

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 7C/9/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5419200979
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 09. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Rastislav Plutinský
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2021:5419200979.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín sudcom JUDr. Rastislavom Plutinským v spore žalobcu: E. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX, XXX XX Q., právne zast. JUDr. Zuzana Bejdová, LL.M., advokátka so sídlom Skuteckého 30, 974 01 Banská Bystrica, proti žalovanému: Poľnohospodárske družstvo v P á r n i c i, so sídlom 176, 027 52 Párnica, IČO: 00 191 116, právne zast. JUDr. Ferdinand Klinovský, advokát so sídlom Hviezdoslavovo námestie 1660/22, 026 01 Dolný Kubín, o vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 40.645,- eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 89,54 eur s úrokom z omeškania vo výške 5,00% ročne z dlžnej sumy od 08.06.2019 do zaplatenia, a to v lehote do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Vo zvyšku súd žalobu z a m i e t a .

III. Súd p r i z n á v a žalovanému voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania vo výške 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca doručil tunajšiemu súdu dňa 15.07.2019 prostredníctvom svojho právneho zástupcu žalobu, ktorou sa domáhal od žalovaného zaplatenia sumy vo výške 40.645,- eur spolu s príslušenstvom, titulom bezdôvodného obohatenia, ktoré vzniklo žalovanému titulom bezodplatného užívania pozemkov, na ktorých vykonáva svoju poľnohospodársku podnikateľskú činnosť a v danom smere neznáša žiadne náklady titulom získania výnosov z produkcie na pozemkoch vo vlastníctve žalobcu. Žalobca v žalobe uviedol, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností - pozemkov zapísaných na listoch vlastníctva Okresného úradu Dolný Kubín - katastrálny odbor, pre obec Q., k. ú. Q., č. XXX, parcela reg. „E“, parc. č. XXXX, orná pôda o výmere 2399 m², č. XXXX, parcela reg. „E“, parc. č. XXXX, orná pôda o výmere 6748 m², č. XXXX, parcela reg. „E“, parc. č. XXXX, orná pôda o výmere 2306 m², č. XXXX, parcela reg. „E“, parc. č. XXXX, orná pôda o výmere 3053 m², č. XXXX, parcela reg. „E“, parc. č. XXXX/X, orná pôda o výmere 2071 m², č. XXXX, parcela reg. „E“, parc. č. XXXX, orná pôda o výmere 2226 m², č. XXXX, parcela reg. „E“, parc. č. XXXXX/X, trvalé trávnaté porasty o výmere 138 m² a podielovým spoluvlastníkom pozemkov zapísaných na listoch vlastníctva Okresného úradu Dolný Kubín - katastrálny odbor, pre obec Q., k. ú. Q. č. XXXX, parcela reg. „E“, parc. č. XXXX, orná pôda o výmere 1490 m², vo veľkosti podielu 2/27 k celku, pričom ideálny podiel predstavuje výmeru 110 m², č. XXXX, parcela reg. „E“, parc. č. XXXX, orná pôda o výmere 1695 m², vo veľkosti podielu 3723/4335 k celku, pričom ideálny podiel predstavuje výmeru 1456 m² (ďalej len ako „nehnuteľnosti“). Celková plošná výmera špecifikovaných pozemkov predstavuje hodnotu 20.507 m². Tieto nehnuteľnosti užíva výlučne žalovaný na poľnohospodárske účely bez platne uzatvorenej nájmovej zmluvy a žalobca je ku dňu podania žaloby akýmkoľvek spôsobom vylúčený z užívania vlastných nehnuteľností. Zmluvou o nájme poľnohospodárskej pôdy, datovanou zo strany žalovaného dátumom 05.03.2018, žalovaný

predložil žalobcovi návrh legalizácie dlhodobého užívania vyššie špecifikovaných nehnuteľností, v celkovej výmere výmeru 19.916 m², formou nájmu na dobu určitú, 10 rokov s ročným nájomom vo výške 597,48 eur za celkovú výmeru 20.507 m². Žalobca dňa 23.07.2018, bez zbytočného dokladu, potom ako prijal návrh zmluvy v zákonom stanovenej dvojmesačnej lehote, žalovaným predložený návrh zmluvy písomne odmietol. Zaslánú hotovosť neprevzal a poštový poukaz na vyplatenie hotovosti vo výške 643,89 eur doručil žalovanému spolu s písomnou odpoveďou na návrh Zmluvy o nájme. Dňa 09.11.2018 žalobca, cestou splnomocnenej právnej zástupkyne, vyzval žalovaného na začatie rokovaní o uzavretí Zmluvy o nájme poľnohospodárskej pôdy, predložil návrh podstatných náležitostí predmetnej zmluvy. Zároveň upozornil na pretrvávajúci protiprávny stav, kedy žalovaný užíva nehnuteľnosti bez riadne uzavretej zmluvy, vykonáva na nich svoju podnikateľskú činnosť, bez právneho titulu obmedzuje žalobcu vo výkone vlastníckych práv. Písomným podaním zo dňa 26.11.2018 navrhol splnomocnený právny zástupca žalovaného osobné rokovanie za účelom ustálenia obsahu zmluvy o nájme poľnohospodárskej pôdy. Žalobca na uvedené podanie reagoval písomným podaním zo dňa 29.11.2018, zotrval na návrhu a vyjadril súhlas s pracovným stretnutím. Dňa 12.12.2018 došlo v priestoroch splnomocneného právneho zástupcu žalovaného k osobnému stretnutiu za prítomnosti strán sporu a ich právnych zástupcov. Žalobca zotrval na svojich návrhoch vo vzťahu k výške nájmu za 1 m² a doby nájmu. Žalovaný požiadal o lehotu na vyjadrenie, nakoľko takéto stanovisko spadá do kompetencie predstavenstva družstva. Aj napriek urgencii žalovaný nezaslal svoje stanovisko, tak ako sa k tomu zaviazal v závere pracovného stretnutia. Dňa 20.05.2019 žalobca opakovane vyzval žalovaného k uzavretiu nájomnej zmluvy, k zdržaniu zásahov do výkonu jeho vlastníckeho práva, k vyprataniu nehnuteľností a uplatnil nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 40.645,- eur. Uvedené podanie prevzal právny zástupca žalovaného dňa 23.05.2019. Písomným podaním doručeným žalobcovi dňa 11.06.2019 zotrval na svojom doterajšom stanovisku, poprel nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. Dňa 20.06.2019 žalobca predžalobnou výzvou ukončil pokus o mimosúdne urovnanie vzniknutej situácie. Žalovaný písomným podaním doručeným žalobcovi dňa 08.07.2019 zotrval na svojom doterajšom stanovisku a poprel uplatnené nároky žalobcu, zároveň pripojil odborné vyjadrenie E. o hodnote ornej pôdy a určenie nájmu pozemkov k. ú. Q.. Písomným podaním zo dňa 13.06.2019 požiadal Okresný úrad Dolný Kubín o sprístupnenie informácií vyplývajúcich zo zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov (ďalej len „zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov“) vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktoré užíva žalovaný. Okresný úrad Dolný Kubín rozhodnutím č. OU-DK-PLO-2019/005255-R zo dňa 20.06.2019 odmietol požadované informácie sprístupniť. Nehnuteľnosti sú lokalizované bezprostredne pri sebe, zväčša tvoria susedné pozemky. Za účelom zistenia všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľností - pozemkov, poveril žalobca na vlastné náklady znalca E.. X. Q. vyhotoviť znalecký posudok na dva pozemky, a to parc. č. XXXX a parc. č. XXXX, nachádzajúce sa v k. ú. Q.. Znaleckým posudkom č. XXX/XXXX zo dňa 04.05.2019 bola stanovená všeobecná hodnota nájmu na 1 m² predmetných pozemkov vo výške 0,991 eur/rok. Na základe žiadosti právneho zástupcu žalovaného, žalobca zaslal žalovanému predmetný znalecký posudok na oboznámenie s jeho obsahom. Žalobca od uvedeného záveru odvodzuje všeobecnú hodnotu nájmu nehnuteľností vo výške 0,991 eur za 1 m² na jeden kalendárny rok. Žalovaný užíva nehnuteľnosti žalobcu bez existencie akéhokoľvek zmluvného vzťahu, pretože nájomná zmluva nebola vôbec dohodnutá a návrh žalovaného bol v zákonnej lehote odmietnutý. Žalovaný užíva nehnuteľnosti na svoju podnikateľskú činnosť, produkuje zisk, neznáša pritom žiadne náklady titulom nájomného. Tým dochádza na strane žalovaného k bezdôvodnému obohateniu naplnením skutkovej podstaty podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Žalobca uplatnil nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za dva roky spätne od podania žaloby, rešpektujúc plynutie premlčacej lehoty podľa § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka a vnesenie prípadnej hmotnoprávnej námietky. S prihliadnutím na plošnú výmeru v celkovej výmere 20.507 m², pri znalcom stanovenej všeobecnej hodnote nájmu 0,0911 eur/1m²/rok, predstavuje výška bezdôvodného obohatenia za jeden kalendárny rok sumu 20.322,50 eur, za dva roky 40.645,- eur, čo zároveň tvorí aj žalovanú istinu. Žalobca si spolu s istinou uplatnil aj úrok z omeškania, ako zákonné príslušenstvo k peňažnej pohľadávke vo výške 5 % ročne z dlžnej sumy od 08.06.2019 do zaplatenia. Počiatok plynutia omeškania žalobca odvodzuje od márneho uplynutia 15 dňovej lehoty na dobrovoľné splnenie peňažného dlhu. Výzvu na zaplatenie bezdôvodného obohatenia prevzal právny zástupca žalovaného dňa 23.05.2019 a dňa 08.06.2019 sa dostal do omeškania s plnením peňažného dlhu. Výšku zákonného úroku z omeškania žalobca odvodzuje od aktuálnej hodnoty stanovenej úrokovej sadzby ECB vo výške 5 % ročne z dlžnej sumy. Žalobca napokon uviedol, že nie je sporné, že žalovaný užíva nehnuteľnosti na poľnohospodárske účely a vykonáva tak svoju podnikateľskú činnosť, produkuje zisk bez toho, aby za ich užívanie platil nájomné a nie je sporné, že žalobca vyzval žalovaného k zdržaniu akýchkoľvek zásahov do výkonu jeho vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v

