

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 20C/61/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3117221701
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 12. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Hvizdoš
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2021:3117221701.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudcom Mgr. Petrom Hvizdošom v spore žalobkyne V. W., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E. XXX/XX, G. proti žalovanému Poľnohospodárske družstvo Bošáca, Bošáca, IČO: 00206768, právne zastúpenému JUDr. Jánom Legerským, advokátom, Nám. Sv. Anny 25, Trenčín, v konaní o zaplatenie 307,55 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Súd konanie v časti o zaplatenie úroku z omeškania vo výške 8,5% ročne zo sumy 1.142,45 Eur od 1.1.2017 do zaplatenia zastavuje.

II. Vo zvyšku súd žalobu zamietla.

III. Žalovaný má proti žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou podanou dňa 29.12.2017 domáhala, aby súd zaviazal žalovaného zaplatiť jej sumu 1.450 Eur s úrokom z omeškania vo výške 8,5% ročne zo sumy 1.450 Eur od 1.1.2017 do zaplatenia. V žalobe uviedla, že žalovaný dlhodobo užíva jej nehnuteľnosti zapísané na listoch vlastníctva č. XXXX, č. XXXX, č. XXXX k.ú. K.. Žalovaný odmietal zaplatiť už otcovi žalobkyne platby za užívanie týchto pozemkov. Žalovaný so žalobkyňou zatiaľ neuzavrel zmluvu, a žalobkyni vyplatil za užívanie pozemkov za rok 2016 len sumu 47,45 Eur, čo je neprimerane nízka suma za užívanie podľa platných zákonov. Podľa žalobkyne výška odplaty za užívanie pozemkov za rok 2016 predstavuje 1.450 Eur, pričom sa opiera o zákon, ktorý obsahuje klauzulu, podľa ktorej odplata za užívanie nehnuteľností predstavuje 2% z hodnoty nehnuteľností. Vzhľadom na zdravotné problémy žalobkyne nemohla žalobkyňa osobne navštíviť žalovaného od 30.5.2016 do spisania žaloby za účelom riešenia daného nároku.

2. Podaním zo dňa 31.12.2017 žalobkyňa rozšírila nárok na sumu 4.400 Eur. Súd uznesením č.k. 20C 61/2017-153 zo dňa 28.5.2020 pripustil zmenu žaloby v tom smere, že žalobkyňa sa proti žalovanému domáha zaplatenia sumy 4.400 Eur s úrokom z omeškania vo výške 8,5% ročne zo sumy 1.450 Eur od 1.1.2017 do zaplatenia.

3. Žalovaný sa k žalobe vyjadril podaním zo dňa 23.5.2019. V ňom uviedol, že nárok žalobkyne nie je opodstatnený. Potvrdil, že v rámci výkonu svojej činnosti užíva aj poľnohospodársku pôdu vo vlastníctve žalobkyne, ktorá je len podielovou spoluvlastníčkou týchto pozemkov. Je tiež pravda, že medzi žalovaným ako nájomcom a žalobkyňou ako prenajímateľkou nebola doposiaľ uzatvorená nájomná zmluva, ale je to z dôvodov na strane žalobkyne, ktorá odmietla k uzavretiu takejto zmluvy pristúpiť. Žalobkyňa však žalovanému nebránila v užívaní pozemkov, a teda bola s takýmto stavom

uzrozumená. Žalovaný za rok 2016 zaplatil žalobkyni za užívanie odplatu v sume 47,45 Eur a výšku tejto odplaty určil rovnako ako nájomné vo vzťahu ku všetkým ďalším osobám, ktorých poľnohospodársku pôdu pri výkone svojej činnosti užíva v súlade s ustanoveniami zákona č. 504/2003 Z.z., a to v roku 2016 v rozsahu 2% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy, v roku 2017 v rozsahu 2% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy, v roku 2018 v rozsahu 4% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy. Takýto postup žalovaného pri neexistencii uzavretej nájomnej zmluvy so žalobkyňou bol podľa žalovaného zákonný a správny. Žalovaný poukázal na ust. § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. a § 2 písm. b/ zákona č. 220/2004 Z.z.. Keďže pozemky žalobkyne, ktoré žalovaný užíva sú evidované ako orná pôda, prípadne trvalý trávny porast, tak je zrejmé, že výška nájomného pri takýchto pozemkoch je s poukazom na ust. § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. najmenej 1% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy. Žalovaný tak žalobkyni vyplatil odplatu za užívanie pozemkov nad rámec jej minimálneho rozsahu upraveného v zákone č. 504/2003 Z.z.. Žalovaný teda platil žalobkyni takú odplatu, akú vyplatil aj ostatným vlastníkom pozemkov, teda odplatu obvyklú. Nárok žalobkyne treba posúdiť ako nárok na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, teda ako nárok na odplatu vo výške obvyklej ceny nájmu hradenej žalovaným v danom čase a mieste za užívanie porovnateľných pozemkov. Keďže žalovaný vyplatil žalobkyni odplatu za užívanie pozemkov, je zrejmé, že žalovaný sa nemohlo na úkor žalobkyne bezdôvodne obohatiť. Uplatnený nárok žalobkyne je teda v celom rozsahu nedôvodný.

4. Podaním zo dňa 1.2.2021 žalobkyňa vzala žalobu späť v časti o zaplatenie sumy 2.950 Eur, trvala na zaplatení sumy 1.450 Eur. Preto súd uznesením č.k. 20C 61/2017-191 zo dňa 5.2.2021 konanie v časti o zaplatenie sumy 2.950 Eur zastavil.

5. Po vypracovaní znaleckého posudku znalcom Ing. Danielom Gajdošom č. 3/2020 žalobkyňa podaním zo dňa 10.2.2021 trvala na žalobe v časti o zaplatenie sumy 307,55 Eur za rok 2016. Podľa obsahu súd toto podanie vyhodnotil ako čiastočné späťvzatie v časti o zaplatenie sumy 1.142,45 Eur a konanie v tejto časti uznesením č.k. 20C 61/2017-223 zo dňa 29.3.2021 zastavil.

6. V podaniach zo dňa 21.10.2021 a zo dňa 11.11.2021 žalobkyňa uviedla, že jej žalobný nárok sa vzťahuje na úrok z omeškania vo výške 8,5% ročne len zo sumy 307,55 Eur. Súd podania žalobkyne podľa ich obsahu vyhodnotil ako čiastočné späťvzatie žaloby čo do zaplatenia úroku z omeškania vo výške 8,5% ročne zo sumy 1.142,45 Eur od 1.1.2017 do zaplatenia.

7. Súd návrh žalobkyne zo dňa 26.10.2021 na spojenie vecí vedených na Okresnom súde pod sp. zn. 17C 59/2018, sp. zn. 20C 61/2017 na spoločné konanie zamietol uznesením č.k. 20C 61/2017-307 zo dňa 11.11.2021.

