere k celku. Časť tejto parcely v rozsahu 72 m<sup>2</sup> užíva bez právneho dôvodu žalovaný tým, že na nej stojí budova, ktorá slúži na prevádzkovanie podnikateľskej činnosti. Ide o stavbu súp. č. XXXX, vedenú na LV č. XXXX, ktorej výlučným vlastníkom je žalovaná. Parcela žalobcov, ktorá je zastavaná, má v reg. „C“ parc. č. XXXX, ku ktorej nie je LV založený.

2. Žalovaná sa k žalobe prvýkrát vyjadrila podaním doručeným súdu dňa 24.09.2014 (č. I. 37). V tomto podaní citovala § 1 ods. 1,2 zákona č. 504/2003 Z.z. V týchto ustanoveniach sa uvádza, že ak sa uzatvára nájomná zmluva, ktorej predmetom je prenájom pozemku zastavaného stavbou na poľnohospodárske účely do 24.06.1991, tak sa takáto nájomná zmluva, teda aj výška nájomného riadi týmto zákonom. Žalovaná má teda za to, že vzhľadom na to, že jej stavba, ktorá sa nachádza na pozemku žalobcov, je

práve takouto stavbou, výška bezdôvodného obohatenia sa má vypočítať podľa zákona č. 504/2003 Z.z. Na základe uvedeného nesúhlasí s výškou bezdôvodného obohatenia určeného v žalobe žalobcami.

3. Súd vo veci vykonal dokazovanie obsahom listín tvoriacich súdny spis, ktoré boli predložené stranami sporu a zistil nasledujúce:

3.1. Výzvou zo dňa 22.04.2014 (č. I. 5) žalobcovia vyzvali žalovanú na zaplatenie sumy 718,66 €, a to najneskôr do 30.04.2014 z dôvodu, že bez právneho dôvodu budovu vo svojom vlastníctve užíva neoprávnene pozemok vo vlastníctve žalobcov. Odoslanie tejto výzvy preukázali podacím listkom (č. I. 6).

3.2. Z výpisu z LV č. XXXX (č. I. 7) súd zistil, že žalobcovia sú vlastníkami parcely KNE č. XXX/X vo výmere 302 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda a to žalobca v 1. rade v rozsahu 2/3 v pomere k celku a žalobca v 2. rade v rozsahu 1/3 v pomere k celku. Z výpisu z LV č. XXXX (č. I. 8) vyplynulo, že na parcele KNC č. XXXX je postavená administratívna budova súp. č. XXXX, druh stavby poľnohospodárska budova vo výlučnom vlastníctve žalovanej.

4. Žalobcovia sa k predmetu konania ďalej vyjadrili podaním doručeným súdu dňa 01.12.2014 (č. I. 42-44), ktorým reagovali na námietky žalovanej, že na režim vzťahu medzi nimi treba použiť zákon č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Žalobcovia poukazujú na to, že žalovaná v rozhodujúcom období, ktoré je predmetom konania nevykonávala a podľa ich vedomostí ani v súčasnosti nevykonáva poľnohospodársku výrobu, pritom to, že nadobudla vlastníctvo k administratívnej budove bývalého poľnohospodárskeho družstva - stravovacieho zariadenia, v žiadnom prípade nemôže relevantne odôvodniť aplikáciu ustanovení zákona č. 504/2003 Z.z. Podľa žalobcov samotná skutočnosť, že predmetný pozemok bol zastavaný stavbou, ktorú používalo poľnohospodárske družstvo ako jedáleň, resp. kancelárie do 24.06.1991, nie je relevantná. Žalobcovia majú za to, že pokiaľ v rozhodnom období pozemok nebol využívaný poľnohospodárskym podnikom, ani sa nejednalo o poľnohospodársku pôdu, nemožno režim zákona č. 504/2003 Z. z. aplikovať.

5. Súd ďalej vykonal dôkaz kolaudačným rozhodnutím MNV v Prešove č. P.XXXX/XX-XXX-T., ktorým sa povoľuje užívanie stavby stravovacieho zariadenia. Stavba je určená pre stravovanie zamestnancov štátneho majetku Prešov. V konaní je nesporné, že ide o budovu, ktorú neskôr odkúpil žalovaný, a ktorá teda stojí na pozemku žalobcov.