roku 2018 a žalovaný aj v roku 2019 na nich vykonáva svoju podnikateľskú činnosť a využíva ich na poľnohospodárske účely. Žalobca preto žiadal súd, aby uložil žalobcovi zaplatiť sumu vo výške 40.645,- eur s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne z dlžnej sumy od 08.06.2019 do zaplatenia v lehote do 3 dní, odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia a žalobcovi priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Tunajší súd pristúpil k doručeniu žaloby (spolu s jej prílohami) žalovanému. Súčasne mu boli doručené poučenia o jeho procesných právach a povinnostiach, ako aj uznesenie sp. zn. 7C/9/2019 zo dňa 08.08.2019, ktorým bol žalovaný vyzvaný, aby sa písomne vyjadril k žalobe a uviedol všetky skutočnosti, o ktoré svoje tvrdenia opiera, označil a predložil ďalšie dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Žalovanému bolo doručené predmetné uznesenie dňa 12.08.2019.

3. Žalovaný doručil súdu prostredníctvom svojho právneho zástupcu vyjadrenie k žalobe dňa 22.08.2019, v ktorom uviedol, že nespochybňuje výlučné vlastníctvo ani podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam, popiera však tvrdenie, že žalobca je ku dňu podania žaloby akýmkoľvek spôsobom vylúčený z užívania vlastných nehnuteľností. Z obsahu doručenej žaloby nevyplýva dostatočne odôvodnený záver, že žalovaný užíva nehnuteľnosti v celom rozsahu, v celkovej výmere a podieloch tak, ako to uvádza žalobca v žalobe. Žalovaný poprel, že užíva nehnuteľnosti, avšak nie v celom rozsahu a podiely, tak ako to uvádza žalobca. Z uvedeného dôvodu poprel tvrdenie, že žalobca je vylúčený akýmkoľvek spôsobom z užívania nehnuteľností. Žalovaný potvrdil, že mal v snahe a v úmysle vzniknutú situáciu - užívanie nehnuteľností riešiť, a to buď zámennou zmluvou, na základe ktorej by došlo k zámene pozemkov, ktoré sú vo vlastníctve žalovaného. Ako druhú alternatívu riešenia užívania nehnuteľností žalovaný navrhol uzatvorenie nájomnej zmluvy o nájme v zmysle zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Žalovaný ďalej vo vyjadrení namietal znalecký posudok Ing. X. Q., a to z dôvodu, že je vypracovaný znalcom zapísaným v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností. Žalovaný má za to, že v danom prípade je potrebné pre účely stanovenia výšky nájomného, aby bol vypracovaný znalecký posudok znalcom z odboru Poľnohospodárstvo, odvetvie Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, a to z dôvodu, že podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je obsahom práve uvádzaného odvetvia „stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obcí, ktoré nie je stavebným pozemkom, stanovenie všeobecnej hodnoty vecných bremien viaznucich na tejto poľnohospodárskej pôde a stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obcí.“ Žalovaný mal za to, že predložený znalecký posudok nekorešponduje s predmetom konania, ktorým je vydanie bezdôvodného obohatenia týkajúceho sa nájmu poľnohospodárskej pôdy, nakoľko je vypracovaný znalcom pre iné odvetvie ako je žiaduce pre objektívne posúdenie. Z verejne dostupnej evidencie katastra nehnuteľnosti, ale aj z výpisov z katastra nehnuteľnosti pripojených k žalobe vyplýva, že niektoré z nehnuteľností sa nachádzajú v zastavanom území obce a niektoré sú mimo zastavaného územia obce. Z uvedeného dôvodu žalovaný namietal výšku nájomného stanoveného znalcom E.. X. Q., nakoľko v popise nehnuteľností znalec konštatuje, že pozemky, ktoré sú predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu ležia mimo zastavaného územia obce Q.. Žalovaný ďalej uviedol, že vypracovanie znaleckého posudku možno v danom prípade považovať za nadbytočné, nakoľko výpočet výšky nájomného, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je jasne stanovený v § 10 ods. 2 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Nakoľko medzi stranami sporu nedošlo k dohode o výške nájomného, žalovaný mal za to, že zákonodarca práve z tohto dôvodu stanovil postup, ako majú zmluvné strany postupovať v prípade, ak sa na výške nájomného nedohodnú, a to s odkazom práve na § 10 ods. 2 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Aj s poukazom na uvedené mal žalovaný snahu mimosúdne sa dohodnúť na výške nájomného so žalobcom, avšak žalobca do dnešného dňa na uvedené ustanovenia zákona nereflektoval a jediným odôvodneným jeho výšky bezdôvodného obohatenia je záver znaleckého posudku E.. X. Q., ktorý žalovaný rozporuje. Žalovaný poukázal na § 1 ods. 3 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov a na oznámenie Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky zo dňa 01.07.2019 (<http://www.mpsr.sk/ovn2018>), ktorým ministerstvo zverejnilo výšku obvyklého nájomného pre katastrálne územie Q. za rok 2018 vo výške 10,13 eur/ha poľnohospodárskej pôdy. V tomto smere poukázal na odborné vyjadrenie vypracované znalcom E.. L. X., k určení nájmu, ktorý tiež pri výpočte ročného nájomného po 01.07.2019 vychádza z citovaného ustanovenia zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Nakoľko predmetom žaloby je vydanie

bezdôvodného obohatenia z užívania pozemkov, pričom na niektorých z nich stoja hospodárske budovy, žalovaný poukázal na § 1 ods. 2 písm. b) zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, v zmysle ktorého aj pozemok zastavaný stavbou slúžiacou na poľnohospodárske účely treba považovať za pozemok na účely zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Žalovaný v zmysle uvedeného uviedol, že nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia v požadovanej výške je neprimerane vysoký s prihliadnutím na výšku obvyklého nájomného podľa § 10 ods. 2 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, určeného pre k. ú., v ktorom sa nehnuteľnosti nachádzajú. Žalovaný napokon uviedol, že v záujme korektného vyriešenia sporu má žalovaný naďalej záujem dohodnúť sa so žalobcom ohľadne výšky bezdôvodného obohatenia a nájomného a vzhľadom na zákonom stanovený výpočet výšky nájomného žalovaný uznal bezdôvodné obohatenie vo výške 41,55 eur/ha/ročne. Z uvedeného dôvodu žalovaný uznal nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za dva roky vo výške 83,10 eur (41.55 eur/ha/ročne x 2 roky = 83,10 eur) a navrhol, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 83,10 eur s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 83,10 eur od 08.03.2019 do zaplatenia v lehote do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku a vo zvyšnej časti žalobu zamietol. Žalovaný taktiež žiadal, aby mu súd priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

4. Vyjadrenie žalovaného bolo doručené spolu s prílohami a uznesením tunajšieho súdu sp. zn. 7C/9/2019 zo dňa 27.08.2019, ktorým bol žalobca vyzvaný, aby sa písomne vyjadril k vyjadreniu žalovaného, uviedol ďalšie skutočnosti a označil ďalšie dôkazy na preukázanie svojich tvrdení, dňa 02.09.2019 k rukám jeho právneho zástupcu.