8. Vec bola prejednaná podľa § 180 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) v neprítomnosti žalovaného, ktorý s tým súhlasil, v konaní ho zastupoval jeho právny zástupca. Strany boli na pojednávanie riadne a včas predvolané.

9. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobkyne, oboznámením žiadostí žalobkyne o neplatené voľno zo dňa 31.8.2016, 16.12.2016, poštového poukazu na výplatu zo dňa 15.6.2017, výpisov z LV č. XXXX, XXXX, XXXX k.ú. K., doplnenia žalobkyne zo dňa 31.12.2017, vyjadrenia žalovaného k žalobe zo dňa 23.5.2019, dokladu Slovenskej pošty, a.s. o zaplatení odplaty zo dňa 28.6.2018, 20.5.2019, oznámenia žalobkyne zo dňa 23.5.2019, návrhu nájomnej zmluvy zo dňa 1.1.2016 s prílohami, vyjadrenia žalobkyne k návrhu nájomnej zmluvy a žiadosti o dopltenie platby za rok 2016 zo dňa 29.12.2017, podania žalobkyne zo dňa 9.8.2019, žiadostí žalobkyne zo dňa 13.9.2019, 30.9.2019, podania Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom katastrálny odbor zo dňa 11.10.2019 s výpismi z LV č. P., XXXX, XXXX k.ú. K., podania žalobkyne zo dňa 30.9.2019, odvolania žalobkyne zo dňa 20.12.2019, návrhu žalobkyne na oslobodenie od súdnych poplatkov zo dňa 23.6.2020, príloh tohto návrhu, podania žalobkyne zo dňa 22.10.2020, príloh tohto podania, podania žalobkyne zo dňa 1.2.2021, podania žalobkyne zo dňa 10.2.2021, výňatkov zo znaleckého posudku Ing. Daniela Gajdoša č. 3/2020 z č.l. 196 až 201, odvolania žalobkyne zo dňa 5.3.2021, podania žalobkyne zo dňa 21.10.2021, výňatkov zo znaleckého posudku Ing. Daniela Gajdoša č. 3/2020 z č.l. 256 až 279, podania žalobkyne zo dňa 25.10.2021, výňatkov zo znaleckého posudku Ing. Daniela Gajdoša č. 3/2020 z č.l. 282 až 299, podania žalobkyne zo dňa 26.10.2021, priebeh období práceneschopností žalobkyne od 1.1.2003 do 31.8.2016, vyjadrenia žalobkyne zo dňa 11.11.2021, zmluvy o prenechaní pôdy do užívania zo dňa 24.1.1992, fotokópiu návrh

nájomnej zmluvy zo dňa 10.6.1996, listiny - zaslanie zmluvy o prenechaní pôdy do užívania zo dňa 30.9.1997 s fotokópiou podacieho lístka.

10. Podľa výpisu z LV č. XXXX k.ú. K. je žalobkyňa na základe osvedčenia o dedičstve D 996/2001 evidovaná ako vlastníčka v podiele 7/8-in parcely reg. „C“ č. 286/2 o výmere 8 m², a parciel reg. „E“ č. 285/1 o výmere 1061 m², č. 286/1 o výmere 1014 m², č. 358 o výmere 1652 m², č. 369 o výmere 823 m², č. 383 o výmere 2203 m², č. 399 o výmere 201 m², č. 912 o výmere 531 m², č. 1173 o výmere 599 m², č. 1197 o výmere 1077 m², všetko orná pôda.

11. Podľa výpisu z LV č. XXXX k.ú. K. je žalobkyňa na základe osvedčenia o dedičstve D 996/2001 evidovaná ako vlastníčka v podiele 749/2104-in parcely reg. „E“ č. 913 o výmere 2629 m², orná pôda.

12. Podľa výpisu z LV č. XXXX k.ú. K. je žalobkyňa na základe osvedčenia o dedičstve D 996/2001 evidovaná ako vlastníčka v podiele 15/16-in parciel reg. „E“ č. 284/1 orná pôda o výmere 1065 m², č. 293 orná pôda o výmere 478 m², č. 359 orná pôda o výmere 748 m², č. 509 orná pôda o výmere 381 m², č. 723 orná pôda o výmere 776 m², č. 960 záhrada o výmere 726 m², č. 1004 orná pôda o výmere 203 m², č. 1005 záhrada o výmere 373 m², č. 1056 orná pôda o výmere 1050 m², č. 1064 orná pôda o výmere 275 m², č. 1069 orná pôda o výmere 670 m², č. 1070 trvalý trávny porast o výmere 39 m², č. 1073 orná pôda o výmere 1892 m², č. 1178 orná pôda o výmere 2789 m², č. 1192 orná pôda o výmere 24944 m², č. 1209 orná pôda o výmere 4604 m².

13. Žalobkyňa predložila súdu znalecký posudok č. 3/2020 vypracovaný znalcom z odboru poľnohospodárstva, odvetvia odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy Ing. Danielom Gajdošom zo dňa 25.11.2020. Znalec v posudku podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, prílohy č. 3 tejto vyhlášky, písm. E.3.1.2 stanovil ku dňu 25.11.2020 všeobecnú hodnotu spoluvlastníckych podielov žalobkyne k jednotlivým parcelám v k.ú. K., v celkovej sume 17.757,64 Eur. Hodnotu pozemkov určil za použitia metódy polohovej diferenciácie vynásobením jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku s koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje produkčnú schopnosť pôdy, špecifiká polohy, trh s poľnohospodárkou pôdou v danom mieste a čase a ďalšie špecifické faktory. Znalec v posudku uviedol, že pre výnosovú, porovnávaciu metódu nemal dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku. Znalec stanovil hodnotu podielov žalobkyne nasledovne: parc. č. 284/1 o výmere 984,44 m² v sume 989,35 Eur, parc. č. 285/1 o výmere 928,38 m² v sume 919,93 Eur, parc. č. 286/1 o výmere 887,25 m² v sume 879,18 Eur, parc. č. 293 o výmere 448,13 m² v sume 444,05 Eur, parc. č. 358 o výmere 1445 m² v sume 1.432,35 Eur, parc. č. 359 o výmere 701,25 m² v sume 694,87 Eur, parc. č. 369 o výmere 720,13 m² v sume 713,58 Eur, parc. č. 399 o výmere 175,88 m² v sume 174,28 Eur, parc. č. 383 o výmere 1927,63 m² v sume 1910,09 Eur, parc. č. 1069 o výmere 628,13 m² v sume 622,41 Eur, parc. č. 1073 o výmere 1773,75 m² v sume 1.757,61 Eur, parc. č. 1064 o výmere 257,81 m² v sume 255,46 Eur, parc. č. 1056 o výmere 984,38 m² v sume 975,42 eur, parc. č. 509 o výmere 357,19 m² v sume 353,94 Eur, parc. č. 912 o výmere 464,63 m² v sume 368,31 Eur, parc. č. 913 o výmere 935,89 m² v sume 741,88 Eur, parc. č. 723 o výmere 727,5 m² v sume 576,69 eur, parc. č. 1070 o výmere 36,56 m² v sume 4,37 Eur, parc. č. 1004 o výmere 190,31 m² v sume 22,74 m², parc. č. 1005 o výmere 349,69 m² v sume 41,79 Eur, parc. č. 1178 o výmere 2614,69 m² v sume 312,46 Eur, parc. č. 1192 o výmere 23385 m² v sume 2.794,51 Eur, parc. č. 1209 o výmere 4316,25 m² v sume 515,79 Eur, parc. č. 1173 o výmere 524,13 m² v sume 62,63 eur, parc. č. 1197 o výmere 942,38 m² v sume 112,61 Eur, parc. č. 960 o výmere 680,63 m² v sume 81,34 Eur.