6. Žalovaná sa k žalobe ďalej podrobne vyjadrila v podaní doručenom súdu dňa 08.03.2017 (č. I. 62-65), kde uviedla nasledujúce:

6.1. Podľa jej názoru nie je podstatné pre posúdenie, či sa v konkrétnom prípade jedná o pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24.06.1991 to, či takáto stavba je na poľnohospodárske účely využívaná aj v súčasnosti, resp. v rozhodujúcom období, pretože stačí, ak bola stavba na poľnohospodárske účely postavená pred 24.06.1991 a je jedno na aké účely je využívaná teraz. Zákonom č. 504/2003 Z.z. a reguláciou nájmu pozemku zastavaného stavbou na poľnohospodárske účely do 24.06.1991 sledoval zákonodarca práve ochranu nadobúdateľov týchto stavieb (ktoré boli postavené pred rokom 1991 bývalými poľnohospodárskymi družstvami, kde vzťahy k pozemku nie sú vysporiadané - v čase, keď družstvo budovu stavalo, malo užívacie právo k týmto pozemkom, t. j. nejednalo sa o čiernu stavbu) pred prehnanými a neoprávnenými nárokmi vlastníkov pozemkov, keďže za vzniknutý stav nadobúdateľa týchto stavieb nenesú žiadnu vinu. Otázka, či subjekt, ktorý spornú budovu v súčasnosti využíva, ju využíva na poľnohospodárske účely alebo nie, nie je podstatná. Žalovaná však uvádza, že činnosť spoločnosti Agro MX, teda spoločnosti, ktorá budovu v súčasnosti užíva, priamo súvisí s poľnohospodárstvom o čom svedčí už jej názov. Táto spoločnosť sa zaoberá prenájmom, predajom a servisom poľnohospodárskej techniky a predajom náhradných dielov na poľnohospodársku techniku ako aj obchodovaním s poľnohospodárskymi komoditami. Spoločnosť AGRO MX s.r.o. sa zaoberá aj zberom poľnohospodárskych plodín. Žalovaná má za to, že poľnohospodársky účel uvedený v § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. je širším pojmom ako poľnohospodárska výroba. Poľnohospodársky účel v sebe zahŕňa aj poľnohospodársku výrobu ako aj ďalšie činnosti, ktoré súvisia s poľnohospodárstvom, napr. administratíva, oprava poľnohospodárskych strojov a pod. Žalovaná ďalej uvádza, že v zmysle dôvodovej správy k zákonu č. 504/2003 Z. z. sa za poľnohospodársku činnosť považujú aj služby s ňou súvisiace. Podľa názoru žalovanej týmito službami sú aj predaj poľnohospodárskej techniky, prenájom poľnohospodárskej techniky, servis k poľnohospodárskej technike a pod., všetko činnosti, ktoré spoločnosť AGRO MX s.r.o. ako užívateľ spornej budovy vykonáva. Pokiaľ ide o samotný pojem stavby na poľnohospodárske účely, žalovaný sa

odvoláva na vyjadrenie Y. Y. L., generálneho riaditeľa sekcie legislatívy Ministerstva pôdohospodárstva, ktorý na otázku respondenta uverejnenú na fóre Ministerstva pôdohospodárstva SR uviedol, že definícia stavby na poľnohospodárske účely je nepriamo uvedená vo vyhláske Ministerstva ŽP č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Pojem stavby na poľnohospodárske účely sa nachádza vo viacerých predpisoch. Definíciu nie je možné zužovať len na okruh uvedený vo vyhláske. Vo všeobecnosti sa za takúto stavbu považuje objekt, ktorého spôsob využívania súvisí s poľnohospodárskou výrobou (maštale, silážne jamy, sklady poľnohospodárskej techniky, sklady plodín, parkovacie plochy, ale aj administratívna budova), pričom sa zväčša jedná o stavby umiestnené v areáli hospodárskeho dvora. Pokiaľ ide o identifikáciu predmetnej stavby ako administratívnej budovy na poľnohospodársky účel, žalovaná poukazuje na rozhodnutie ONV v Prešove a záväzný posudok č. H II - 25/2786/65 o schválení stavby a projektovej dokumentácie zo dňa 17.11.1965, ako aj rozhodnutie o prípustnosti stavby - administratívna budova pre JRD č. 6921/65 odboru výstavby ONV v Prešove. V rámci štátneho majetku Prešov bola sporná budova v roku 1985 pristavená k už existujúcej administratívnej budove ako budova pre stravovanie, o čom žalovaná predkladá kolaudačné rozhodnutie.