5. Žalobca doručil súdu repliku dňa 11.09.2019, v ktorej poprel tvrdenie žalovaného, že nie je vylúčený z užívania vlastných pozemkov, pričom opak preukazuje aj fotodokumentácia pripojená k znaleckému posudku, ktorý tvorí prílohu žaloby. Na nehnuteľnostiach sú postavené hospodárske a prevádzkové budovy, spevnené plochy a akékoľvek užívanie iných osôb ako žalovaného je fakticky vylúčené. Žalobca poprel procesnú obranu žalovaného vo vzťahu k spochybneniu znaleckého posudku a uviedol, že znalecký posudok je platný a zodpovedá právnym predpisom a štandardom. Znalec má oprávnenie na jeho vyhotovenie a stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku pre účely uzatvorenia nájomnej zmluvy plne spadá do jeho kompetencie. Žalobca poukázal na to, že žalovaný nepredložil žiaden konkrétny dôkaz o excese znalca v uvedenom smere. Žalobca zároveň nesúhlasil s tým, že pre meritum sporu je podstatný § 1 ods. 3 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, nakoľko toto ustanovenie o obvyklej výške nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku je možné aplikovať len a výlučne na účely zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Právny základ sporu tvorí bezdôvodné obohatenie žalovaného na úkor žalobcu právne upravený v § 451 Občianskeho zákonníka. Právnym základom sporu nie je určenie obvyklej výšky nájomného, pretože žalobca, ako dominus litis, sa nedomáha jej určenia súdom. Nie je preto ani dôvod aplikovať uvedený inštitút v predmetnom spore. Ako vyplýva z listín pripojených k žalobe, strany sporu nie sú spôsobilé dohodnúť sa na podstatných náležitostiach zmluvy o nájme a tá, ako taká, nie je spôsobilá vôbec vzniknúť, tak ako to predpokladá § 10 a nasl. zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Žalobca ďalej poprel tvrdenia v predloženej odbornej vyjadrení E.. L. X. a mal za to, že tento listinný dôkaz je v rozpore s predchádzajúcou procesnou obranou žalovaného. Žalobca ďalej poprel a neuznal predložený a uznaný nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 83,10 eur s úrokom z omeškania a trval na podanej žalobe v plnom rozsahu. Na podporu svojich tvrdení žiadal, aby súd vyzval Okresný úrad Dolný Kubín - pozemkový a lesný odbor, k predloženiu informácie a listín o tom, či bol žalovaný vyzvaný okresným úradom k predloženiu evidencie pozemkov, na ktorých prevádzkuje svoju poľnohospodársku činnosť, ktoré užíva titulom uzatvorenej nájomnej, resp. podnájomnej zmluvy, ale aj evidenciu ním obhospodarovaných pozemkov, ktorú je povinný viesť v zmysle ust. § 14 ods. 2 zákona. Ak áno, zaviazat' okresný úrad predložiť uvedené evidencie s označením, či sa v nej nachádzajú nehnuteľnosti žalobcu a ak áno, akým právnym titulom je označené ich užívanie. Žalovaný predložil evidenciu o dohodnutom a zaplatenom nájomnom za pozemky podľa katastrálnych území k 31. decembru 2018, spolu s označením termínu splnenia uvedenej zákonnej povinnosti zo strany žalovaného. Informáciu o tom, čo si žalovaný plný vo vzťahu k nehnuteľnostiam žalobcu všetky povinnosti, vrátane evidenčných, tak ako mu vyplývajú z aktuálnej právnej úpravy, ako aj predchádzajúcej úpravy za obdobie od roku 2016 a informácie o tom, v akých evidenciách podľa zákona sa nachádzajú nehnuteľnosti. Ak sa v nejakých nachádzajú, žalobca žiadal, aby bol okresný úrad zaviazaný označiť, v ktorých a v akom období, vrátane určenia subjektu nájomcu, podnájomcu, užívateľa a pod. Žalobca zároveň žiadal, aby súd vyzval žalovaného k predloženiu evidencií, ktoré je povinný viesť v zmysle platnej právnej úpravy zákona, a to evidencie pozemkov podľa ust. § 14 ods. 2 zákona, na ktorých prevádzkuje svoju poľnohospodársku činnosť, ktoré

užíva titulom uzatvorenej nájomnej, resp. podnájomnej zmluvy, ale aj evidenciu ním obhospodarovaných pozemkov, evidencie o dohodnutom a zaplatenom nájmom za pozemky podľa katastrálnych území k 31. decembru, podľa ust. § 14 ods. 3 zákona a k preukázaniu splnenia povinnosti poskytnúť informácie okresnému úradu z evidencie o dohodnutom a zaplatenom nájmom za pozemky za predchádzajúce obdobia.

6. Vyjadrenie žalobcu bolo doručené spolu s prílohami a uznesením tunajšieho súdu sp. zn. 7C/9/2019 zo dňa 23.09.2019, ktorým bol žalovaný vyzvaný, aby sa písomne vyjadril k vyjadreniu žalovaného, uviedol ďalšie skutočnosti a označil ďalšie dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Predmetné uznesenie bolo doručené dňa 25.09.2019 k rukám jeho právneho zástupcu.

7. Žalovaný doručil súdu svoju dupliku dňa 03.10.2019, v ktorej zotrval na tom, že nepopiera, že neužíva nehnuteľnosti, avšak nie v celom rozsahu, v celkovej výmere tak, aby nemohol žalobca užívať svoje nehnuteľnosti a vykonávať svoje vlastnícke právo na nich. Nestotožnil sa s tvrdením žalobcu, že žalobcom predložený znalecký posudok je platný a zodpovedá právnym predpisom a štandardom. Zotrval na tom, že E.. X. Q. nemá podľa verejne dostupného registra znalcov oprávnenie na vypracovanie znaleckého posudku v odbore Poľnohospodárstvo, odvetvie Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy a poukázal na to, že časť nehnuteľností, za užívanie ktorých požaduje žalobca vydanie bezdôvodného obohatenia sa nachádza mimo zastavaného územia obce a preto E.. X. Q. nie je oprávnený vypracovať a stanovovať hodnotu poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce. Žalovaný ďalej poprel tvrdenie žalobcu, že pre meritum veci nie je podstatný § 1 ods. 3 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov a uviedol, že žalobca sa domáha bezdôvodného obohatenia, nakoľko sa domnieva, že na strane žalovaného došlo k plneniu bez právneho dôvodu (žalovaný užíval nehnuteľnosti bez existencie akéhokoľvek zmluvného vzťahu a teda bez právneho dôvodu).V prípade, ak by medzi stranami sporu došlo k platnému právnemu úkonu, a teda k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, vzhľadom na prevádzkovanie podniku žalovaného a tú skutočnosť, že pozemky vo vlastníctve žalobcu sa využívajú na poľnohospodárske účely, nájomná zmluva medzi stranami sporu by sa musela podriadiť režimu zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, s prihliadnutím na § 1 ods. 2 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, ktorý vymedzuje, aký druh pozemku sa považuje za pozemok na poľnohospodárske účely. Žalovaný má za to, že aj nájomná zmluva na nehnuteľnosti, na ktorých je postavená stavba slúžiaca na poľnohospodárske účely by sa uzatvárala podľa predmetného zákona. Vychádzajúc z uvedeného je potom nevyhnutné vychádzať z právneho princípu „lex specialis derogat legi generali“ a teda pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia vychádzať z uvedeného právneho predpisu - zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Vzhľadom na skutočnosť, že medzi stranami sporu nedošlo k platne uzatvorenej nájomnej zmluve, žalovaný nie je schopný takto spotrebované plnenie vrátiť a preto je povinný nahradiť bezdôvodné obohatenie vo forme peňažnej náhrady, ktorá má zodpovedať peňažnému oceneniu získaného obohatenia. Majetkovým vyjadrením prospechu v danom prípade je peňažná suma, ktorá zodpovedá sumám obvykle vynakladaným v danom mieste a čase za užívanie veci, spravidla vo forme nájmu, ktorý by bol nájomca povinný plniť podľa platnej nájomnej zmluvy. Žalobca pritom odôvodňuje výpočet výšky bezdôvodného obohatenia jedine na základe nimi predloženého znaleckého posudku vypracovaného E.. X. Q., ktorý namieta žalovaný už z vyššie uvedených dôvodov. Žalovaný ďalej uviedol, že žalobca síce poprel tvrdenia uvedené v predložennom odbornom vyjadrení E.. L. X., avšak neuviedol, čo konkrétne popiera a v čom sa javí odborné vyjadrenie E.. L. X. v rozpore s procesnou obranou žalovaného. Žalovaný mal taktiež za to, že žalobca neodôvodnil opodstatnenosť ním navrhnutého vykonania dokazovania súdom prvej inštancie vo vzťahu k vyžiadaniu si informácií a predloženiu evidencií v zmysle § 14 ods. 2 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov od Okresného úradu Dolný Kubín, ako aj vo vzťahu k predloženiu evidencií od žalovaného. Žalobca neuviedol dôvod, pre ktorý by mal žalovaný ako aj okresný úrad predložiť navrhované evidencie a čo z takto predložených evidencií žalobca chce preukázať. Navrhované dokazovanie sa žalovanému javí ako nadbytočné, nepotrebné pre účely dokazovania a navyše nadmerne zaťažujúce, nakoľko žalovaný je v súčasnej dobe v právnom vzťahu s viacerými fyzickými osobami ako prenajímateľ (rádovo niekoľko stoviek) a uvedené informácie nemajú nijakým spôsobom vplyv na určenie výšky bezdôvodného obohatenia. Navyše skutočnosť, či si žalovaný plní alebo neplní svoje povinnosti vo vzťahu k predkladaniu evidencií príslušnému úradu nemá na stanovenie výšky bezdôvodného obohatenia žiaden vplyv. Ako nepotrebné sa taktiež javilo žalovanému zisťovanie súdom, či sú nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu v akýchkoľvek evidenciách a ak áno, v akom období a určenia subjektu nájomcu, podnájomcu či užívateľa. Preto žalovaný navrhol, aby súd nevyhovel návrhom na vykonanie dokazovania vo vyjadrení žalobcu zo dňa 11.09.2019. Žalovaný opätovne uviedol, že

uplatnený nárok na vydanie bezdôvodného nároku v požadovanej výške žalobcom je neprimerane vysoký s prihliadnutím na výšku obvyklého nájomného podľa § 10 ods. 2 v spojitosti s § 1 ods. 2 písm. b), ods. 3 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, určeného pre katastrálne územie, v ktorom sa nehnuteľnosti nachádzajú. Vzhľadom na uvedené žalovaný navrhol, aby súd rozhodol v zmysle jeho návrhu zo dňa 21.08.2019.