14. Žalobkyňa na pojednávaní trvala na žalobe, teda žiadala, aby jej žalovaný zaplatil sumu 307,55 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,5% ročne z tejto sumy od 1.1.2017 do zaplatenia. Poukázala na dôvody uvedené v jej písomných podaniach. Žalovaný užíva predmetné pozemky od 50. rokov minulého storočia, kedy boli právni predchodcovia žalobkyne nútení v rámci znárodnenia mu pozemky odovzdať do užívania. Žalovaný pozemky užíva nepretržite. Uviedla, že pred zmluvou o prenechaní pôdy do užívania zo dňa 21.4.1992 nebola uzavretá žiadna iná nájomná zmluva ohľadom predmetných parciel. Ďalej uviedla, že zo znaleckého posudku Ing. Daniela Gajdoša vyplýva, že k parcelám, ohľadom ktorých žalovaný jej nie je ochotný zaplatiť náhradu za užívanie, nie je vybudovaná prístupová cesta a v takomto prípade bol žalovaný povinný zahrnúť aj tieto parcely do návrhu nájomnej zmluvy. Vyplýva to zo zákona č. 504/2003 Z.z. a následných právnych predpisov. Znalecký posudok Ing. Daniela Gajdoša je vypracovaný iba na podiel žalobkyne na nehnuteľnostiach, pričom výšku nájomného žalobkyňa vypočítala tak, že

zistila, koľko predstavuje 2% z hodnoty nehnuteľností stanovenej znalcom. Tohto nároku by sa žalobkyňa nemusela domáhať súdnou cestou, ak by jej žalovaný pravdivo povedal, aký druh pozemku, resp. čo v skutočnosti rastie na pozemkoch, ktoré nezahrnul do návrhu nájomnej zmluvy. Zo strany žalovaného bolo žalobkyni povedané, že je to zdravý les, ale za prítomnosti znalca Ing. Gajdoša bolo zistená že nejde o les, ale o ide o pozemky s divo rastúcim krovím. Žalovaný teda konal ľivo. Ďalej uviedla, že má záujem prevziať si do užívania predmetných 5 parciel, ktoré odmieta žalovaný užívať. Potrebuje však na to čas, teda vymedziť ich hranice. Navrhla, aby jej bol priznaný nárok na zaplatenie peňažného plnenia za užívanie parciel, ktoré žalovaný nepopiera, že užíva a to vo výške 2% z ceny týchto nehnuteľností a pokiaľ ide o nárok za užívanie ostatných piatich parciel, ktoré tvrdí žalovaný, že neužíva, žiadala priznať náhradu vo výške 1% z ceny nehnuteľností, pričom žiadala, aby súd vychádzal z ceny nehnuteľností ako ju určil znalec Ing. Gajdoš v jeho znaleckom posudku.

15. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní navrhol žalobu zamietnuť, resp. žalobkyni priznať peňažné plnenie v sume 115,96 Eur, pri výpočte ktorého vychádzal z výšky obvyklého nájomného uvedeného v znaleckom posudku a je v tom zohľadnená aj doterajšia úhrada zo strany žalovaného v prospech žalobkyni v sume 47,45 Eur. Uviedol, že v danom prípade nie je podstatné to, či žalobkyni niekto povedal, že na parcelách, ktoré žalovaný neužíval je les a taktiež sa v tomto konaní nerieši vydanie pozemkov. Uviedol, že žalobkyňa žiada náhradu za užívanie aj parciel č. 509, 1070, 1004, 1005 a 960, ktoré žalovaný v roku 2016 ani v inom období neužíval, čo vyplýva aj zo znaleckého posudku. Žalobkyňa uplatnila úrok z omeškania v nesprávnej výške, pretože v zmysle nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z. je výška úroku 5% ročne. Poukázal na to, že požiadavka žalobkyne na priznanie nájomného vo výške 2% z ceny nehnuteľností nie je právne zdôvodnená. V danom prípade žalobkyňa predložila znalecký posudok, ktorý stanovuje cenu nehnuteľností ku dátumu jeho vypracovania 21.11.2020, hoci táto cena by mala byť stanovená k obdobiu, kedy malo dôjsť k užívaniu bez nájomnej zmluvy teda v roku 2016, ku koncu roku 2016. Preto podľa názoru právneho zástupcu žalovaného je znalecký posudok predložený žalobkyňou nedostatočný dôkazný prostriedok v tejto veci. Právny zástupca žalovaného v rámci záverečného prednesu navrhol, aby súd žalobu zamietol, priznal žalovanému proti žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Mal za to, že žalobkyňa v konaní neunesla dôkazné bremeno, nepreukázala dôvodnosť uplatneného nároku, nepreukázala, že suma 47,45 Eur ktorú jej žalovaný vyplatil za užívanie pozemkov za rok 2016 nepredstavuje obvyklú cenu nájmu. Poukázal na ustanovenie § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z., ktoré ustanovenie odkazuje na § 43 ods. 2 zákona č. 330/1991 Zb., teda nie na vyhlášku, z ktorej vychádzal znalec Ing. Daniel Gajdoš pri výpočte hodnoty pozemkov.

16. Žalobkyňa k tvrdeniam právneho zástupcu žalovaného uviedla, že znalecký posudok ňou predložený je v poriadku, pretože ceny predmetných pozemkov sa nehýbu až tak výrazne, a v roku 2016 boli pozemky zrejme aj v lepšom stave, a teda určite nemali nižšiu hodnotu. Poukázala na to, že žalovaný s ňou nekomunikoval, že nehospodári na konkrétnych parcelách. Žalobkyňa bola v dostatočnej miere aktívna v tejto veci, aby sa predišlo súdnemu konaniu.

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

18. 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.