7. Súd sa ďalej oboznámil s rozsudkom OS Prešov č. k. 29C/79/2009-716, ktorý bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Prešove č. k. 18Co/13/2016-786. Okresný súd Prešov vo svojom rozsudku 29C/79/2009 v rámci rozhodovania o výške bezdôvodného obohatenia ako predbežnú otázku musel riešiť charakter spornej stavby. Okresný súd Prešov došiel k nasledujúcemu záveru: „Na základe výsledkov vykonaného dokazovania s poukazom na predložené stanoviská, súd dospel k záveru, že stavba súp. č. XXXX vedená na LV č. XXXX, W.. Ú.. B. Š., umiestnená na pozemku v podielovom spoluvlastníctve žalobcov, parc. KNC č. XXXX o výmere 72 m<sup>2</sup> je stavbou postavenou pre účely JRD do 24.06.1991, za ktorú sa považuje objekt, ktorého spôsob využívania súvisí s poľnohospodárskou výrobou, pričom prevažne ide o maštale, silážne jamy, sklady poľnohospodárskej techniky, sklady plodín, parkovacie plochy ale aj administratívna budova, pričom sa zväčša jedná o stavby umiestnené v areáli hospodárskeho dvora, teda ide o stavbu, na ktorú sa vzťahuje právna úprava zákona č. 504/2003 Z.z. avšak až v znení účinnom od 01.01.2008, odkedy sa za pozemok na poľnohospodárske účely považoval aj pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24.06.1991. Aj podľa zápisu v katastri nehnuteľností, je uvedená stavba pri druhu označená kódom dva, ktorým sú podľa vyhlášky 461/2009 Z. z. označené poľnohospodárske budovy.“ Pokiaľ ide o samotnú výšku bezdôvodného obohatenia, okresný súd uviedol nasledujúce: „V danom prípade súd vychádzal zo záverov znaleckého posudku vypracovaného Ing. Júliou Zajoncovou, č. 20/2015, ktorá hodnotu nájmu určila ako skutočný nájom, ktorý je skutočným a obvyklým nájomom u zistených organizácií a subjektov vychádzajúc z reálnej skutočnosti, že podniky so zastavanými stavbami na poľnohospodárske účely do 24.06.1991 sa riadia zmluvným nájomom podľa zákona č. 504/2003 Z.z. a uzatvárajú dohody o výške nájomného najmenej 1 % pri sadzbe poľnohospodárskej pôdy BPEJ určenej podľa vyhlášky 38/2005 Z.z. Za užívanie pozemku EKN XXX/XXXX (totožné s CKN XXXX, XXXX, XXXX/X) hodnotu nájomného určila vo výške 3,667 % z ceny pôdy, čo za 302 m<sup>2</sup> pre obdobie od 23.03.2007 do 23.03.2009 pri sadzbe poľnohospodárskej pôdy podľa X. XXXXXXX predstavuje sumu 3,49 €. Vzhľadom na skutočnosť, že stavba vo vlastníctve žalovanej zasahuje do pozemkov v podielovom spoluvlastníctve žalobcov v rozsahu 72 m<sup>2</sup>, hodnota bezdôvodného obohatenia za obdobie od 23.03.2007 do 23.03.2009 podľa vyššie uvedeného znaleckého posudku by predstavovala sumu 0,83 €, čo ročne predstavuje 0,415 €.“ Pokiaľ ide o rozhodnutie Krajského súdu v Prešove č. k. 18Co/13/2016-786, tento k prejednávanej veci uviedol, že: „Odvolanie žalobcov v 1. a 2.rade a ani odvolanie žalovanej voči rozsudku Okresného súdu Prešov nie je dôvodné. Súd prvej inštancie dostatočne zistil skutkový stav a veci aj správne právne posúdil. Na týchto skutkových a právnych zisteniach sa nič nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania. Postup súdu prvej inštancie považoval za správny a v celom rozsahu na odôvodnenie rozsudku odvolací súd poukazuje.“