8. Vyjadrenie žalovaného bolo doručené žalobcovi k rukám jeho právneho zástupcu dňa 21.10.2019. Dňa 29.10.2019 doručil súdu stanovisko k vyjadreniu žalovaného zo dňa 03.10.2019, v ktorom uviedol, že nie je sporné, že žalovaný užíva pozemky špecifikované v žalobe bez riadne uzatvorenej nájmovej, resp. inej nepomenovanej zmluvy a že medzi stranami sporu nedošlo k uzavretiu zmluvy o nájme v zmysle zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. S prihliadnutím na to, že žiadna sporová strana toto skutkové tvrdenie nepopiera, podľa žalobcu je irelevantné zaoberať sa situáciou, „keby došlo k platnému uzavretiu zmluvy“. Špekulácie v uvedenom smere nemajú priestor v danom spore. Nie je ani sporné, že žalobou uplatnený nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vyplýva z § 451 Občianskeho zákonníka. Je právne irelevantné aplikovať ustanovenia zákona na daný spor, nakoľko právny základ netvorí žaloba o zaplatenie dlžného nájomného, ale žaloba o vydanie bezdôvodného obohatenia. Žalobca uviedol, že medzi stranami sporu je sporná výška uplatneného bezdôvodného obohatenia, ktorú žalobca odvodil od znaleckého posudku, ktorý vyhotovil znalec z daného odboru. Ako vyplýva zo zápisov na listoch vlastníctva nehnuteľností, tieto sa nachádzajú v zastavanej časti obce, ako aj mimo nej. Všetky pozemky sú lokalizované v rámci jednej obce, jedného katastrálneho územia Q.. Žalobca požiadal, s prihliadnutím na hospodárnosť a účelnosť nákladov, stanoviť znaleckým posudkom všeobecnú hodnotu nájmu jedného pozemku nachádzajúceho sa v intraviláne obce, jedného v jeho extraviláne. Ako vyplýva z jeho záveru, hodnota za 1 m² pozemku je identická, bez ohľadu na lokalizáciu. Žalovaný nepredložil znalecký posudok, ktorý by uvedenú hodnotu vyvrátil. Opakovane namieta uvedený dôkaz, svoje odmietavé tvrdenie však nepodporil žiadnym ďalším konkrétnym dôkazom. Tvrdenie o absencii odbornej spôsobilosti na vyhotovenie takéhoto znaleckého posudku nepredložil. Žalobca opakovane poprel dôkaz procesnej obrany žalovaného, listinu vydanú E.. L. X., zo dňa 11.06.2019, ktorá je formálne označená ako Odborné vyjadrenie - určenie nájmu pozemkov k. u. Q.. Z obsahu uvedenej listiny vyplýva, že E.. X. určil ročný nájom súčinom výmery pozemku a úradnej hodnoty ornej pôdy a trvalých trávnych porastov. Hodnota ornej pôdy vo výške 0,2642 eur/m² a hodnota trvalých trávnych porastov vo výške 0,0209 eur/m² vyplýva z Prílohy č. 1 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení zákona č. 465/2008 Z. z. o miestnych daniach a poplatkoch. Okres Dolný Kubín je označený číselným kódom 503, k. ú. Q. má číselné označenie XXXXXX. Predmetom úpravy z. č. 582/2004 Z. z. sú miestne dane a miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Podľa ust. § 7 uvedeného zákona základom dane z pozemkov podľa je hodnota pozemku bez porastov určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pôdy za 1 m² uvedenej v prílohe č. 1. Uvedená právna norma je bez akéhokoľvek právneho významu k určeniu všeobecnej hodnoty nájmu a uvedená skutočnosť z odborného vyjadrenia ani nevyplýva. Ako poukazuje samotný žalovaný, uvedené odborné vyjadrenie neobsahuje ani elementárne rozlíšenie pozemkov podľa lokalizácie na intravilán a extravilán obce. Žalobca preto považuje uvedený dôkaz za neodborný, nepreskúmateľný a bez akéhokoľvek právneho významu k merite sporu, určenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov. Žalobca opätovne poprel tvrdenie žalovaného, že nie je vylúčený z užívania vlastných pozemkov. Žalobca ako vlastník pozemkov, ktoré užíva žalovaný bez právneho titulu, písomným podaním datovaným dňom 02.10.2019, vyzval žalovaného, aby uvedené pozemky vrátil. Zároveň požiadal o zaujatie stanoviska k predloženej žiadosti o prijatie za člena družstva. Žalobca postupom podľa § 12 ods. 3 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov uplatnil legitímny spôsob ako fakticky začať užívať predmetné nehnuteľnosti, ktoré fakticky nemôže užívať. Žalovaný uvedené podanie prevzal dňa 04.10.2019. K dnešnému dňu na uvedené podanie nereagoval a pozemky nevrátil. V prípade, ak by žalobca nebol diskvalifikovaný z užívania vlastných pozemkov, nepostupoval by týmto spôsobom. Pokiaľ by sa skutkové tvrdenie žalovaného zakladalo na pravde, bez zbytočného odkladu by túto skutočnosť oznámil, resp. splnil svoju povinnosť vyplývajúcu zo zákona a vrátil pozemky žalobcovi, ktorý vyhlásil, že je pripravený kedykoľvek ich prevziať. Žalobca ďalej viedol, že disponuje rozsiahlou fotodokumentáciou, ktorá zobrazuje aktuálny stav sporných pozemkov, hospodárenie a odpad, ktorý sa na ňom nachádza. Stav, ktorý je zachytený dokazuje, že je akýmkoľvek spôsobom znemožnené ich užívanie legitímnym vlastníkom, žalobcom. Žalobca ďalej trval na vykonaní dokazovania listinami, tak ako to navrhol v replike zo dňa 11.09.2019 a uviedol, že vykonanie uvedenými dôkazmi by nebolo potrebné výlučne v prípade, ak by žalovaný prijal výšku požadovaného bezdôvodného obohatenia a uznal žalovaný nárok nie len do právneho základu, ale aj do výšky. Pokiaľ žalovaný zakladá svoju obranu

na uznaní nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 83,10 eur s úrokom z omeškania, ktorý odvodzuje od obvyklej výšky nájomného za rok 2018, potom je nevyhnutné vykonať dokazovanie, aké vstupné údaje pre stanovenie tohto ukazovateľa poskytol žalovaný Okresnému úradu Dolný Kubín a ako si plní svoje povinnosti v zmysle zákona.

9. Súd vo veci vytýčil pojednávanie, a to na deň 03.03.2020. Pojednávanie sa zúčastnili právni zástupcovia strán sporu, ktorí žiadali o odročenie pojednávania z dôvodu mimosúdnych rokovaní. Dňa 21.03.2020 doručil súdu podanie žalovaný, ktorý prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedol, že dňa 11.03.2020 sa konalo zasadnutie predstavenstva žalovaného, na ktorom nedošlo k odsúhlaseniu navrhovaného postupu a teda žalovaný nesúhlasí s vypracovaním znaleckého posudku v spolupráci so žalobcom, tak ako to bolo predbežne navrhnuté za prítomnosti strán sporu na pojednávaní za účelom určenia výšky bezdôvodného obohatenia. Žalovaný v celom rozsahu zotrval na svojich písomných vyjadreniach v jednotlivých podaniach uskutočnených prostredníctvom svojho právneho zástupcu.