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

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. 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 zákona č. 291/2017 Z.z. účinného od 1.5.2018 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.

24. Podľa § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. v znení zákona č. 291/2017 Z.z. účinného od 1.5.2018 Pozemok na poľnohospodárske účely podľa tohto zákona je taký pozemok alebo jeho časť, ktorý je

a) poľnohospodárskou pôdou,2)

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) tým nie sú dotknuté.

25. Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. Ak prenajatý pozemok slúži na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku 3) nájomcu, spravujú sa práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu ustanoveniami § 1 až 6, ak nie je v tejto časti ustanovené inak.

26. 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. 11a)

27. Podľa § 24d ods. 3 zákona č. 504/2003 Z.z. Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. mája 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.

28. Súd výkonom I. konanie v časti o zaplatenie úroku z omeškania vo výške 8,5% ročne zo sumy 1.142,45 Eur od 1.1.2017 do zaplatenia zastavil podľa § 145 ods. 2 CSP, pretože v tejto časti vzala žalobkyňa žalobu späť pred začatím pojednávania.

29. Žalobkyňa sa žalobou domáha proti žalovanému zaplatenia peňažného plnenia v sume 307,55 Eur s odôvodnením, že žalovaný užíval v roku 2016 jej parcely zapísané na LV č. XXXX, XXXX, XXXX k.ú. K. bez toho, aby bola medzi nimi uzavretá nájomná zmluva, pričom žalovaný za užívanie parcel za rok 2016 zaplatil žalobkyni len sumu 47,45 Eur, avšak žalobkyni podľa jej názoru voči žalovanému vznikol nárok na zaplatenie sumy 355 Eur, ktorý žalobkyňa vypočítala v rozsahu 2% z hodnoty jej podielov v parcelách stanovenej v predložennom znaleckom posudku Ing. Daniela Gajdoša.

30. Závazky vznikajú podľa § 489 Občianskeho zákonníka aj z bezdôvodného obohatenia. Za bezdôvodné obohatenie sa v zmysle § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka považuje majetkový prospech získaný plnením na úkor iného. Jednotlivé skutkové podstaty bezdôvodného obohatenia sú vymedzené v ust. § 451 ods. 2 a v § 454 Občianskeho zákonníka. Skutkové tvrdenia, o ktoré žalobkyňa oprela svoj nárok súd po právnom posúdení zaradil pod skutkovú podstatu uvedenú v ustanovení § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, a síce, že žalovaný získal na úkor žalobkyne majetkový prospech bez právneho dôvodu, keď užíval jej patriace pozemky bez uzavretia nájomnej zmluvy a bez platenia obvyklého nájomného. Plnenie bez právneho dôvodu teda predstavuje aj užívanie pozemkov bez nájomnej či inej zmluvy alebo iného titulu a keďže príjemca takéhoto plnenia nie je vzhľadom na povahu plnenia schopný vrátiť ho, je povinný nahradiť bezdôvodné obohatenie vo forme peňažnej náhrady v zmysle § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Obsahom záväzku z bezdôvodného obohatenia je povinnosť osoby, ktorá sa bezdôvodne na úkor iného obohatila vydať tento majetkový prospech osobe, na úkor ktorej sa bezdôvodne obohatila, a oprávnenie osoby, do ktorej majetkovej sféry sa zasiahlo domáhať sa vydania

neoprávneného majetkového prospechu, alebo ak to nie je možné peňažnej náhrady. Dôkazné bremeno o vzniku bezdôvodného obohatenia, o konkrétnej výške tohto nároku ako aj o osobe, ktorá je povinná vydať bezdôvodné obohatenie v konaní zaťažuje žalobkyňu.

31. Žalobkyňa nespochybnila tvrdenia žalovaného o tom, že pozemky, ktoré žalovaný v roku 2016 užíval v rámci výkonu svojej činnosti, predstavujú pozemky na poľnohospodárske účely, preto tieto tvrdenia považoval súd podľa § 151 ods. 1 CSP za nesporné. Žalovaný je družstvom a pri prevádzkovaní svojho podniku na predmetných pozemkoch vykonával poľnohospodársku činnosť. V zmysle § 1 ods. 2 písm. a/ zákona č. 504/2003 Z.z. pozemok na poľnohospodárske účely je pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou podľa zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podľa § 2 písm. b/ zákona č. 220/2004 Z.z. poľnohospodárkou pôdou sa rozumie produkčne potencionálna pôda evidovaná v katastrí nehnuteľností ako orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, záhrady a trvalé trávne porasty. Predmetné pozemky nepochybne spadajú do kategórie poľnohospodárskej pôdy, keďže z výpisov z listov vlastníctva je zrejmé, že ide o ornú pôdu, trvalé trávne porasty a záhrady.

32. Žalovaný nepopieral tvrdenia žalobkyne o tom, že predmetné pozemky užíva žalovaný od 50-tych rokov minulého storočia nepretržite, a nespochybňoval ani tvrdenia žalobkyne o tom, že okrem parcel č. 509, 1070, 1004, 1005, 960 k.ú. K. všetky ostatné predmetné pozemky užíval žalovaný aj v roku 2016 bez uzavretia nájomnej zmluvy s ňou ako vlastníčkou pozemkov.

33. Súd poukazuje na ustanovenie § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku, podľa ktorého ak medzi doterajším užívateľom a vlastníkom poľnohospodárskeho a lesného pozemku nedošlo k inej dohode, vznikne dňom účinnosti tohto zákona, medzi nimi nájomný vzťah, ktorý možno vypovedať k 1. októbru bežného roka. Podľa § 1 písm. a/ zákona č. 229/1991 Zb. sa tento zákon vzťahuje na pôdu, ktorá tvorí poľnohospodársky pôdny fond alebo do neho patrí, teda aj na predmetný pozemky. Zákon č. 229/1991 Zb. nadobudol účinnosť dňa 24.6.1991. Keďže k tomuto dátumu nebola uzavretá ohľadom predmetných pozemkov nájomná zmluva medzi B. W. ako vlastníkom pozemkov a žalovaným ako užívateľom pozemkov, dňom 24.6.1991 vznikol medzi nimi zo zákona nájomný vzťah k predmetným pozemkom. Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa sa riadili nariadením vlády SR č. 208/1994 Z.z. o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností a o nájme poľnohospodárskeho podniku, ktoré bolo účinné do 1.1.2004, kedy bolo nariadenie vlády zrušené zákonom č. 504/2003 Z.z., podľa § 23 ktorého sa ustanoveniami tohto zákona spravuje aj nájomný vzťah, ktorý vznikol na základe osobitného predpisu - zákona č. 229/1991 Zb.. Tento zákonný nájomný vzťah mohol byť ukončený jednostranným právny úkonom zmluvnej strany - výpoveďou k 1. októbru bežného roka, odstúpením od zmluvy, pričom jeho zánik alebo nahradenie novým záväzkovým vzťahom mohli zmluvné strany docieľiť dohodou podľa § 570 a nasl. Občianskeho zákonníka.