8. V rámci právnej argumentácie žalobcovia poukazovali na rozsudok Okresného súdu Prešov sp. zn. 20C/32/2009 ako aj rozsudok Okresného súdu Prešov sp. zn. 11C/184/2014 potvrdený rozsudkom Krajského súdu Prešov sp. zn. 9Co/32/2016. Predmetom týchto rozsudkov boli rovnako spory medzi osobami, ktoré sa sporia aj v prejednávanej veci. Predmetom sporov však bola iná majetková hodnota, a to nie stavba postavená na parcele vo vlastníctve žalobcov č. 704/8 ale časť parcely vo výmere 230 m<sup>2</sup>, ktorá je zastavanou asfaltovou plochou a tvorí súčasť stavby - vnútrozávodné komunikácie hospodárskeho dvora Nižná Šebastová. Ohľadom tejto otázky súdy v týchto rozsudkoch uviedli, že

nemožno postupovať podľa zákona 504/2003 Z.z. a určili výšku bezdôvodného obohatenia rovnajúcu sa všeobecnému trhovému nájomnému za prípadný prenájom takejto plochy.

9. Vo vyjadrení doručenom súdu dňa 29.05.2018 (č. I. 119) žalovaný poukázal na rozhodnutie Ústavného súdu č. k. II.ÚS 349/0936 z 20.01.2010, ďalej na rozhodnutie NS SR sp. zn. 1Cdo/133/2009 ako aj na rozhodnutie NS sp. zn. 1Cdo/44/2010, z ktorých vyplýva, že ak v občianskoprávnom konaní už bola právoplatne vyriešená určitá otázka hmotnoprávneho vzťahu účastníkov, je súd v inom konaní, v ktorom má tú istú otázku posúdiť ako prejudiciálnu, viazaný jej skorším posúdením. Žalovaný zdôraznil, že v prípade konania vedeného na OS Prešov pod sp. zn. 29C/79/2009 a terajšieho konania sa jedná o identické prípady s tým, že ako už bolo skôr citované, v rozsudku 29C/79/2009 bola predbežne vyriešená otázka, že sporná budova je stavbou na poľnohospodárske účely do 24.06.1991 a platí pre ňu režim uvedený v zákone č. 504/2003 Z. z.

10. Okresný súd Prešov rozhodol rozsudkom (v poradí prvým) zo dňa 11.06.2018 nasledujúco:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi v 1.rade sumu vo výške 0,67 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,25 % ročne z tejto sumy od 01.05.2014 až do zaplatenia.

V prevyšujúcej časti žalobu zamieta.

II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi v 2.rade sumu vo výške 0,33 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,25 % ročne z tejto sumy od 01.05.2014 až do zaplatenia.

V prevyšujúcej časti žalobu zamieta.

III. Žalobcovi v 1.rade a žalobcovi v 2.rade nárok na náhradu trov konania voči žalovanému nepriznáva.

10.1. Okresný súd sa v odôvodnení stotožnil s právnou argumentáciou žalovanej. Rozsudok okresného súdu bol následne potvrdený KS v Prešove.

10.2. NS SR ako dovolací súd, rozsudok KS v Prešove zo dňa 17.01.2019 zrušil uznesením sp. zn. 4Cdo/137/2019 zo dňa 29.04.2020 a vec mu vrátil na nové konanie. NS SR uviedol:

17. Nájom a podnájom pozemku na poľnohospodárske účely je upravený v Občianskom zákonníku, pokiaľ zákon č. 504/2003 Z.z. neustanovuje inak (§ 1 ods. 1 tohto zákona). Podľa § 1 ods. 2 tohto zákona 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.

18. 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.

19. 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.

20. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. na vznik zmluvy o nájme pozemku podľa § 1 ods. 2 písm. a/ alebo písm. c/ 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.

21. Podľa § 10 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. 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 nájmovej zmluvy v areáli poľnohospodárskeho podniku zastavanom stavbami na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, ak slúži na poľnohospodárske účely.

22. Dovolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že rozhodnutie odvolacieho súdu nezodpovedá vyššie uvedeným požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozhodnutí. Vo svojom rozhodnutí mal odvolací súd síce za preukázané, že predmetný pozemok vo vlastníctve žalobcov je pozemkom zastavaným stavbou (žalovanej) na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, v dôsledku čoho konštatoval, že v danom prípade výšku nájomného je potrebné určiť podľa § 10 zákona č. 504/2003 Z.z., nevysporiadal sa však s otázkou využívania sporného pozemku na poľnohospodárske účely žalovanou, ktorú namietali žalobcovia vo svojom odvolaní. V tejto súvislosti dovolací súd považuje za potrebné uviesť, že výšku bezdôvodného obohatenia vyjadruje peňažná čiastka, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie veci. Pokiaľ je výška

obvyklého nájomného v danom mieste a čase závislá aj na účele a spôsobe užívania, treba prihliadnúť aj na podstatu (spôsob a rozsah) faktického užívania subjektom, ktorý sa bezdôvodne obohatil (pozri rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. júla 2008 sp. zn. 3 Cdo 252/2007). Výška tohto bezdôvodného obohatenia zodpovedá obvyklému nájomnému, ktoré by žalobcom, ako vlastníkom nehnuteľnosti musela žalovaná zaplatiť, ak by užívala nehnuteľnosť na základe nájomnej zmluvy a v danom prípade bola táto výška nájomného stanovená podľa § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z., ktorý sa však vzťahuje na pozemok uvedený v § 1 ods. 2 písm. a/ alebo písm. c/ tohto zákona, nie však na pozemok zastavený stavbou na poľnohospodárske účely (§ 1 ods. 2 písm. b/ tohto zákona). Pokiaľ by odvolací súd postupoval pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia podľa § 10 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z., najmä druhej vety, dospel by k záveru o potrebe zodpovedania a vo svojom odôvodnení premietnutia, či pozemok vo vlastníctve žalobcov definovaný ako „pozemok na poľnohospodárske účely“ (§ 1 ods. 2 písm. b/ zákona č. 504/2003 Z.z.) slúži na poľnohospodárske účely, resp. na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku žalovanou (§ 7 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z.). Jeho rozhodnutie preto malo ozrejmiť skutkové a právne závery takým spôsobom, aby strana sporu nemusela hľadať odpoveď na pre vec rozhodujúce skutočnosti v rovine dohadov a aby mohla skutkovo aj právne proti rozhodnutiu argumentovať. Keďže odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu uvedené obsahové náležitosti nemá, možno skonštatovať, že je nepreskúmateľné.

10.3. Na základe rozhodnutia NS SR, KS v Prešove následne uznesením sp. zn. 11Co/10/2020 zo dňa 08.04.2021 rozsudok OS Prešov sp. zn. 10C/184/2014 zo dňa 11.06.2018 zrušil. KS v Prešove v zrušujúcom uznesení uviedol:

17. Pokiaľ teda žalobcovia namietali, že žalovaná ako fyzická osoba vlastníaca budovu na ich pozemku nemá oprávnenie na podnikanie a ani nevykonáva žiadnu činnosť v poľnohospodárstve, a to absolútne vylučuje aplikáciu zákonnej regulácie vzťahov medzi stranami sporu, odvolací súd považuje túto ich námietku za dôvodnú.

18. Vzhľadom na uvedené je právny záver vyslovený odvolacím súdom v jeho predchádzajúcom potvrdzujúcom rozhodnutí vydanom v danej veci pre súd prvej inštancie irelevantný.

19. V ďalšom konaní bude úlohou súdu prvej inštancie riadiť sa právnym názorom vysloveným dovolacím súdom v jeho zrušujúcom rozhodnutí a odvolacím súdom v tomto rozhodnutí, posúdiť vec podľa citovaného rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (sp. zn. 3Cdo 252/2007 z 30. júla 2008), prihliadnúť najmä na podstatu (spôsob a rozsah) faktického užívania budovy žalovanou, ktorá sa na úkor žalobcov bezdôvodne obohatila, vo veci opätovne rozhodnúť a rozhodnutie riadne odôvodniť.

11. Okresný súd Prešov teda vec znovu prejednal a dospel k odlišným skutkovým a právnym záverom ako v prvom rozsudku.

Podľa § 1 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení účinnom v období, ktoré je predmetom žaloby

(1) Nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa to vzťahuje na podnájom.