10. Žalobca doručil tunajšiemu súdu podanie zo dňa 14.05.2020, v ktorom uviedol, že žalovaný nenavrhol iný spôsob možného ocenenia nájmu predmetných pozemkov a nebolo vyvolané pracovné stretnutie za účelom mimosúdneho pokonania sporových strán. Žalobca dňa 04.03.2020 požiadal Okresný úrad Dolný Kubín, odbor katastrálny o poskytnutie informácie o skutočnom druhu pozemkov, ktoré sú predmetom sporu, nakoľko sa jedná o pozemky evidované ako parcely registra „E“, pri ktorých údaj o druhu pozemkov nie je záväzný. Dňa 23.03.2020 prijala právna zástupkyňa žalobcu odpoveď na podanú žiadosť, z obsahu ktorej vyplýva, že parcely č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX/X, XXXX, XXXXX/X, XXXX a XXXX, zapísané v registri „E“, sa nachádzajú v zastavanom území obce, majú evidovanú BPEJ 0. Parcely v dotknutej oblasti, zapísané v registri „C“ majú evidovaný druh pozemku ako zastavané plochy a nádvoria. Žalobca po prijatí odpovede Okresného úradu Dolný Kubín, požiadal E.. X. Q., V. XXXX/XX, U. Z., znalca zapísaného v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca XXXXXX o vypracovanie znaleckého úkonu, ktorým stanoví všeobecnú hodnotu nájmu ostatných pozemkov a tým doplní dokazovanie v danom smere, nad rámec znaleckého posudku č. XXX/XXXX zo dňa 10.04.2019. Dňa 02.06.2020 žalobca doručil súdu podanie spolu s odborným stanoviskom č. XXX/XXXX zo dňa 15.04.2020 E.. X. Q., ktorým znalec určil všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov registra „E“ KN par. č. XXXX, par. č. XXXX, par. č. XXXX/X, par. č. XXXXX/X a par. č. XXXX v k. ú. Q. v obci Q., vo výške 0,991 eur/m²/rok. Žalobca uviedol, že v rámci mimosúdnych rokovaní predložil protistrane znalecký posudok znalca E.. X. Q. č. XXX/XXXX zo dňa 04.05.2019, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota nájmu dvoch pozemkov parc. č. XXXX a parc. č. XXXX, ktoré sú predmetom sporu. Znalec stanovil všeobecnú hodnotu nájmu za 1 meter štvorcový v identickej výške 0,991 eur/m²/rok. Znalec pri vypracovaní odborného stanoviska vychádzal okrem iného z vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty. Podkladom bola žalobcom predložená odpoveď Okresného úradu Dolný Kubín č. XX/XX Z zo dňa 16.03.2020, z ktorého vyplýva, že sporné pozemky nie sú poľnohospodárskou pôdou určenou podľa bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky (BPEJ), pretože sú zastavané poľnohospodárskymi budovami, alebo sa jedná o spevnené plochy a nádvoria. Žalobca uviedol, že rozhodovacia prax všeobecných súdov zaujala stanovisko vo vzťahu k stanoveniu výšky bezdôvodného obohatenia v prípade užívania pozemkov slúžiacich na poľnohospodárske účely, buď ako pozemky na poľnohospodárskom dvore, čiastočne zastavané poľnohospodárskymi stavbami, zatrávnenými plochami, resp. ak sú využívané v súvislosti s chovom zvierat a rastlinnou výrobou a pod. a doterajšia judikatúra určila, že ak na pozemky nie je možné vydať BPEJ, nie je možné určiť výšku bezdôvodného obohatenia v súlade s § 10 ods. 1 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, ale podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty. Žalobca poukázal na uznesenie Krajského súdu v Žiline sp. zn. 11Co 217/2013-334 zo dňa 31.03.2014 v spojení s uznesením NS SR, sp. zn. 2Cdo/81/2017 zo dňa 31.01.2019 a na rozsudok Krajského súdu v Košiciach, sp. zn. 2Co 198/2015 zo dňa 16.06.2016. Žalobca tak poprel procesnú obranu žalovaného vo vzťahu k stanoveniu výšky bezdôvodného obohatenia, ktorú tento odvodzuje od § 10 ods. 1 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov s tým, že toto ustanovenie vychádza pri určovaní výšky nájmu z predpokladu, že sa jedná o poľnohospodársku pôdu s určenou BPEJ, čo v prejednávanej veci nehnuteľnosti nie sú. Zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov, ako aj vyhlášku č. 38/2005 Z. z. preto nie je možné v spore aplikovať. Žalobca mal za to, že predmetom sporu nie je určenie výšky nájmu, ale bezdôvodné obohatenie, pričom pri určení výšky bezdôvodného obohatenia žalobca vychádza z výšky obvyklého nájmu pozemku, ktorého užívanie je dôvodom vzniku

bezdôvodného obohatenia. Žalobca trval na stanovení výšky bezdôvodného obohatenia postupom podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

11. Žalovaný na podanie žalobcu reagoval podaním zo dňa 15.06.2020, v ktorom sa nestotožnil s tvrdením žalobcu, v zmysle ktorého doterajšia judikatúra určila, že ak na pozemky nie je možné vydať BPEJ, nie je možné určiť výšku bezdôvodného obohatenia v súlade s § 10 ods. 1 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Na podporu svojich tvrdení poukázal na rozsudok Krajského súdu v Nitre, sp. zn. 25Co/346/2017 zo dňa 10.10.2018, v ktorom krajský súd zmenil rozhodnutie Okresného súdu Nitra a nestotožnil sa práve s argumentáciou súdu prvej inštancie, že výška bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľností - pozemkov slúžiacich na poľnohospodárske účely sa určuje podľa ustanovenia § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka a nie podľa ust. § 10 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov z dôvodu, že ide o bezdôvodné obohatenie, nie o nájom poľnohospodárskych pozemkov, pri ktorom bezdôvodnom obohatení sa vychádza z výšky obvyklého nájmu pozemku a pozemky, ktorých užívanie je dôvodom vzniku bezdôvodného obohatenia nie je poľnohospodársky pozemok s určenou BPEJ. Krajský súd v uvedenom rozsudku v odôvodnení uviedol, že takto určená všeobecná hodnota nájmu je nesprávna a nezákonná. Taktiež poukázal na uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II ÚS 687/2017 zo dňa 10.11.2017, predmetom ktorého bolo riešenie sťažovateľky týkajúcej sa vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemku zastavaného stavbou, na ktorý sa vzťahuje režim zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Ústavný súd sťažnosť sťažovateľky odmietol, konštatujúc správnosť záverov všeobecných súdov o aplikácii zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Žalobca ďalej uviedol, že predmetom konania nie je určenie výšky nájmu, ale bezdôvodné obohatenie, preto je podstatné prihliadať na účel a spôsob užívania pozemkov, na druh právneho dôvodu, ktorým sa spravidla právo užívania veci s prihliadnutím na jeho rozsah a spôsob zakladá, kedy sa výška náhrady určuje podľa obvyklej hladiny nájmomného, ktoré by nájomca v danom mieste a čase platil, ak by vec užíval na základe platnej nájmovej zmluvy. Za predpokladu, že by strany sporu mali medzi sebou uzatvorenú platnú nájmovnú zmluvu, táto by jednoznačne spadala pod režim zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, s prihliadnutím na účel pozemkov. Žalovaný poukázal na to, že samotná judikatúra súdov Slovenskej republiky je v danej otázke sporná. Žalovaný napokon opätovne namietal znalecký posudok Ing. X. Q. a uviedol, že z rovnakých dôvodov namietal aj odborné stanovisko tohto znalca.

12. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 10.09.2020, ktorého sa zúčastnili strany sporu spolu s ich právnymi zástupcami.

13. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní zotrval na podanej žalobe, ako aj na predložených vyjadreniach. Uviedol, že v danom prípade je zrejmé, že žalovaný užíva nehnuteľnosti, na ktorých je žalobca buď výlučným vlastníkom, alebo spoluvlastníkom. Nie je sporné, že žalovaný užíva nehnuteľnosti bez nájmovej zmluvy a za užívanie týchto pozemkov neuhradil žalobcovi žiadnu sumu. Pokiaľ ide o výšku bezdôvodného obohatenia, žalobca vychádza zo znaleckého posudku a odborného vyjadrenia, ktoré zaslali do spisu a v zmysle ktorých je výška hodnoty bežného nájmu 0,911 eur/m². Takto treba vychádzať z hodnoty u všetkých parcel. Vyjadrením okresného úradu žalobca preukázal, že všetky predmetné pozemky nemajú charakter poľnohospodárskej pôdy, sú na nich rôzne stavby, prípadne slúžia ako spevnené plochy. Toto vyplýva aj z priloženej katastrálnej mapy a fotodokumentácie. Vzhľadom na túto skutočnosť je kompetentný na podanie znaleckého posudku nie znalec z odvetvia oceňovania poľnohospodárskej pôdy, ale taký znalec, aký podal znalecký posudok v ich konkrétnej veci na základe vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Pokiaľ ide o postup, ktorý odobril Krajský súd v Nitre, tak ako je to uvádzané vo vyjadrení protistrany, žalobca poukazuje na prevažujúcu rozhodovaciu prax súdov, konkrétne aj na tunajšom súde v spise sp. zn. 5C/56/2016, ktorý bol potvrdený Krajským súdom v Žiline, resp. na názor v rozhodnutí NSSR 2Cdo/81/2017, z ktorého vyplýva, že pokiaľ nie je na pozemok tzv. BPEJ, je potrebné vychádzať práve z vyhlášky č. 492/2004. V danom prípade pozemky sú zastavané stavbami, spevnenými plochami, resp. ide o nádvorie a nejde o pozemky, ktoré slúžia na poľnohospodársku produkciu. Čo sa týka návrhov na vykonanie dokazovania, tak žalobca zotrval len na výsluchu sporových strán. Právny zástupca žalobcu ďalej uviedol, že nehnuteľnosti sú zastavané a vylučujú akékoľvek využitie na obhospodarovanie za účelom poľnohospodárskej produkcie. Uvedené parcely sú zastavané tak, že budovy prechádzajú cez viaceré parcely. K veku budov sa nevedia vyjadriť, nakoľko nedisponujú žiadnymi dokladmi, kedy boli postavené, či dané do užívania, či so stavebným povolením alebo bez, avšak je možné, že boli zastavané pred rokom 1991. Pokiaľ ide o charakter stavieb,

je zrejme, že ide o silážnu jamu, či spevnené plochy a nie je možné, aby mal možnosť ich užívať v takomto stave samotný žalobca.