34. Žalobkyňa predložila súdu zmluvu o prenechaní pôdy do užívania uzatvorenú medzi jej otcom B. W. ako vlastníkom a prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom zo dňa 21.4.1992 a uviedla, že pred touto zmluvou nebola uzatvorená nájomná zmluva ohľadom predmetných pozemkov; žalovaný tieto tvrdenia žalobkyne nerozporoval. Na základe tejto zmluvy B. W. prenechal do užívania žalovaného pozemky parc. č. 284/1, č. 359, č. 509, č. 284/2, č. 293, č. 723, č. 960, č. 1004, č. 1005, č. 1056, č. 1064, č. 1069, č. 1070, č. 1073, č. 1209, č. 1178, č. 1192, č. 913 k.ú. K. za nájomné 875 Kčs ročne, ktoré bolo formou naturálneho plnenia splatné vždy k 31.12. kalendárneho roka. Doba trvania zmluvy bola dojednaná na obdobie od 1.10.1991 do 30.9.1996. Návrh žalovaného na uzavretie nájomnej zmluvy zo dňa 10.6.1996 na následné obdobie 10 rokov adresovaný B. W. už ním nebol prijatý, čo vyplýva aj z predloženého návrhu nájomnej zmluvy, podpísaného žalovaným, na ktorom nie je podpis vlastníka pozemkov B. W., a teda nová nájomná zmluva medzi nimi nebola uzavretá.

35. Z uvedeného vyplýva, že zákonný nájomný vzťah k parc. č. 284/1, č. 359, č. 509, č. 284/2, č. 293, č. 723, č. 960, č. 1004, č. 1005, č. 1056, č. 1064, č. 1069, č. 1070, č. 1073, č. 1209, č. 1178, č. 1192, zapísaným na LV č. XXXX k.ú. K. a k parc. č. XXX zapísanej na LV č. XXXX k.ú. K. bol nahradený novým zmluvným nájomným vzťahom na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi vlastníkom pozemkov a užívateľom pozemkov dňa 21.4.1992 s dobou trvania do 30.9.1996. Tento nájomný vzťah skončil uplynutím dojednanej doby. Po uplynutí tejto doby už ďalšia nájomná zmluva medzi vlastníkom pozemkov a žalovaným nebola uzavretá. Návrh žalovaného zo dňa 1.1.2016 na uzavretie nájomnej zmluvy k pozemkom žalobkyňa neprijala, ale listom zo dňa 29.12.2017 adresovaným

žalovanému ho odmietla z dôvodu nízkeho nájomného navrhnutého žalovaným a mala ďalšie výhrady k ustanoveniam návrhu zmluvy (napr. absenciu uvedenia účelu nájmu, poistenia, dojednaní úrokov z omeškania pri oneskorení platenia nájomného) s tým, že na návrh reagovala až týmto listom z dôvodu, že od 30.5.2016 do konca roku 2017 mala liečený jej nepriaznivý zdravotný stav, čo vyplýva aj z prehľadu práceneschopnosti žalobkyne za rok 2016 vystaveného Sociálnou poisťovňou, ústredie, podľa ktorého bola žalobkyňa práceneschopná od 30.5.2016 do 7.8.2016, žiadostí žalobkyne zo dňa 31.8.2016, 16.12.2016 adresovaných jej zamestnávateľovi o neplatené voľno na september 2016 až december 2016 a na celý rok 2017. S poukazom na ust. § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z.z. v znení účinnom do 31.12.2017 nevznikol teda medzi žalobkyňou a žalovaným nájomný vzťah k pozemkom. Preto užíval žalovaný bez existencie nájomného vzťahu, t.j. platného právneho dôvodu v roku 2016 parcely č. 284/1, č. 359, č. 284/2, č. 293, č. 723, č. 1056, č. 1064, č. 1069, č. 1073, č. 1209, č. 1178, č. 1192, č. 913 k.ú. K..

36. Až zákonom č. 291/2017 Z.z. účinným od 1.5.2018 bolo do zákona č. 504/2003 Z.z. vložené ustanovenie § 1 ods. 3, podľa ktorého 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. Výška bezdôvodného obohatenia je tak jednoducho určiteľná, z údajov, ktoré zverejňuje okresný úrad, a tieto údaje na svojom webovom sídle zverejňuje aj Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR. Uvedené zákonné ustanovenie však nemožno v posudzovanej veci použiť, keďže nadobudlo účinnosť až 1.5.2018, žalobkyňa uplatňuje nárok na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia za skoršie obdobie roku 2016, a súdu je z jeho úradnej činnosti známe, že ministerstvo na základe zozbieraných údajov o nájomnom po prvýkrát údaj o obvyklej výške nájomného v k.ú. K. na svojom webovom sídle zverejnilo až 1.7.2019 za rok 2018. Preto je vylúčené, žeby údaj o obvyklej výške nájomného v sume 35,45 Eur za 1 ha pôdy v k.ú. K. podľa portálu ministerstva, ktorý uviedol znalec Ing. Daniel Gajdoš vo svojom posudku predstavoval obvyklú výšku nájomného predmetných parciel na rok 2016. Podľa prechodného ustanovenia k zákonu č. 291/2017 Z.z. v § 24d ods. 3 sa ustanoveniami tohto zákona účinného od 1.5.2018 spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona; avšak vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa posudzujú podľa doterajších predpisov. Nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, prípadne nárok na zaplatenie nájomného, ktoré vznikli v roku 2016 sa teda spravujú doterajšími právnymi predpismi.