(2) Pozemok na účely tohto zákona je taký pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou alebo časť tohto pozemku, pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku; ustanovenia osobitného predpisu tým nie sú dotknuté.

11.1. Z § 1 ods.1 je zrejmé, že zákon č. 504/2003 Z.z. sa vzťahuje na nájomné zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodársky účel. Pozemok (definuje sa aký pozemok môže byť prenajatý na poľnohospodársky účel) je aj pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991. Na takýto pozemok sa však zákon č. 504/2003 Z.z. vzťahuje iba vtedy ak ide o pozemok užívaný na poľnohospodárske účely. Samotný pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, tak sám osebe nevedie k použitiu právneho režimu zákona č. 504/2003 Z.z., ale aby k jeho aplikácii došlo je nevyhnutné, aby bol užívaný na poľnohospodárske účely. Aby teda pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991 spadal pod režim zákona č. 504/2003 Z.z., má súd za to, že musí ísť o stavbu na poľnohospodárske účely v užšom zmysle (stajňa, silo a pod. a nie napr. administratívna budova), teda takú ktorá je stavbou na poľnohospodárske účely prima facie a ktorá na tieto účely aj slúži.

O tom, že pozemok (vrátane pozemku pod stavbou) musí byť reálne užívaný na poľnohospodárske účely svedčia aj nasledujúce ustanovenia zákona:

§ 2 - Nájomca pozemku prenechaného na poľnohospodárske účely je oprávnený brať z neho aj úžitky.

§ 4 - Ak nie je dohodnuté inak, nájomné z pozemkov prenajatých na poľnohospodárske účely sa platí ročne pozadu k 1. októbru kalendárneho roka.

§ 7 ods.1 - Ak prenajatý pozemok slúži na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku nájomcu, spravujú sa práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu ustanoveniami § 1 až 6 <<https://www.beck-online.sk/bo/chapterview-document.seam?documentId=pj5f6mrqgazv6njqqwtembrhaydcmbbrfzygc4tbm5zgczrngm>>, ak nie je v tejto časti ustanovené inak.

§ 9 ods.1 - Nájomca je oprávnený využívať prenajatý pozemok riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi.

§ 10 ods.1 - 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.

11.2. Záver uvedený v bode 11.1. je podporený aj samotnou žalovanou prezentovanou odpoveďou Y. L., ktorej sa uvádza - ak sa objekt, stavba využíva viacerými spôsobmi, smerodajný je prevažujúci spôsob využívania. Aj z uvedeného je zrejmé, že nepostačuje určenie stavby ako poľnohospodárskej ale nutné je jej využívanie na poľnohospodárske účely.

11.3. Ďalším argumentom pre neaplikáciu zákona č. 504/2003 Z.z. na prejednávajúcu vec je znenie § 10 ods.1 - 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. Tu uvedená výška nájomného sa nevzťahuje na nájom pozemku na poľnohospodárske účely všeobecne ale iba na zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku. V prejednávanej veci žalovaná nie je podnikateľkou a neprevádzkuje podnik s poľnohospodárskou činnosťou. Aplikáciu citovaného ustanovenia nemožno rozširovať na činnosť vykonávanú nájomcom alebo podnájomcom stavby, pretože takáto aplikácia by závisela na náhode, čo nie je prípustné.

11.4. Aj keby hypoteticky zákon č. 504/2003 Z.z. vrátane jeho § 10 ods.1 na prejednávajúcu vec dopadal, neznamenalo by to povinnú výšku nájomného 1% z poľnohospodárskej pôdy. Toto nájomné je nájomným minimálnym a nevylučuje teda nájomné trhové.

11.5. Na základe vyššie uvedeného má teda súd za to, že výšku bezdôvodného obohatenia nemožno posudzovať podľa zákona č. 504/2003 Z.z. a žalobcom patrí bezdôvodné obohatenie vo výške nájomného, ktoré by museli platiť za prenájom pozemku za účelom postavenia stavby na ňom.