14. Právny zástupca žalovaného sa na pojednávaní pridrжал všetkých svojich písomných podaní a zotrval na popretí výšky požadovaného bezdôvodného obohatenia, nakoľko v takej výške určite nevzniklo. Navrhol výsluch žalovaného a poukázal na to, že sa pokúšali uvedenú vec riešiť, či už riešením vlastníckych vzťahov, zámenny pozemkov, či nejakým čiastočným plnením, avšak bez výsledku. Má za to, že výšku bezdôvodného obohatenia by mohol určiť len znalec, ktorý je určený na odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy. Nemohol to urobiť znalec, ktorý to urobil v tomto konkrétnom prípade. V danom prípade je navyše rozpor medzi zápisom na LV a skutočným stavom. Zároveň zo znaleckého posudku ani odborného vyjadrenia nie je zrejme cena parciel č. XXXX, XXXX a XXXX a parcela XXXX je tam duplicitne. Je nutné, aby bola výška nájmu preukázaná ohľadom každej jednej parcely. Pokiaľ sa spomínal rozsudok NS SR sp. zn. 2Cdo/81/2017, tak žalovaný podotkol, že tento neriešil merito veci. Právny zástupca žalovaného ďalej uviedol, že nevie presne určiť pomer zastavanej a nezastavanej plochy, časť týchto pozemkov je voľne dostupná, prechádzajú tade urbarialisti, poľovníci. O voľnej prístupnosti svedčí aj to, že ani žalobca nemal problém zhotoviť fotografie bez toho, aby bol akokoľvek obmedzovaný, alebo aby to bolo žalovanému oznámené. Nehnuteľnosti slúžia na poľnohospodársku výrobu, sú tam sklady, senníky a zvieratá. Využíva sa to na poľnohospodársku produkciu, je tam napr. aj tá silážna jama. Tieto stavy boli v zásade budované od roku 1960.

15. Súd na pojednávaní pristúpil k výsluchu sporových strán. Žalobca na pojednávaní uviedol, že od roku 2017 družstvo nemalo záujem riešiť uvedenú vec, ani mu nezaplatilo. V objekte družstva sa nedá ani jeden meter štvorcový použiť na poľnohospodársku výrobu. On sám má prepravnú firmu aj dobytok, je samostatne hospodáriaci roľník a má zákaz vojsť s technikou, prípadne senom do areálu na svoje pozemky. Pritom na jeho pozemkoch umývajú autá a pália odpad. K voľnému vstupu uviedol, že pokiaľ fotili, on sa musel ohlásiť a vedeli, že je tam. Asi 150 metrov od družstva si prenajímajú priestory, za ktoré platí a nemôže užívať svoje pozemky. Na otázku právnej zástupkyne, či skutočne nebol záujem družstva riešiť danú vec, uviedol, že nie v roku 2017 a v prvom polroku 2018. Až potom v druhom polroku 2018 začali komunikovať aj písomne. Ak mu aj niečo ponúkali za meter štvorcový, tak to ani nepovažoval vtedy za ponuku, vzhľadom na to, čo vlastní. Následný návrh odmietol potom pre nízku cenu, a to pred začatím tohto konania. On začal tie pozemky v družstevnom dvore nakupovať od roku 2010. Ľudia mu boli dlžní peniaze, tak to riešili takto, prípadne z toho nemali úžitok, a preto mu to odpredali. Na otázku ohľadom vedomostí, či vedel, že kupuje pozemky v areáli družstva uviedol, že v zásade áno, ale nevedel, koľko z tých pozemkov je zastavaných stavbami družstva. Pozemky nakupoval preto, že ich chcel využívať na svoju podnikateľskú činnosť, napr. parkovať tam kamióny.

16. Žalovaný vypovedal prostredníctvom predsedu predstavenstva F. U., ktorý uviedol, že družstvo bolo založené v roku 1960 a odvtedy sa stavali tie budovy. Stavali sa postupne. Po roku 1990 sa začali robiť nájomné zmluvy a začali sa ich návrhy zasielať ľuďom, ktorí mali záujem, tak ich uzatvorili a vyplácal sa nájom. V podstate boli všetci spokojní a nechali im pôdu obhospodarovať. Takto mali uzatvorenú nájomnú zmluvu aj s rodičmi žalobcu, až od istej doby začal postupne skupovať pôdu pod budovami družstva a začal oslovovať družstvo. Oni chceli zaplatiť žalobcovi aj 300,- eur ročne, avšak aj toto odmietol. Zaslali mu peniaze a tieto odmietol. Po roku 90 už v Q. budovy nestavali, len rekonštruovali a majú tam 650 kusov hovädzieho dobytku a 250 oviec. Žalovaný ďalej uviedol, že žalobcovi núkali na výmenu pozemky v lokalite Q. a R. na výmenu. Ide o pozemky smerom na C., kde je 45 hektárov ornej pôdy, ktorej sú v časti vlastníckmi. Niektoré tie pozemky, ktoré mu núkali, boli v celosti, je pravdou, že niektoré nie. Žalovaný uviedol, že nevie predložiť návrh zmluvy na zámenny týchto pozemkov. Na otázku, či všetci oslovení vlastníci s nimi uzavreli zmluvy o nájme uviedol, že v 90-tych rokoch áno, v súčasnosti už niektorí zmluvy nepodpisujú. Tú pôdu potom obchádzajú, neobhospodarujú ju a neberú na ňu ani dotácie. Taktiež neberú dotácie ani na tie pozemky, ktoré sú vo vlastníctve žalobcu.

17. Právna zástupkyňa žalobcu na záver uviedla, že oni trvajú na podanej žalobe, ktorou sa domáhajú vydania bezdôvodného obohatenia voči žalovanému za užívanie špecifikovaných pozemkov za obdobie od 12.07.2017 do 12.07.2019. Zotrávajú na písomných podaniach, popretých skutkových tvrdeniach protistrany a žiadajú, aby žaloba bola kvalifikovaná ako podaná dôvodne v rozsahu v akom uplatňujú výšku bezdôvodného obohatenia, vrátane príslušenstva tvoriaceho zákonný úrok vo výške 5 % ročne z dlžnej sumy od 08.06.2019 do zaplataenia v lehote do troch dní od právoplatnosti rozsudku a žiadajú priznať náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Vo vzťahu k výške bezdôvodného obohatenia za