37. Do 30.4.2018 teda táto právna úprava v zákone nebola obsiahnutá a judikatúra súdov v obdobných právnych veciach nebola jednotná. Niektoré súdy (napr. rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 1Co/11/2015 zo dňa 11.3.2015, rozsudok Krajského súdu v Žiline sp. zn. 25Co/346/2017 zo dňa 10.10.2018) pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia za užívanie poľnohospodárskych pozemkov bez uzavretej nájomnej zmluvy vychádzali z ustanovenia § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z., v ktorom je odkaz na § 43 ods. 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v spojení s vyhláškou Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 38/2005 Z.z. ktoré sa majú použiť na stanovenie hodnoty pozemkov, a z tejto hodnoty bola určovaná výška nájomného určitým percentom podľa okolností zistených z vykonaných dôkazov. Podľa § 1 ods. 1 vyhl. č. 38/2005 Z.z. hodnota pozemku, ktorý tvorí poľnohospodársku pôdu a ostatnú plochu sa určuje podľa bonitovaných pôdnoekologických jednotiek (BPEJ) a príslušných sadzieb uvedených v prílohe č. 1 tejto vyhlášky. Objavili sa aj iné názory súdov, v zmysle ktorých sa výška bezdôvodného obohatenia v prípadoch užívania poľnohospodárskej pôdy bez uzavretej nájomnej zmluvy nemá odvíjať od tzv. úradnej ceny (stanovenej podľa vyhl. č. 38/2005 Z.z.), ale má sa vychádzať z trhovej ceny pozemkov zistenej za použitia vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, keďže výška bezdôvodného obohatenia by mala predstavovať peňažnú sumu, ktorá zodpovedá sume nájomného za užívanie obdobných pozemkov v danej lokalite a čase. Tento názor vyplýva napr. z rozsudku Krajského súdu v Prešove sp. zn. 20Co 167/2016 zo dňa 25.5.2017. Súd mal za to, že v posudzovanom prípade je spravodlivé prikloniť sa k druhému názoru. Treba uviesť, že v ust. § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. je stanovený spôsob pre určenie minimálnej výšky nájomného v prípade uzavretia zmluvy o nájme pozemku podľa § 1 ods. 2 písm. a) alebo písm. c) na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, a táto výška je 1% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu. Nižšie nájomné nemôže byť v zmluve dojednané. Zákon tak obmedzuje zmluvnú voľnosť strán čo do

dojednania minimálnej výšky nájomného. Nestanovuje však maximálnu výšku nájomného. Nájomné za užívanie obdobných pozemkov v danej lokalite je teda možné dojednať aj za vyššiu cenu podľa situácie na trhu s prenájmom poľnohospodárskej pôdy. Z textu daného ustanovenia je zrejmé, že nestanovuje pravidlo, ktoré sa má použiť pri určení výšky bezdôvodného obohatenia za užívanie poľnohospodárskej pôdy bez uzavretia nájomnej zmluvy medzi vlastníkom pozemku a užívateľom. Nejedná sa teda o legislatívne zakotvenie výšky bezdôvodného obohatenia v prípade užívania poľnohospodárskeho pozemku bez nájomného pomeru. Podľa názoru súdu sú na danú vec použiteľné závery Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vyjadrené v uznesení sp. zn. 3Cdo 298/2006 zo dňa 1.9.2007, v zmysle ktorých treba výšku plnenia za užívanie cudzieho pozemku bez právneho dôvodu odvodzovať od prospechu, ktorý získal obohatený. Výšku tohto prospechu vyjadruje peňažná čiastka, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie (prenajatie) veci. Pokiaľ je výška obvyklého nájomného v danom mieste a čase závislá aj na účele a spôsobe užívania, treba prihliadnuť aj na podstatu (spôsob a rozsah) faktického užívania subjektom, ktorý sa bezdôvodne obohatil. Ďalej súd poukazuje aj na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo 8/2009 zo dňa 13.11.2009, podľa ktorého užívateľ cudzej veci bez právneho dôvodu je povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, rozsah ktorého plnenia, ak tento nie je stanovený predpisom, je vyjadrený peňažnou čiastkou, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie (prenajatie) veci. Prihliadne sa pritom na účel a spôsob užívania a na druh právneho dôvodu, ktorým sa spravídla právo užívania veci vzhľadom na jeho rozsah a spôsob zakladá; najčastejšie ide o nájomnú zmluvu, kedy sa výška náhrady určuje podľa obvyklej hladiny nájomného, ktoré by nájomca v danom mieste a čase platil, ak by vec užíval na základe platnej nájomnej zmluvy. Obvyklé nájomné je nájomným tržným. Napokon súd uvádza, že správnosti názoru, že pri určovaní výšky bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov na poľnohospodárske účely bez uzavretej nájomnej zmluvy sa má vychádzať z trhovej (všeobecnej) hodnoty nájomného v danom čase a mieste nasvedčuje aj vývoj v príslušnej právnej úprave, konkrétne zakotvenie inštitútu obvyklej výšky nájomného do zákona č. 504/2003 Z.z. zákonom č. 291/2017 Z.z. s účinnosťou od 1.5.2018, keďže zákonom stanovený spôsob určenia obvyklej výšky nájomného zohľadňuje výšku všetkých zmluvne dohodnutých nájomných za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku, z ktorých sa každý rok zisťuje priemerná výška nájomného, a to pre jednotlivé katastrálne územia osobitne.

38. Žalobkyňa neuniesla dôkazné bremeno na preukázanie, že ňou uplatnený nárok na náhradu za užívanie pozemkov je dôvodný, že ňou tvrdená suma 355 Eur zodpovedá obvyklému nájomnému za užívanie predmetných pozemkov za rok 2016. Znalecký posudok č. 3/2020 znalca z odboru poľnohospodárstvo Ing. Daniela Gajdoša, z ktorého žalobkyňa predložila výňatky, nestanovuje hodnotu obvyklého nájomného predstavujúceho trhovú cenu nájmu za užívanie pozemkov na poľnohospodárske účely za rok 2016, ale tento posudok stanovuje všeobecnú hodnotu predmetných pozemkov, navyše ku dňu 25.11.2020, teda nie k rozhodnému obdobiu roku 2016. Pritom je všeobecne známe, že trhovú (všeobecnú) cenu pozemkov nie je nemenná, ale časom môže podliehať zmenám aj s prihliadnutím na situáciu na trhu. Od rozhodného obdobia, kedy boli pozemky užívané do dátumu, ku ktorému bola znalcom stanovená cena pozemkov uplynula doba 4 rokov. Tvrdenia žalobkyne, že nehnuteľnosti nemali určite nižšiu hodnotu v roku 2016 neboli nijako preukázané. Vzhľadom na uvedenú judikatúru Najvyššieho súdu SR bolo nutné vychádzať z cien, za ktoré sa prenajímali obdobné pozemky v danom katastrálnom území na poľnohospodárske účely v období, keď bola pôda užívaná žalovaným. Žalobkyňa netvrdila, žeby pozemky iných vlastníkov v danej lokalite neboli v roku 2016 užívané žalovaným alebo iným subjektom na poľnohospodárske účely za odplatu. Žalovaný tvrdil, že nájomné za užívanie pôdy vyplácal aj iným vlastníkom pôdy. Predloženým znaleckým posudkom teda žalobkyňa nepreukázala výšku obvyklého nájmu pozemkov v danom mieste pre rok 2016. Nie je tiež pravdivé tvrdenie žalobkyne, že vlastníkom pozemku má voči nájomcovi, resp. užívateľovi pozemku (ktorý pôdu užíva bez zmluvy) v zmysle zákona nárok na odplatu za užívanie pozemkov vo výške 2% z hodnoty nehnuteľností. V zákone č. 504/2003 Z.z. ani v inom právnom predpise takéto pravidlo stanovené nie je, regulovaný nájom pre tento prípad stanovený nie je; je určené len minimálne nájomné vo výške 1% a aj to z úradnej ceny, teda nie z trhovej ceny, z ktorej žiada priznať žalobkyňa odplatu. Žalobkyňa potvrdila, že žalovaný jej za užívanie pozemkov za rok 2016 uhradil sumu 47,75 Eur. Žalovaný tvrdil, že tým splnil svoj záväzok z bezdôvodného obohatenia. Z textu návrhu nájomnej zmluvy č. 8960/2016 zo dňa 1.1.2016 a jej prílohy č. 1 je zrejmé, že žalovaný stanovil hodnotu predmetných parciel podľa BPEJ, t.j. z ich úradnej ceny v zmysle ust. § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. a podľa tohto ustanovenia je výška nájomného minimálne 1% z úradnej hodnoty pôdy stanovenej podľa BPEJ, a žalovaný žalobkyňi navrhol a vyplatil odplatu vo výške 2% hodnoty pozemkov stanovenej podľa BPEJ, teda nad rámec minimálnej