12. Súd dáva za pravdu žalovanej v tom, že NS SR v uznesení sp. zn. 4Cdo/137/2019 zo dňa 29.04.2020 cituje zákon č. 504/2003 Z.z. v znení účinnom od 01.05.2018, pričom však predmetom konania bol čas od 01.05.2012 do 30.04.2014. Uvedená nesprávnosť však v poradí druhý rozsudok OS Prešov neovplyvnila.

13. Súd však nesúhlasí so žalovanou, že rozhodujúce právne otázky boli už záväzne vyriešené rozsudkom OS Prešov sp. zn. 29C/79/2009 v spojení s rozsudkom KS v Prešove sp. zn. 18Co/13/2016 a poukazuje na rozhodnutie

NS SR. Sp. zn. 3Cdo/115/2016 - Naopak o prekážku právoplatne rozhodnutej veci nejde v prípade, ak súd určitú otázku v konaní posúdi prejudiciálne. Prejudiciálna otázka a jej posúdenie nesmie byť nikdy poňaté do výroku súdneho rozhodnutia. Výrok súdneho rozhodnutia je jedinou časťou rozsudku, ktorá nadobúda právoplatnosť. Prejudiciálne posúdená otázka, ktorá sa prejavuje iba v odôvodnení rozsudku, nemôže tvoriť prekážku právoplatne rozhodnutej veci (porovnaj aj rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 2 MCdo 2/2014 z 30. októbra 2014). Inak povedané prejudiciálny účinok právoplatnosti skoršieho rozsudku v novom (ďalšom) občianskom súdnom konaní s neidentickým predmetom konania (inak by tu bola prekážka rei iudicatae) je pre súd záväzný, ak právoplatným rozsudkom už bolo o danej otázke rozhodnuté. Aby však takéto posúdenie bolo záväzné, otázka, ktorá je predbežnou otázkou v novom ďalšom konaní, musela byť v predchádzajúcom súdnom konaní právoplatne skončenom priamym predmetom sporu a musela byť posúdená vo výroku rozsudku. Právne posúdenie predbežnej otázky v odôvodnení rozhodnutia nemôže predurčovať hmotnoprávny stav pre rozhodnutie, ktoré ešte súdom nebolo vydané, pretože by tým dochádzalo k obmedzeniu subjektívneho hmotného práva žalobcu a jeho výkonu. Súd je teda viazaný iba výrokom rozsudku, nie jeho odôvodnením. Pre súd je záväzné posúdenie predbežnej otázky uskutočnené v inom konaní medzi totožnými účastníkmi, ak ide o otázku riešenú vo výroku rozhodnutia, t.j. otázku, ktorá bola predmetom konania, pričom riešenie ostatných otázok, s ktorými sa súd musel v odôvodnení svojho rozhodnutia vysporiadať, nie je pre súd v inej veci

závazné (porovnaj rozsudky Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 26 Cdo 2804/2012 z 12. júna 2014 a sp. zn. 32 Cdo 4004/2014 z 3. decembra 2013).

NS ČR sp. zn. 32Cdo/4004/2011 - Pro soudy je výrok pravomocného rozsudku v jiných než statusových věcech závazný potud, pokud posuzuje jako předběžnou otázku mezi účastníky právní vztahy, které byly pravomocně vyřešeny soudním rozhodnutím. Z toho však nelze dovozovat, že pro soud je závazné řešení kterékoliv z otázek, jimiž se soud (popř. jiný orgán) musel pro potřeby svého rozhodnutí vypořádat. Ustanovení § 135 odst. 2 o. s. ř. je třeba v případě, že půjde o rozhodnutí soudu, vykládat v souvislosti s ustanovením § 159a o. s. ř.; posouzení předběžné otázky jiným soudem je tudíž pro soud závazné tehdy, když byla tato předběžná otázka řešena ve výroku rozhodnutí. Řešení otázky, která nebyla přímo předmětem sporu v jiném řízení a o níž proto jiný soud nerozhodoval ve výroku, nýbrž se s ní (jako s otázkou předběžnou) pro účely svého rozhodnutí vypořádal toliko v odůvodnění svého rozhodnutí, pro soud v jiném řízení závazné není.

14. Podľa Občianskeho zákonníka

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

§ 451 ods.2 - 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 § 456 - 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.

Podľa § 458 ods.1 - 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.