užívanie pozemkov vo výške 0,911 eur za meter štvorcový za rok, odvodzujú od znaleckého posudku a odborného stanoviska znalca, ktorý tvorí súčasť spisu. Jedná sa o znalecké posudky právne relevantné, obsahujúce doložku, vyhlásenia znalca, že si je vedomý následkov vedome nepravdivého posudku. Poukázali na katastrálnu mapu a informáciu z mapy, z ktorej vyplývajú hranice pozemkov, ktoré sú predmetom sporu a umiestnenia stavieb na predmetných pozemkoch, ktoré jednoznačne preukazujú, že pozemky sú zastavané tak, že nie je možné ich využívať žalobcom, používať žalobcom, že nie sú spôsobilé ako poľnohospodárska pôda. Aj pozemky, ktoré neboli predmetom oceňovania znalcom, sú v bezprostrednej blízkosti pozemkov ocenených, čo vyplýva z listinného dôkazu - katastrálna mapa a informácia z mapy. Bolo by následne zbytočné, aby na všetky pozemky bolo vykonané znalecké dokazovanie, pretože ich závery by boli identické so závermi predložených znaleckých posudkov, ktoré boli vypracované za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu. Žalobca vychádza zo skutočností, ktoré sú stanovené znalcom a neuplatňuje viac než to, čo uviedol a určil kompetentný znalec z odboru oceňovania nehnuteľností, odhad nehnuteľností, pretože len on s prihliadnutím na doterajšie vyjadrenia bol kompetentný zaujať odborný postoj k výške hodnoty bežného nájomného za pozemky, ktoré užíva žalovaný bez riadne uzatvorenej nájomnej zmluvy a za preukázania, že za toto užívanie sa predmetné obdobie neuhradil žalobcovi žiadne nájomné. Žalobca poprel procesnú obranu žalovaného vo vzťahu k preukázaniu výšky žalobou uplatneného bezdôvodného obohatenia, poprel režim zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Uvedená právna norma podľa žalobcu reguluje svojimi ustanoveniami proces uzatvárania nájomných zmlúv a stanovovania výšky nájmu v prípade ak prenajímateľ, ako aj nájomcovia, prejavia zhodne vôľu vstúpiť do zmluvného vzťahu, predmetom ktorého bude nájom. Uvedený zákon upravuje situáciu v prípade, ak zmluva uzavretá je, spornou ostáva výška nájmu. Vykonaným dokazovaním, preukázaným skutkovým stavom, bolo jednoznačne ustálené, že medzi stranami sporu k žiadnemu kontraktu nedošlo. Žalovaný nepreukázal uzatvorenie nájomnej zmluvy, ktorou by bol nájom predmetných pozemkov v danom období. Žalobca poukázal na princíp zakotvený v dohovore o ochrane základných práv a slobôd a v Ústave SR, ktorý hovorí, že všetky subjekty sú si rovné. Aj v súkromnoprávných vzťahoch platí zásada rovnosti. Pokiaľ neprejaví záujem niektorá zo zmluvných strán, nemôže dôjsť v procese uzatvárania zmluvy k zavŕšeniu tohto procesu uzavretím predmetného kontraktu. Tomu tak nebolo ani v danom prípade. Pokiaľ žalovaný na pojednávaní poukázal na tú skutočnosť, že v 90-tych rokoch zo strany vlastníkov pozemkov, ktorí vystupovali voči nemu ako prenajímateľovi, nebol problém, tak uznal, že v súčasnosti tomu tak nie je. Nie je možné nepripisovať rovnakú právnu ochranu vlastníkovi pozemku, ktorý sa rozhodne neakceptovať predložený návrh nájomnej zmluvy zo strany žalovaného. Zákon musí dávať rovnakú ochranu každému vlastníkovi, pretože to tvorí základný pilier právneho štátu. Pokiaľ sa vlastník rozhodne neakceptovať a vytknúť podmienky navrhovaného nájomného pomeru, je to prejav jeho vôle, ktorý korešponduje s obsahom vlastníckeho práva rozhodovať o svojom vlastníctve. Tento úmysel navonok žalobca prejavil aj tým, že sa pokúsil vstúpiť na nehnuteľnosti, avšak nebolo mu to umožnené, resp. bolo mu to zakázané. Je neakceptovateľné, aby vlastník sa nemohol domáhať ochrany svojich práv cestou súdu, ak formou žaloby o vydanie bezdôvodného obohatenia ako v danom spore.

18. Právny zástupca žalovaného na záver uviedol, že vzhľadom na vykonané dokazovanie zastáva názor, že žalobca nepreukázal opodstatnenosť ním uplatneného nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 40.645,- eur a odôvodnenie tejto výšky žalobcom nie je súladné s platnými a účinnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov. Stanovenie výšky bezdôvodného obohatenia na základe znaleckého posudku a odborného posúdenia znalcom, ktorý nie je zapísaný v odvetví odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, nemôže byť pre správne rozhodnutie o jednoznačné určenie výšky bezdôvodného obohatenia dôkazom slúžiacim na prospech žalobcu. Naopak, žalovaný preukázal v súlade s ustanoveniami zákonov určenie výšky bezdôvodného obohatenia z titulu užívania poľnohospodárskej pôdy, a to na základe výšky obvyklého nájomného pre katastrálne územie Q., na základe zverejnenia obvyklého nájomného Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR. Zastáva názor, že výšku bezdôvodného obohatenia je potrebné určiť ako peňažnú sumu, ktorá zodpovedá sumám vynakladaných obvykle v danom mieste a čase na užívanie veci, a to aj s prihliadnutím na druh právneho dôvodu, resp. zmluvného typu, ktorým sa spravidla právo užívania veci so zreteľom na jeho rozsah a spôsob zakladá. V danom prípade by išlo o nájomnú zmluvu, predmetom ktorej by bol nájom poľnohospodárskej pôdy, nakoľko nehnuteľnosti, ktoré sú vo vlastníctve, poprípade v podielovom spoluvlastníctve žalobcu, sú pozemky na poľnohospodárske účely, nakoľko niekoľko desaťročí slúžia na poľnohospodárske účely, poprípade ide o pozemky zastavané stavbami slúžiacimi na poľnohospodárske účely. Zdôraznil skutočnosť, že na uvedených nehnuteľnostiach sú budovy postavené od roku 1960 a následne a žalobca na dnešnom pojednávaní uviedol, že mal v čase

uzatvárania kúpnych zmlúv, predmetom ktorých boli sporné pozemky, vedomosť, že ide o nehnuteľnosti slúžiace na poľnohospodársku výrobu. Žalobca nepreukázal, že by mu zo strany žalovaného, poprípade tretích osôb, bolo zakázané akýmkoľvek spôsobom využívať a vstupovať na nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom sporu. Naopak, bolo preukázané, že na tieto pozemky mohol vstúpiť, o čom svedčí aj fotodokumentácia, ktorú vyhotovil žalobca, a ktorú následne predložil a je súčasťou súdneho spisu. V závere uviedol, že ak by mal byť výpočet výšky bezdôvodného obohatenia postupom, ktorý navrhuje žalobca, správny, potom by bolo pre vlastníkov, resp. podielových spoluvlastníkov pozemkov, ekonomicky výhodné neuzatvárať nájomné zmluvy a dožadovať sa vydania bezdôvodného obohatenia, čo by mohlo viesť k ekonomickej likvidácii viacerých poľnohospodárskych podnikov na území SR. Vzhľadom na uvedené navrhol, aby súd prvej inštancie rozhodol v zmysle písomného vyjadrenia žalovaného zo dňa 21.08.2019 a zaviazal žalovaného zaplatiť 83,10 eur a vo zvyšnej časti žalobu zamietol. Zároveň navrhol, aby súd rozhodol, že žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

19. Podľa § 151 ods. 1 a ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné. Ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné.

20. Podľa § 186 ods. 2 veta prvá CSP súd vychádza zo zhodných tvrdení strán, ak neexistuje dôvodná pochybnosť o ich pravdivosti.

21. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s písomnými vyjadreniami sporových strán a listinami založenými v spise, a to: výpismi z listu vlastníctva č. XXX, č. XXXX, č. XXXX, č. XXXX, č. XXXX, č. XXXX a č. XXXX, vedenými Okresným úradom Dolný Kubín - katastrálny odbor, pre obec Q., k. ú. Q. (č.l. 6 - 12), listami žalobcu adresovanými žalovanému zo dňa 06.06.2019, zo dňa 23.07.2018, zo dňa 20.05.2019, zo dňa 02.10.2019 (č.l. 13, 19, č.l. 40 - 42, č.l. 141), listami žalovaného adresovanými žalobcovi zo dňa 26.11.2018, zo dňa 09.11.2018, zo dňa 29.11.2018, zo dňa 03.07.2019, zo dňa 03.06.2019 (č.l. 15, č.l. 22 - 23, č.l. 25 - 27), odborným vyjadrením E.. L. X. zo dňa 11.06.2019 a zo dňa 19.08.2019 (č.l. 17 - 18 a č.l.106), predžalobnou výzvou žalobcu zo dňa 20.06.2019, rozhodnutím Okresného úradu Dolný Kubín - pozemkový a lesný odbor č. OU-DK-Q.-XXXX/XXXXXX-R zo dňa 20.06.2019, žiadosťou o poskytnutie informácií vo veci nájmu zo dňa 12.06.2019 (č.l. 28 a 29), návrhom Zmluvy o nájme poľnohospodárskej pôdy zo dňa 05.03.2018, vyjadrením žalovaného k predžalobnej výzve zo dňa 03.07.2019 (č.l. 32), znaleckým posudkom č. XXX/XXXX zo dňa 04.05.2019 (č.l. 33 až 40), informáciou z Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR - obvyklá výška nájomného za rok 2018 (č.l. 107), žiadosťou o prijatie za člena zo dňa 02.07.2019 (č.l. 142 rub), fotografickou dokumentáciou (č.l. 157 - 167), žiadosťou o poskytnutie informácií zo dňa 04.03.2020 (č.l. 203), odpoveďou Okresného úradu Dolný Kubín - katastrálny odbor zo dňa 16.03.2020 (č.l. 204), odborným stanoviskom E.. X. Q. č. XXX/XXXX zo dňa 01.05.2020 (č.l. 210 - 220), podnetom na nelegálne nakladanie s odpadom zo dňa 15.07.2019 (č.l. 159), odpoveďou na podnet zo dňa 21.09.2020 (č.l. 260) a informáciami z mapy (č.l. 261 a 262). Vykonaným dokazovaním súd zistil nasledovný skutkový stav.

22. Žalobca je výlučným vlastníkom a podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností špecifikovaných v bode 1 tohto rozsudku, ktoré sú ďalej spolu označené ako nehnuteľnosti. Nehnuteľnosti užíva dlhodobo žalovaný (ktorý má postavenie poľnohospodárskeho družstva), a to bez platne uzatvorenej nájomnej zmluvy, teda užíva nehnuteľnosti bez akejkoľvek náhrady. nehnuteľnosti užíva na poľnohospodárske činnosti, chov dobytka a na týchto nehnuteľnostiach sú taktiež postavené hospodárske a prevádzkové budovy.

23. Podľa § 451 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“), kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

24. 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.

25. Podľa § 456 prvá veta Občianskeho zákonníka predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal.

26. Podľa § 458 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.

27. Žalovaný užíva nemehnuteľnosti, ku ktorým má vlastnícke právo žalobca, bez právneho dôvodu (platne uzatvorenej nájomnej zmluvy) a bez akejkoľvek náhrady. V zmysle § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka je zrejmé, že žalovaný tak získal majetkový prospech bez právneho dôvodu, bezdôvodne sa tak obohatil. V konaní nebolo sporné vlastnícke právo žalobcu k nehnuteľnostiam, potom je zrejmé, že žalovaný sa obohatil na úkor žalobcu. Žalobcovi tak vznikol nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia (toho, o čo sa žalovaný obohatil, neplatením nájomného za užívanie nehnuteľností). Žalovaný ako užívateľ cudzej veci je povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou. Tieto skutočnosti medzi stranami neboli sporné.

28. Sporným medzi stranami sporu bola výška bezdôvodného obohatenia, keď žalobca žiadal priznať výšku bezdôvodného obohatenia podľa znaleckého posudku vypracovaného E.. X. Q., ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nájmu za 1 meter štvorcový predmetných pozemkov vo výške 0,991 eur na rok, t. j. spolu suma vo výške 40.645,- eur a žalovaný žiadal priznať bezdôvodné obohatenie vo výške 41,55 eur/ha/ročne, t. j. spolu sumu vo výške 83,10 eur v zmysle § 10 ods. 2 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov v spojení s § 1 ods. 3 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov.

29. Podľa § 1 ods. 1 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, 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.

30. Podľa § 1 ods. 2 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, pozemok na poľnohospodárske účely podľa tohto zákona je taký pozemok alebo jeho časť, ktorý je poľnohospodárskou pôdou, 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 iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely; ustanovenia osobitného predpisu tým nie sú dotknuté

31. Podľa § 7 ods. 1 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, 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.

32. V predmetnom konaní je zrejmé, že nehnuteľnosti, vo vzťahu ku ktorým žiada žalobca priznať nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, spĺňajú kritérium uvedené v § 1 ods. 2 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, to znamená, že sa jedná o poľnohospodárske pozemky, nakoľko žalovaný je bezpochyby podnikateľom, ktorý vykonáva poľnohospodársku činnosť (táto skutočnosť je zrejmá z lustrácie žalovaného v obchodnom registri), nehnuteľnosti využíva na poľnohospodárske účely (chov hovädzieho dobytku a oviec) a okrem toho sú tieto zastavané stavbami na poľnohospodárske účely, ktoré boli postavené do 24. júna 1991 (tvrdenie žalovaného o veku stavieb žalobca napokon ani nerozporoval). S ohľadom na povahu nehnuteľností je potom potrebné určiť výšku bezdôvodného obohatenia, ktorá korešponduje s výškou nájomného podľa zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov.

33. Podľa § 1 ods. 3 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, 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 zisť z evidencie dohodnutého a zaplateného nájomného podľa § 14 ods. 3 ako priemernú výšku nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku.

34. Citované ustanovenie § 1 ods. 3 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov bolo doplnené do právnej úpravy zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov novelou uskutočnenou zákonom č. 153/2017 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony a podľa dôvodovej správy toto ustanovenie má zámer riešiť aj ďalší aplikačný problém, ktorý vznikol pri určovaní výšky nájomného za pozemok slúžiaci na poľnohospodárske účely. Zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov v zmysle novej právnej úpravy stanovuje, že obvyklou výškou nájomného sa 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 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov ako priemernú výšku nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku.

35. Súd poukazuje aj na to, že táto právna úprava absentovala pred rokom 2018. Súd preto postupoval pri určení výšky bezdôvodného obohatenia podľa tejto právnej úpravy pre obdobie od 01.01.2018 do 15.07.2019 (v roku 2017 totižto príslušný okresný úrad nezverejňoval obvyklú výšku nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku).

36. Obvyklá výška nájomného za rok 2018 je zverejnená na webovej stránke Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky (ďalej len „Ministerstvo pôdohospodárstva“) pre k. ú. Q. (<https://www.mpsr.sk/ovn/2018>) vo výške 10,13 eur/ha, t. j. v prepočte 0,001013 eur/m². Obvyklá výška nájomného za rok 2018 je v zmysle zverejnenej informácie na webovej stránke Ministerstva pôdohospodárstva vo výške 12,85 eur, t. j. v prepočte 0,001285 eur/m². Za celý rok 2018 súd určil bezdôvodné obohatenie žalovaného za určenú výmeru nehnuteľností 20507 m² vo výške 20,78 eur (0,001013 eur/m² x 20507 m²). Za rok 2019 súd určil bezdôvodné obohatenie žalovaného za určenú výmeru nehnuteľností 20507 m² vo výške 26,36 eur (0,001285 eur/m² x 20507 m²). Nakoľko ale bolo rozhodné obdobie 196 dní (od 01.01.2019 do 15.07.2019) výška bezdôvodného obohatenia žalovaného je 14,30 eur (26,36 eur na 365 dní predstavuje sumu 0,073 eura na 1 deň, potom 196 dní x 0,07221 eur je suma 14,30 eura).

37. Pri určení výšky bezdôvodného obohatenia za rok 2017, t. j. od 15.07.2017 do 31.12.2017 (170 dní) súd poukazuje na skutočnosť, že jeho úlohou bolo nie určiť výšku nájmu za toto obdobie, ale bezdôvodné obohatenie na strane žalovaného. Má za to, že najspravodlivejším sa javí použitie zistenej výšky obvyklého nájmu aj v tomto prípade s použitím údajov z roku 2018, nakoľko pri použití inej metodiky (podľa § 10 ods. 1 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov v znení účinnom do 30.04.2018; vyhlášky MP SR č. 38/2005 Z.z.) musel by brať do úvahy, že zákon predpokladal napr. aj výpočтку pri veľmi nízkych cenách nájmu (napr. v tomto konkrétnom prípade napr. pri výpočte nájmu za TTP by prichádzali do úvahy necelé tri centy), zároveň zákon neuvádza povinnosť takéhoto určenia výšky odplaty, používa slovo obdobne (§ 10 ods. 2 citovaného zákona). Preto súd v prípade bezdôvodného obohatenia za časť roku 2017 ho vypočítal z obvyklej výšky nájomného za rok 2018 (20,78 : 365 ? 0,057 x 170 = 9,69). V prípade roku 2018 bola obvyklá výška nájomného zistená a zverejnená za celý rok a preto má byť podľa súdu aj takto zistená výška nájomného použitá ako podklad pre výpočet bezdôvodného obohatenia.

38. V zmysle citovaného ustanovenia je potom výška odplaty za užívanie nehnuteľností dvojnásobok obvyklej výšky nájomného v danom katastrálnom území, t. j. dvojnásobok súhrnu vyššie uvedených súm za obdobie od 15.07.2017 do 15.07.2019, t.j. spolu suma vo výške 89,54 určená ako dvojnásobok sumy 9,69 eur + 20,78 eur + 14,30 eur. Súd preto priznal túto sumu žalobcovi, nakoľko mal preukázané, že žalovaný sa bezdôvodne obohatil na úkor žalovaného, keď užíval poľnohospodárske pozemky vo vlastníctve žalobcu bez platného právneho dôvodu.

39. 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.

40. Súd žalobcovi priznal úrok z omeškania, nakoľko mal preukázané, že žalovaný bol v omeškani s plnením peňažného dlhu, pričom žalobca si uplatnil zákonné úroky z omeškania. Preto súd súčasne zaviazal žalovaného na zaplatenie úroku z omeškania. Pokiaľ ide o výšku úroku z omeškania, táto zodpovedá § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z, podľa ktorého výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Základná úroková sadzba ECB ku dňu omeškania predstavovala výšku 0,00 % ročne, a teda výška úroku z omeškania predstavuje výšku 5,00 % ročne. Súd priznal žalobcovi právo na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 5 % ročne z nezaplatenej priznanej sumy 89,54 eur (istiny) od 08.06.2019 do zaplatenia, nakoľko žalovaný sa dostal do omeškania uplynutím 15 dňovej lehoty na dobrovoľné vydanie bezdôvodného obohatenia.

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

42. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

43. Keďže žalovaný bol v konaní úspešný v plnom rozsahu, súd priznal žalovanému voči žalobcovi náhradu trov konania v plnom rozsahu (100%). O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať v lehote 15 dní od jeho doručenia odvolanie na Okresnom súde Dolný Kubín (§ 355 ods. 1 CSP).

Podľa § 363 CSP sa v odvolaní 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 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.

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