výšky nájomného. Žalovaný uvádzal, že výšku nájomného určil rovnako aj vo vzťahu ku všetkým ďalším osobám, ktorých poľnohospodársku pôdu užíva a žalobkyňa nepopierala tvrdenie žalovaného, že žalovaný iným vlastníkom pozemkov vyplácal nájomné vo výške 2% z úradnej ceny pozemkov. Žalobkyňa nepreukázala, že ňou tvrdená odplata v sume 355 Eur predstavuje obvyklé nájomné za rok 2016. Žalovaný žalobkyni uhradil čiastku 47,75 Eur a žalobkyňa nepreukázala, že rozdiel týchto súm, t.j. uplatnená suma 307,55 Eur predstavuje neuhradenú časť bezdôvodného obohatenia, teda obvyklé nájomné za užívanie pozemkov v danom mieste a v danom čase, t.j. v roku 2016. Žalobkyňou nebol navrhnutý alebo predložený iný relevantný dôkaz, z ktorého by sa dala zistiť výška obvyklého nájomného, napr. nájomné zmluvy z daného obdobia a daného katastrálneho územia, alebo správu príslušného úradu o tom, za aké nájomné boli v danom čase a danom mieste prenajímané pozemky na poľnohospodárske účely.

39. Parcely č. 509, 1070, 1004, 1005, 960 k.ú. K. žalovaný podľa jeho tvrdenia v roku 2016 neužíval. Pravdivosti tohto tvrdenia nasvedčuje aj obsah znaleckého posudku č. 3/2020 znalca z odboru poľnohospodárstvo Ing. Daniela Gajdoša, keďže znalec zistil, že tieto parcely sú dlhodobo neudržiavané, zarastené náletovými drevinami, nie sú poľnohospodársky ani inak vyžívané. Žalobkyňa nepopierala tvrdenia žalovaného o neužívaní týchto parciel a nenavrhol ani dokazovanie na preukázanie toho, žeby ich žalovaný užíval. Za tieto parcely teda žalobkyni nepatrí voči žalovanému žiadna náhrada, pretože žalovaný parcely neužíval, a nezískal tak majetkový prospech na úkor žalobkyne. Skutočnosť, že k parcelám nie je prístupová cesta je v tomto smere irelevantná, pretože žalobkyňa ako vlastníčka parciel si mohla zabezpečiť prístupovú cestu k nim po dohode s vlastníkom susednej parcely oddeľujúcej jej parcely od verejne prístupnej komunikácie, prípadne vyzvať žalovaného, aby jej parcely vydal, alebo parcely zameniť s inými parcelami. Súd však zdôrazňuje, že žalobkyňa nárok na zaplatenie odplaty za užívanie oprela o skutkové tvrdenie, že žalovaný jej parcely užíva bez uzavretej nájomnej zmluvy a bez úhrady adekvátnej odplaty za toto užívanie, a preto takto uplatnenému nároku vo vzťahu k parcelám č. 509, 1070, 1004, 1005, 960 k.ú. Haluzice nemohol súd vyhovieť, keďže žalovaný tieto parcely neužíval.

40. Vo vzťahu k ostatným parcelám č. 285/1, č. 286/1, č. 358, č. 369, č. 383, č. 399, č. 912, č. 1173, č. 1197 zapísaným na LV č. XXXX k.ú. K., ktoré neboli predmetom nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 21.4.1992 medzi žalovaným a B. ako vlastníkom a prenajímateľom, a nebola predložená ani iná nájomná zmluva, ktorou by sa vlastník pozemku dohodol so žalovaným o prenechaní parciel za odplatu do užívania žalovaného, ostal zachovaný nájomný vzťah vzniknutý na základe § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb., keďže žalobkyňa ani žalovaný netvrdili, žeby došlo k zániku nájomného vzťahu niektorým zo zákonom predpokladaných spôsobov (výpoveďou, dohodou a zmene, zrušení záväzku alebo dohodou o nahradení záväzku novým záväzkom). Preto tieto parcely užíval žalovaný na základe právneho dôvodu - zákonného nájomného vzťahu a nemohol ich užívaním vzniknúť medzi žalovaným a žalobkyňou záväzok z bezdôvodného obohatenia podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Zákonom založený nájomný vzťah sa riadi ustanoveniami § 663 a nasl. Občianskym zákonníkom, pokiaľ v osobitných predpisoch (v zákone č. 229/1991 Zb. a zákone č. 504/2003 Z.z.) nie je uvedená osobitná úprava, ktorá má prednosť, keďže ide o pozemky užívané na poľnohospodárske účely. Podľa § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajímateľovi, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa. Z uvedeného vyplýva, že keď žalobkyňa nadobudla v roku 2001 do vlastníctva predmetné pozemky dedením po jej otcovi B., vstúpila do právneho postavenia prenajímateľa. Povinnosť nájomcu platiť za užívanie pozemkov nájomné je daná ustanovením § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Z tvrdení strán a predložených listín jednoznačne vyplýva, že si žalobkyňa a ani jej právny predchodca nedohodli so žalovaným výšku nájomného za užívanie týchto parciel. Podľa ustanovenia § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka platí, že pri absencii dojednania nájomného je nájomca povinný zaplatiť nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajímateľovi a spôsob jej užívania. Toto všeobecné ustanovenie je treba aplikovať aj na predmetné pozemky, ktoré boli užívané na poľnohospodárske účely, pretože v zákone č. 504/2003 Z.z. nie je stanovená osobitná úprava o výške nájomného, ktorá by sa mala aplikovať v situácii, ak sa strany nedohodnú o výške nájomného. Ustanovenie § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. stanovuje minimálnu výšku nájomného, a strany si teda nemôžu dohodnúť nájomné v nižšej výške než vyplýva z tohto ustanovenia. Aj ohľadom týchto parciel zapísaných na LV č. XXXX k.ú. K. platia závery súdu uvedené v odseku 38 tohto rozsudku, a teda žalobkyňa nepreukázala výšku obvyklého nájomného za rok 2016, ktorú je žalovaný povinný zaplatiť žalobkyni, pričom žalovaný tvrdil, že si svoju povinnosť voči žalobkyni vyplývajúcu z užívania parciel v roku 2016 splnil uhradením sumy 47,75 Eur.