14.1. V prejednávanej veci je nesporné, že vlastníctvom stavby na cudzom pozemku dochádza k vzniku bezdôvodného obohatenia na úkor vlastníka(ov) pozemku. Obdobne lze posuzovať prípady užívání stavby na cizím pozemku bez právního důvodu. K obohacení vlastníka stavby dochází už ze samotného titulu vlastnického práva, které zakládá jeho oprávnění stavbu užívat. Je pak výlučně věcí jeho rozhodnutí, zda bude stavbu užívat sám nebo ji bezplatně či úplatně přenechá jinému. Proto je správný závěr, že povinnost poskytovat náhradu vlastníku pozemku, na němž stojí stavba, stíhá vlastníka stavby bez ohledu na to, jakým způsobem své vlastnické právo realizuje. Ze stejných důvodů není podstatné ani to, zda užívání stavby přináší zisk, případně komu - NS ČR sp. zn. 33 Odo 1405/2005.

Výši bezdôvodného obohaceni spočívajícího v užívání nemovitosti bez právního důvodu lze určit peněžitou částkou, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání obdobných nemovitostí, zpravidla formou nájmu (tj. nájmné, které se vytváří na trhu s nájmy a je dáno stavem místní a časové nabídky a poptávky) - NS ČR 32 Cdo 4189/2014.

15. Žalobcovia predložili súdu Doplnenie ZP č. 47/2021 vypracovaného Ing. Pavlom Maťufkom. Z toho doplnenia vyplynulo, že všeobecná hodnota nájmu za posudzované obdobie bola nasledujúca: rok 2012 - 3,701 €/m<sup>2</sup>/rok, rok 2013 - 3,509 €/m<sup>2</sup>/rok, rok 2014 - 3,325 €/m<sup>2</sup>/rok. Výška bezdôvodného obohatenia tak je za čas

O 01.05.2012 - 31.12.2012 = 3,701 x 72m<sup>2</sup>/366 (počet dní v roku) x 245 (počet dní obdobia) = 178,38 €,

O 01.01.2013 - 31.12.2013 = 3,509 x 72m<sup>2</sup> = 252,65 €,

O 01.01.2014 - 30.04.2014 = 3,325 x 72m<sup>2</sup>/365 (počet dní v roku) x 120 (počet dní obdobia) = 78,71 €,

spolu 509,74 € a z toho žalobca 1. (2/3) = 339,83 € a žalobca 2. (1/3) = 169,91 €.

16. 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 požiadal.

Podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka - dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

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.

Podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka - výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

17. Žalobca požadoval úroky z omeškania od 01.05.2014 v súlade s výzvou na plnenie vykonanou podľa § 563 OZ. Základná úroková sadzba ECB bola k tomuto dňu vo výške 0,25%, čo predstavuje právo na úrok z omeškania vo výške 5,25% ročne.

18. O čiastočnom zastavení konania rozhodol súd podľa § 145 ods.2 C.s.p.

19. Podľa § 251 C.s.p. - Trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

Podľa § 255 ods.1 C.s.p. - Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Podľa § 257 C.s.p. - Výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

Podľa § 262 ods.1 C.s.p. - O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

19.1. Konanie o určenie výšky bezdôvodného obohatenia je konaním, v ktorom výška plnenia závisí od znaleckého posudku a úvahy súdu. V takýchto konaniach treba stále vychádzať z toho, že úspech žalobcu je daný úspechom v základe nároku.

19.2. V základe nároku boli žalobcovia plne úspešní, preto majú nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

20. Vo vzťahu k žalovanou vnesenej námietke zaujatosti, súd uvádza, že má rovnako neutrálny postoj k oboj stranám sporu a ich právnym zástupcom. Žalovanou vytýkaný postup považuje súd za súladný s C.s.p., keďže žalobcov iba procesne poučil o dôkaznom bremene vo vzťahu k výške ich nároku pri zohľadnení nespornosti jeho základu.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie. Podľa § 359 C.s.p. - Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na Okresnom súde Prešov v dvoch (2) vyhotoveniach.

Podľa § 363 C.s.p. - 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 C.s.p. - Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 C.s.p. - (1) 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.

(2) 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.

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

Podľa § 366 C.s.p. - 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 žalovaný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.