41. S poukazom na uvedené dôvody, súd výrokom II. žalobu zamietol ako nedôvodnú.

42. Súd nevykonal dokazovanie v zmysle návrhu žalobkyne, aby súd od Obce Haluzice vyžiadal územno-plánovaciú informáciu ohľadom predmetných pozemkov k.ú. Haluzice, ktorý doklad podľa tvrdení žalobkyne potreboval znalec k vypracovaniu znaleckého posudku, pomocou ktorého žalobkyňa vypočíta finančnú náhradu za užívanie jej pozemkov. Tento dôkaz bol pre konanie nepotrebný, keďže žalobkyňa predložila znalecký posudok znalca Ing. Daniela Gajdoša, ktorý vo svojom posudku dokázal na základe dostupných podkladov stanoviť hodnotu predmetných pozemkov. Súd v zmysle návrhu žalobkyne nepredvolal za účelom výsluchu svedkov R.redsedu žalovaného, Ing. W., pracovníčku žalovaného, na preukázanie jej tvrdení, že menovaní neodpovedali na jej korešpondenciu súvisiacu s vecou. Pre rozhodnutie o uplatnenom nároku žalobkyne takýmto dôkazom nebolo potrebné overovať, či a prečo menovaní nekomunikovali so žalobkyňou. Súd v zmysle návrhu žalobkyne nepredvolal za účelom výsluchu svedka W. W., starostu obce Haluzice, ktorý podľa žalobkyne sa mal vyjadriť k znaleckému posudku znalca Ing. Daniela Gajdoša, čo však nespravil. Takýto dôkaz by bol nadbytočný, keďže znalec posudok vypracoval, z posudku nevyplýva, že závery znalca nie sú úplné, a že pre ich kompletnosť je potrebné ešte vyjadrenie starostu obce. Navyše žalobkyňou predložený znalecký posudok je pre posúdenie dôvodnosti nároku žalobkyne nepoužiteľný z vyššie uvedených dôvodov.

43. Súd zdôrazňuje, že konanie prebieha od 29.12.2017 a žalobkyňa mala dostatok času, aby sama alebo prostredníctvom ňou splnomocnenej osoby si vedela zabezpečiť, prípadne navrhnuť relevantné dôkazy, ktorými by dôvodnosť uplatneného nároku riadne preukázala v konaní.

44. Podľa § 255 ods. 1 CSP Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

45. Podľa § 256 ods. 1 CSP Ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

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

47. 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.

48. Po rozšírení žaloby na sumu 4.400 Eur súd konanie zastavil v časti o zaplatenie sumy 2.950 Eur a následne v časti o zaplatenie sumy 1.142,45 Eur, pretože v týchto častiach vzala žalobkyňa žalobu späť, avšak neučinila tak pre správanie sa žalovaného (napr. z dôvodu úhrady dlhu z jeho strany), a preto procesné zavinenie na zastavení konania spočíva na strane žalobkyne a podľa § 256 ods. 1 CSP v zastavenej časti vzniklo žalovanému právo na náhradu trov konania. Vo zvyšku o zaplatenie sumy 307,55 Eur bola žaloba zamietnutá, a vzhľadom na zásadu úspechu podľa § 255 ods. 1 CSP vzniklo žalovanému právo na náhradu trov konania. S poukazom na uvedené skutočnosti súd podľa § 262 ods. 1 CSP výrokom III. vyslovil, že žalovaný má proti žalobkyňi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Súd s prihliadnutím na obsah spisu a tvrdenia strán nezistil dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 257 CSP, ktoré by výnimočne odôvodňovali celkom alebo sčasti nepriznanie náhrady trov konania žalovanému. Neobstoja tvrdenia žalobkyne, že konala dostatočne aktívne, aby nedošlo k súdnemu konaniu, a že na súd by sa nemusela obrátiť, ak by jej žalovaný povedal pravdu o tom, čo rastie na parcelách, ktoré žalovaný odmieta užívať. Žalobkyňa nepredložila písomnú výzvu, ktorou by pred podaním žaloby žalovaného vyzývala v primeranej lehote na zaplatenie plnenia/odplaty za užívanie jej parciel v konkrétnej preukázateľne dôvodnej výške, s cieľom, aby sa vec zmierlivo vyriešila a aby nedošlo k súdnemu konaniu. Jej výzva v tomto smere bola datovaná a žalovanému odoslaná dňa 29.12.2017, t.j. v rovnaký deň ako žalobkyňa podala na súd túto žalobu, pričom jej výzva neobsahuje konkrétnu výšku nájomného, ktoré navrhuje žalobkyňa a ani odkaz na relevantný podklad, z ktorého by žalobkyňa vychádzala pri stanovení požadovanej výšky nájomného. Žalovaný tak nemohol posúdiť dôvodnosť nároku žalobkyne pred začatím súdneho konania. Žalovaný žalobkyňi vyplatil za rok 2016 odplatu za užívanie pozemkov a výšku tejto odplaty určil rovnako ako nájomné vo vzťahu ku všetkým ďalším vlastníkom, ktorých pôdu užíval. Nemožno potom konštatovať, žeby výlučne žalovaný zavinil tento spor. Ak žalobkyňa nesúhlasila s výškou nájomného, ktoré jej za užívanie pozemkov navrhol a vyplatil žalovaný, mohla žalovaného vyzvať na vydanie pozemkov a pokúsiť sa prenajať pozemky inému subjektu za nájomné podľa jej predstáv. Vo vzťahu k uplatnenému nároku je irelevantné, že

žalovaný jej dal nesprávnu informáciu o tom, čo v skutočnosti rastie na piatich parcelách žalobkyne, ktoré žalovaný neužíva. Žalobkyňa alebo ňou splnomocnená osoba predsa mohla pred podaním žaloby za odbornej pomoci geodeta parcely identifikovať a označiť v teréne a zistiť, aký porast je na nich, a či ich žalovaný skutočne užíva a následne sa rozhodnúť, či žalobu o zaplatenie odplaty za užívanie parciel proti žalovanému podá aj ohľadom týchto parciel. O výške náhrady trov konania súd podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia prostredníctvom Okresného súdu Trenčín na Krajský súd v Trenčíne.

Podľa § 127 ods. 1 CSP v odvolaní treba uviesť tieto všeobecné náležitosti: ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde 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.

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 § 365 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.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie.