

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 16Co/35/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8118208454
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 08. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Kovaľová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2020:8118208454.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Anny Kovaľovej a sudcov JUDr. Branislava Brezu a JUDr. Martina Filakovského v právnej veci žalobcov: 1./ C.. L. Š., O.. X.X.XXXX, V. L. XXXX/XA, XXX XX X. Š. R. X./ C.. L. E., O.. X.XX.XXXX, V. U. F. XX, XXX XX X. Š., obaja právne zastúpení JUDr. Ivanom Jurčišinom, advokátom so sídlom Mlynská 26, 040 01 Košice, proti žalovanému: R., právne zastúpený JUDr. Peter Ličák, advokát so sídlom Záhradná 19/468, 082 12 Kapušany, o vydanie bezdôvodného obohatenia, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Prešov sp. zn. 8C/33/2018-206 zo dňa 1. júla 2017 takto

rozhodol:

Zrušuje rozsudok a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozhodol tak, že

„I. Žalobu z a m i e t a.

II. Žalobcovia v 1. a 2. rade sú p o v i n í spoločne a nerozdielne nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 100 %.“

2. Súd vec právne posúdil okrem iného podľa ustanovenia §123, § 126 odsek 1, § 451 odsek 1, 2, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), § 1 odsek 1, 2, § 10 odsek 1 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov, účinného v rozhodnom čase (ďalej len „zákon č. 504/2003 Z.z.“), § 43 odsek 2 zákona č. 330/1991 Zb. Zákon Slovenskej národnej rady o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom фонде a o pozemkových spoločenstvách, § 1 odsek 1 Vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 38/2005 Z.z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav.

3. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobou doručenu súdu dňa 23.7.2018 v spojení s jej opravou zo dňa 15.8.2018 sa žalobca v 1. rade domáhal voči žalovanému zaplata sumy vo výške 3.905,- eur s prísl. a žalovaný v 2. rade sa voči žalobcovi domáhal zaplata sumy vo výške 3.905,- eur s prísl.. Svoj návrh odôvodnili tým, že sú podielovými spoluvlastníkmi v podiele každý v 1 pozemku M. č. XX/XXX o výmere XXXX m², orná pôda, zapísaná na LV XXX pre obec a k.ú. U. X.. Uvedenú parcelu užíva žalovaný, a to tak, že časť tejto parcely je zastavaná administratívnou budovou - parcela č. XXX/X, vrátanou - parcela XXX/XX a stavbou XXX/XX ako aj XXX/X - poľnohospodárska budova. Za nehnuteľnosťou M. č. XXX/X je vytvorený výbeh pre zvieratá a následne vyrobené vyústenie močovky, ktorá je usmernená na spodnú časť parcely M. č. XXX/XXX. Týmto spôsobom žalovaný využíva prakticky celú nehnuteľnosť žalobcov bez ich vedomia a súhlasu a bez toho, aby stavby boli riadne legalizované. Od roku 2005 užíva žalobca spornú nehnuteľnosť pre svoju potrebu, vrátane ochranného pásma, ktoré je potrebné pri poľnohospodárskych stavbách. Nehnuteľnosti, ktoré užíva žalovaný pre svoju

potrebu, ako aj výbehy, ochranné pásma, vyústenie močovky na pozemok žalobcov prakticky spôsobuje nevyužitelnosť pozemku zo strany žalobcov pre ich potreby.

4. Súd I. inštancie na základe vykonaného dokazovania zistil skutkový stav, podľa ktorého R. š.p. P. listami zo dňa 18.6.1992 a 5.5.1993 požiadal T. š.p. P. o zápis stavieb (administratívna budova - váha, kravín nachádzajúcich sa na parcele XXX/X resp. XXX, k.ú. U. X., na list vlastníctva. Obecný úrad v U. X. v liste zo dňa 5.5.1993, D. č. XXX/XX, potvrdil, že administratívna budova a kravín boli postavené pred 1.10.1976. Predmetné budovy boli zapísanej na LV č. XXX, k.ú. U. X., v prospech R. š.p. P. Okresný súd Prešov uznesením zo dňa 4.4.2001, č.k. Er/8669/00-15, schválil príklep exekútorky, L. U. X., na dražbe nehnuteľnosti, okrem iných aj kravína na parc. č. XXX, administratívnej budovy č. XXX na parc. č. XXX/X, pričom pozemky pod nimi boli v tom čase neusporiadané. Žalovaný nadobudol vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam pri dražbe v exekučnom konaní proti povinnému R., s.r.o.

5. Z LV č. XXX, k.ú. U. X., súd I. inštancie zistil, že žalobca v 1. rade a žalobca v 2. rade sú podielovými spoluvlastníkmi parcely M. č. XXX/XXX - orná pôda o výmere XXXX m² nachádzajúcom sa v zastavanom území obce s podielom každého z nich vo výške 1. Z LV č. XXXX, k.ú. U. X. súd zistil, že na vyššie uvedenej parcele je z časti postavená administratívna budova, kravín a pumpa, ktoré sú vo vlastníctve žalovaného. Žalobca v 1. rade listom zo dňa 25.9.2008 vypovedal nájomnú zmluvu č. XXX/XXXX o nájme poľnohospodársky pozemkov a zároveň žiadal vyššie nájomné za parc. č. XXX/XXX - orná pôda vo výmere XXXX,X m² a to od 1.10.2008, nakoľko parcela je užívaná na iné podnikateľské účely napriek tomu, že je vedená ako orná pôda. Žalobca v 1 rade v liste zo dňa 20.10.2008 vyzval žalovaného na vrátenie prenajatých pozemkov na parcelách č. XXX/XXX a XXX/XXX o výmere XXXX m².

6. Žalobca v 1 rade v liste zo dňa 12.1.2009 navrhol zvýšenie nájmu za parc. č. XXX/XXX o výmere XXXX,X m² na 1,- eur/m² resp. jej predaj za cenu 9,96 eur/m² z dôvodu ukončenia nájomného vzťahu v novembri 2009. Znalec C.. U. T. vypracoval na základe objednávky žalobcu v 1. rade znalecký posudok č. XX/XXXX dňa 25.4.2018 za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu predmetnej parcely. Nájomné stanovil metódou polohovej diferenciacie, nakoľko porovnávaním ani výnosovou metódou to nebolo možné. V posudku uviedol, že v prednej časti parcely je spevnená plocha - komunikácie a parkovisko, budova, ktorá pôvodne slúžila ako vrátnica alebo mostová váha. Na parcele je postavená maštaľ, na konci ktorej je hnojisko. V zadnej časti za maštaľou je oplotený výbeh pred dobytok. Využitie pozemku je dané tým, že sa nachádza v areáli poľnohospodárskeho dvora. Znalec stanovil nájomné vo výške 0,466 eur/m²/rok, t.j. 3.940,- eur/rok a 7.810,- eur/2 roky. Žalovaný v odpovedi zo dňa 20.6.2018 uviedol, že má snahu vyrovnať nárok žalobcov dohodou avšak v reálnej sume, ktorá bude odzrkadľovať skutočné využitie pozemku na poľnohospodárske účely pričom navrhol vypracovať nový znalecký posudok.

7. Na základe vykonaného dokazovania súd I. inštancie dospel k záveru, že stavba - administratívna budova so súp. č. XXX, kravín a pumpa vo vlastníctve žalovaného vedené na LV č. XXXX, k.ú. U. X. umiestnené na pozemku žalobcov sú stavbami postavenými pre účely L. do 24.6.1991, za ktoré sa považujú objekty, ktorých spôsob využívania súvisí s poľnohospodárskou výrobou, pričom ide o stavby zväčša umiestnené v areáli hospodárskeho dvora, teda stavby na ktoré sa vzťahuje právna úprava zák. č. 504/2003 Z.z.. Súd I. inštancie poukázal aj uznesenie Ústavného súdu SR zo dňa 10.11.2011, sp.zn. II. ÚS 687/2017. Podľa zápisu v katastri nehnuteľností je kravín a pumpa označený kódom 2, t.j. ako poľnohospodárska budova. Podstatou cit. zákona je okrem iného aj osobitné posudzovanie hodnoty pozemkov a nájomného a to inak ako podľa všeobecnej úpravy, ktorou je vyhl. č. 492/2004 Z.z.. V danom prípade nebolo tvrdené a ani preukázané, že nehnuteľnosti žalovaného neslúžia na poľnohospodárske účely. Navyše žalovaný má v predmete podnikania aj poľnohospodársku prvovýrobu. Podľa názoru súdu je v danom prípade irelevantné, že sa daný pozemok nachádza v zastavanom území obce. Zák. č. 504/2003 Z.z. nemá úpravu ako ust. § 2 písm. b/ zák. č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku, ktorý sa týka posudzovania pozemku len pri jeho nadobúdaní.

8. Podľa názoru súdu I. inštancie je nesporné, že vlastníctvom stavby na cudzom pozemku dochádza k vzniku bezdôvodného obohatenia. Žalovaný užíva poľnohospodársku pôdu vo vlastníctve žalobcov bez platne uzatvorenej nájomnej zmluvy a berie z tejto pôdy úžitky. Súd mal za to, že nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia by sa týkal celej výmery parcely M. č. XXX/XXX nakoľko táto je súčasťou hospodárskeho dvora, ktorý je oplotený. Nie je rozhodujúce, či žalovaný užíva celú parcelu, alebo len jej časť, podstatné je, že len on má možnosť užívať ju celú.

9. Z vyššie uvedených dôvodov sú výsledky znaleckého posudku C.. U. T., ktorý pri stanovení výšky nájomného vychádzal z vyhl. č. 492/2004 Z.z., nepoužiteľné pre daný prípad. Keďže žalobcovia v tomto konaní neunesli dôkazné bremeno a nepreukázali výšku obvyklého nájomného porovnateľných pozemkov v danej lokalite, resp. jej blízkom okolí, súd žalobu zamietol. Súd I. inštancie sa stotožnil s argumentáciou žalovaného, že nárok žalobcov je premlčaný za obdobie od 1.5.2016 do 22.7.2016, nakoľko žaloba bola podaná na súd dňa 23.7.2018. Nárok žalobcov za obdobie od 23.7.2015 do 25.10.2016 nie je však podľa názoru súdu premlčaný, nakoľko zo znaleckého posudku, ktorý tvoril prílohu žaloby a bol žalovanému doručený spolu so žalobou, je zrejmé, za aké obdobie si žalobcovia uplatnili nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia.

10. Súd má za to, že rozhodnutia Európskeho súdu pre ľudské práva, ktorý rozhodol spoločne o prípadoch Drahoš a ďalší proti Slovenskej republike, Martinovičová a ďalší proti Slovenskej republike, Rauscher-Nchwalger proti Slovenskej republike, Gálfy a ďalší proti Slovenskej republike, Mišík a ďalší proti Slovenskej republike, Slávik a ďalší proti Slovenskej republike, Palinay a ďalší proti Slovenskej republike a Pitrunová a ďalší proti Slovenskej republike, nie sú aplikovateľné pre daný prípad, nakoľko sa týkajú regulovaného nájomného na byty. V prejednávanom prípade však nejde o nárok z nájomného, ale o vydanie bezdôvodného obohatenia, ktorý sa však netýka bytov, ale poľnohospodárskych pozemkov.

11. Návrh na vykonanie dokazovania územným rozhodnutím, stavebným povolením, kolaudačným rozhodnutím a porealizačným zameraním stavieb ku dňu kolaudácie, nakoľko je pre posúdenie nároku žalobcov bez významu súd zamietol. Žalobcovia nie sú vlastníkami týchto stavieb a z podania obecného úradu jednoznačne vyplýva, že stavby boli postavené pred rokom 1991, pričom je nepochybné že šlo o poľnohospodárske stavby.

12. O trovách konania rozhodol podľa § 255 odsek 1 v spojení s § 262 odsek 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“).

13. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podali odvolanie žalobcovia včas. Navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu I. inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. Odvolanie dôvodili ust. § 365 odsek 1 písm. e) C.s.p. súd rozhodol nevykonať ďalšie dokazovanie, napriek tomu, že súkromný znalecký posudok bol podľa jeho názoru nesprávny. Súd na pojednávaní dňa 1.7.2019 uznesením zamietol návrh žalobcov na vykonanie dôkazov vyžiadaním kolaudačného rozhodnutia a stavebného povolenia. Týmto postupom súd znemožnil zistenie rozhodujúcich skutočností, ktoré sú nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci. Ďalej dôvodil ust. § 365 odsek 1 písm. f) C.s.p., nepreskúmateľnosťou rozhodnutia. V konaní bol žalobcami predložený súkromný znalecký posudok, vypracovaný C.. U. T.. Žalovaný a rovnako aj súd sa zo závermi znaleckého dokazovania nestotožnili. Žalovaný dňa 20.6.2018 vo svojej odpovedi navrhol vykonať nový znalecký posudok. Súd nenariadil vypracovanie nového znaleckého posudku aj napriek pochybnostiam s jeho zisteniami, nevyvrátil skutočnosti tvrdené v znaleckom posudku. Na základe takého záveru podľa žalobcov súd postavil rozsudok na fikcii, ktorá spočívala v domnelej nesprávnosti znaleckého posudku.

14. Podľa ust. § 1 odsek 2 zákona č.504/2003 Z.z., citovanom v napadnutom rozsudku, sa pozemkom slúžiacim na poľnohospodárske účely podľa písm. a) rozumie poľnohospodárska pôda. Pojmom poľnohospodárska pôda sa však súd už nezaoberal. V tomto ustanovení zákon odkazuje na zákon č. 220/2004 Z.z., ktorý v ust. § 2 písm. b) ustanovuje, že poľnohospodárskou pôdou je produkčne potenciálna pôda evidovaná v katastri nehnuteľnosti . Z toho vyplýva, že poľnohospodárska pôda musí spĺňať podmienku produkčnej potencionalnosti a zároveň evidenciu v katastri nehnuteľnosti. Súd sa však zaoberal len evidenciou v katastri. Podľa žalobcov možno teda usúdiť, že súd pri rozhodnutí vychádzal z fikcie. Podľa ust. § 10 odsek 2 zákona č. 504/2003 Z.z. v zmysle gramatického výkladu pokiaľ chceme, aby sa odplata určovala podľa zákona č. 504/2003 Z.z. sa musí nevyhnutne skúmať aj aktuálny účel využívania. Súd vo svojom rozhodnutí v bode 23 odôvodnil, že na predmetné nehnuteľnosti sa musí tento zákon uplatniť aj preto, lebo žalovaný má v predmete podnikania aj poľnohospodársku prvovýrobu. Súd však neskúmal či túto činnosť vykonáva aj v súčasnosti. Podľa názoru žalobcov súd nemôže rozhodnúť na základe predpokladu, že ak žalovaný má poľnohospodársku prvovýrobu zapísanú ako predmet činnosti, musí ju aj nepretržite vykonávať. Súd je povinný poskytnúť ochranu absolútnemu vlastníckemu právu žalobcov. To, že žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi pozemkov, ktoré mali charakter poľnohospodárskej pôdy im nemôže byť na škodu v prípade, ak takýto charakter pozemky v

súčasnosti nemajú. Zároveň upozornili, že žalovaný v súčasnosti na daných pozemkoch nevykonáva takmer žiadnu poľnohospodársku činnosť.

15. Žalobca v 1. rade sa niekoľkokrát snažil túto situáciu riešiť mimo súdneho konania, žalovaný však žiadnu súčinnosť neposkytol a vedome užíval cudzí majetok bez akéhokoľvek právneho základu, čím úplne znemožnil výkon vlastníckeho práva žalobcov. Zároveň poukázal na skutočnosť, že svojím podnikaním na cudzích pozemkoch nadobudol žalovaný zisk, a teda bezdôvodné obohatenie, ktoré od žalovaného požadujú žalobcovia je adekvátne k jeho ziskom a prospechu z protiprávneho konania. Vydanie bezdôvodného obohatenia má splniť reparačnú funkciu, a teda napraviť následky protiprávneho stavu.

16. Vo svojom odvolaní poukázali na to, že Európsky súd pre ľudské práva v januári 2018 vyhlásil rozsudok v ôsmich prípadoch týkajúcich sa regulovaného nájomného. Podotkli, že aj v tomto prípade ide o regulované nájomné aplikované na poľnohospodársku pôdu, zastavané pozemky v intraviláne obce. ESLP posúdil slovenský systém regulácie nájomného ako kontrolu užívania majetku, ktorá má právny základ v príslušných právnych predpisoch a uznal, že systém regulácie nájomného je v súlade so všeobecným záujmom. Pri posudzovaní primeranosti tohto opatrenia však konštatoval, že regulované nájomné je podstatne nižšie ako trhové nájomné za porovnateľné nehnuteľnosti, na ktoré sa regulácia nevzťahuje a dospel k záveru, že neboli zohľadnené záujmy sťažovateľov vrátane ich práva na dosahovanie výnosov z majetku. Podľa názoru ESLP štátne orgány nedodrжали spravodlivú rovnováhu medzi všeobecným záujmom spoločnosti a ochranou majetkových práv sťažovateľov v dôsledku čoho došlo k porušeniu práva na pokojné užívanie majetku sťažovateľov zaručeného čl. 1 Protokolu č. 1 k dohovoru.

17. Žalobcovia namietali aj posúdenie otázky premlčania nároku. Podľa ust. § 107 odsek 2 Občianskeho zákonníka ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie právo na vydanie bezdôvodného obohatenia sa premlčí za desať rokov. Touto skutočnosťou sa súd nezaoberal, napriek tomu, že v konaní bolo jednoznačne preukázané, že žalovaný konal úmyselne.

18. K odvolaniu žalobcov podal vyjadrenie žalovaný. K nevykonaniu znaleckého dokazovania uviedol, že právny zástupca žalovaného dňa 7.6.2019 na pojednávaní vzal svoj návrh na vykonanie znaleckého dokazovania späť. Súd bez návrhu nemohol nariadiť znalecké dokazovanie. (§ 207 odsek 1 C.s.p.). K odvolacej námietke aplikácie zákona č. 504/2003 Z.z. a sledovania účelu využívania poľnohospodárskej pôdy v súčasnosti žalovaný uviedol, že podľa jeho názoru pre posúdenie, či sa v konkrétnom prípade jedná o pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991 už úplne irelevantné to, či subjekt, ktorý budovu v súčasnosti užíva má resp. nemá v predmete činnosti nejakú činnosť, ktorá by súvisela s poľnohospodárskou výrobou. Výpisom z obchodného registra je podľa žalovaného preukázané, že spoločnosť R.-G. s.r.o. je poľnohospodárskym družstvom a zaoberá sa poľnohospodárskou prvovýrobou, t.j. predmetné budovy, ktorých časti sa nachádzajú na predmetnom pozemku sú „stavby na poľnohospodársky účel“ a boli na poľnohospodársky účel využívané aj v rozhodnom období a sú na poľnohospodársky účel využívané aj v súčasnosti. V zmysle dôvodovej správy k zákonu č. 504/2003 Z.z. sa za poľnohospodársku činnosť považujú aj služby s ňou súvisiace.

19. K nehnuteľnostiam administratívna budova, kravín, pumpa, parkovacia plocha uviedol, že boli na predmetnom pozemku postavené bývalým poľnohospodárskym družstvom U. X. pred 24.6.1991 a boli postavené na poľnohospodárske účely a teda na jeho nájom, resp. výpočet výšky bezdôvodného obohatenia sa má aplikovať zákon č. 504/2003 Z.z.

20. Žalovaný poukázal aj na rozsudok Okresného súdu Prešov sp.zn. 29C/79/2009 zo dňa 27. novembra 2015, rozsudok Krajského súdu v Prešove sp.zn. 18 Co/13/2016 zo dňa 26.6.2017, ktorým potvrdil rozsudok Okresného súdu Prešov a tieto rozsudky boli predmetom prieskumu Ústavným súdom Slovenskej republiky, ktorý vo veci sp.zn. II ÚS 687/2017 ústavnú sťažnosť smerujúcu voči nim odmietol. „Podľa názoru Ústavného súdu treba závery všeobecných súdov považovať za dostatočné a presvedčivé, nejavia sa ako arbitrárne ale ani ako zjavne neodôvodnené. Treba uviesť, že všeobecné súdy dostatočným spôsobom vysvetlili, že kým do 31.12.2007 predmetný pozemok nebol poľnohospodárskym pozemkom v zmysle zákona o nájme poľnohospodársky pozemok, zatiaľ v dôsledku novelizácie s účinnosťou od 01.01.2008 už bolo potrebné považovať pozemok za poľnohospodársky, a to v dôsledku toho, že bol zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely,

ktorá bola postavená do 24.06.1991. Uvedenou novelizáciou došlo k rozšíreniu právnej definície pozemkov považovaných za poľnohospodárske pozemky. Preto sa javí ako logické, že pri ustálení výšky bezdôvodného obohatenia na strane žalovanej (ktoré sa v zásade rovná výške nájomného požadovateľného v prípade, ak by došlo k uzavretiu zmluvy o nájme) bolo potrebné vzhľadom na legislatívnu zmenu z cenového hľadiska rozlišovať medzi obdobím do 31.12.2007 a obdobím od 01.01.2008.“

21. K bezdôvodnému obohateniu žalovaný s poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 3Cdo/192/2004 „Podstata zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie (§ 451 a nasl. OZ) spočíva v tom, že toho, kto poruší povinnosť neobohacovať sa na úkor iného, stíha nepriaznivý právny následok v podobe sankcie spočívajúcej v povinnosti bezdôvodné obohatenie vydať. K vzniku zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie je vždy potrebné splnenie všetkých predpokladov, a to získanie bezdôvodného obohatenia jedným subjektom, protiprávnosť získania bezdôvodného obohatenia, majetková ujma iného subjektu a príčinná súvislosť medzi protiprávnym získaním bezdôvodného obohatenia jedným subjektom a majetkovou ujmovou druhého subjektu. Splnenie týchto predpokladov musí preukázať ten, kto tvrdí, že na jeho úkor bolo bezdôvodné obohatenie získané.“ uviedol, že nezískal žiadny majetkový prospech užívaním predmetnej parcely, resp. jej časti, keďže túto vôbec neužíval a teda sa na úkor žalobcov ani nemohol bezdôvodne obohatiť.

22. K znaleckému posudku C.. T. uviedol, že tento znalecký posudok je pre tento prípad absolútne nepoužiteľný. Súd by mal na stanovenie výšky bezdôvodného obohatenia ustanoviť znalca z odboru Poľnohospodárstva, odvetvie Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, Rastlinná produkcia (všeobecná aj špeciálna) a Odhad škôd poľnohospodárskej pôdy a v uznesení o jeho poverení určiť, aby postupoval v zmysle zákona č. 504/2003 Z.z.

23. K námietke žalobcov, že žalovaný nevykonáva poľnohospodársku činnosť uviedol, že žalobcovia v konaní ani raz netvrdili a ani nepreukázali fakt, žeby sa žalovaný nezaoberal poľnohospodárskou výrobou. Žalovaný chová poľnohospodárske zvieratá a pestuje poľnohospodárske plodiny. Jedna z budov, ktorá stojí na predmetnej parcele je na LV XXXX označená ako kravín. Na LV 1971 sú budovy označené ako druh stavby 2 -poľnohospodárske stavby. Žalobcovia mali so žalovaným v minulosti na predmetné pozemky uzatvorené nájomné zmluvy podľa zákona č. 504/2003 Z.z. Spoločnosť R.-G. s.r.o., je poľnohospodárskym družstvom a zaoberá sa poľnohospodárskou prvovýrobou t. j. predmetné budovy, ktorých časti sa nachádzajú na predmetnom pozemku sú „stavby na poľnohospodársky účel“ a boli na poľnohospodársky účel využívané aj v rozhodnom období a sú na poľnohospodársky účel využívané aj v súčasnosti.

24. V súvislosti s namietanou protiústavnosťou aplikácie zákona č. 504/2003 Z. z. na tento prípad je potrebné poukázať aj na dôvodovú správu k zákonu č. 504/2003 Z.z., z ktorej je zrejmý sledovaný verejný záujem. V nej sa totiž uvádza, že cieľom tohto zákona je zohľadnenie špecifik predmetu a účelu poľnohospodárskych a lesných nájmov ako aj ochranu verejných záujmov spojených s pozemkami pri ich využívaní v poľnohospodárstve a lesníctve. Účelom je podporiť intenzívnu ekonomickú poľnohospodársku výrobu a zohľadniť skutočnosť, že využitie pôdy na poľnohospodársku výrobu vyžaduje rozsiahle výdavky na udržiavanie, obnovu a zvyšovanie úrodnosti pôdy, na výkonnú techniku pre rastlinnú výrobu, dopravu a manipuláciu a na stavby a infraštruktúru.

25. V prípade 10 ročnej premlčacej lehoty podľa § 107 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa jedná o objektívnu lehotu. Právo žalovaných sa premlčalo v dôsledku uplynutia subjektívnej lehoty, ktorá je aj pri úmyselnom bezdôvodnom obohatení 2 ročná. Na základe vyššie uvedeného navrhol, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie ako správne potvrdil a zároveň si uplatnil náhradu trov odvolacieho konania.

26. K vyjadreniu žalovaného podali vyjadrenie žalobcovia. Uviedli, že na podanom odvolaní trvajú v celom rozsahu. Považovali za nevyhnutné zdôrazniť, že súd I. inštancie svojím rozhodnutím v podstate odobril užívanie cudzieho pozemku bez akéhokoľvek právneho titulu, čo spôsobilo hrubý zásah do vlastníckych práv žalobcov. Žalobcovia sa v minulosti opakovane domáhali u žalovaného odstránenia protiprávneho stavu, a to tým, že navrhovali uzavretie nájomnej zmluvy. Žalovaný na výzvy nereagoval a naďalej užíval cudzie nehnuteľnosti, hoci vedel o tom, že komu tieto nehnuteľnosti patria. Je zjavné, že sa žalovaný dlhodobo, vedome a úmyselne bezdôvodne obohacoval na úkor žalobcov. Už v odvolaní poukazovali, na to že ust. § 10 odsek 2 zákona č. 504/2003 Z.z. jasne hovorí o tom, že na to, aby

sa výška odplaty určovala podľa zákona č. 504/2003 Z.z. je nevyhnutné, aby stavba bola postavená pred 24.06.1991 a aby v súčasnosti slúžila na poľnohospodárske účely. Predmet činnosti zapísaný v Obchodnom registri a v názve obchodnej spoločnosti v žiadnom prípade nepreukazuje skutočnosť, že sa žalovaný skutočne poľnohospodárskou prvovýrobou zaoberá a že ju v súčasnosti aj vykonáva.

27. V zmysle čl. 11 Listiny základných práv a slobôd každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo má však zákonný obsah a ochranu. V danom prípade užíva žalovaný nehnuteľnosti žalobcov bez právneho titulu, nepreukázal v konaní verejný záujem, nepreukázal, že užíva pozemky za primeranú náhradu a na účel chránený zákonom. Doterajšia prax Európskeho súdu pojem náhrada vysvetľuje tak, že musí ísť o náhradu v tržných cenách, ak štát určil nehnuteľnosti v regulovanom režime náhrad, ktoré sú podstatne nižšie, než je obvyklá tržná cena, je nevyhnutné považovať takéto rozhodnutie za porušenie vlastníckych práv. Takýto postup je v rozpore s Ústavou Slovenskej republiky a Listiny základných práv a slobôd. Čl.11 Listiny základných práv a slobôd nepripúšťa, aby nezákonný užívateľ mal väčšie práva, výhody a prospech z pozemkov, ktoré vlastní legitímny vlastník. Svojím rozhodnutím súd legalizoval nezákonné nadobudnutie majetku žalovaným a hrubo porušil legitímne vlastnícke práva žalobcov, ktoré sú chránené ústavou a Listinou základných práv a slobôd, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou ústavy. Z týchto dôvodov žalobcovia trvajú na odôvodnení odvolania v celom rozsahu, a tvrdia že súd I. inštancie dôsledne nevyhodnotil každý dôkaz jednotlivo a následne vo vzájomných súvislostiach, taktiež neuviedol prečo neakceptuje dôkazy a návrhy žalobcov a prečo neakceptoval znalecký posudok znalca C.. U. T., ak iný dôkaz stanovenia ceny za bezdôvodné užívanie nehnuteľnosti preukázaný v konaní nebol. Navrhli odvolaciemu súdu, aby rozsudok súdu I. inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie, resp. zmenil tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovie a prizná žalobcom trovy konania v rozsahu 100 %.

28. K vyjadreniu žalobcov sa vyjadril žalovaný. Zopakoval svoju argumentáciu uvedenú vo vyjadrení zo dňa 7.3.2019 a následne vo vyjadrení k odvolaniu. K namietanej protiústavnosti aplikácie zákona č. 504/2003 Z.z. poukázal na vyjadrenie k odvolaniu, podľa názoru žalovaného je potrebné zohľadniť aj spoločenský záujem, ktorý prevyšuje záujem vlastníkov nehnuteľností. Poukázal na dôvodovú správu k zákonu č. 504/2003 Z.z.

29. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 34 C.s.p.), vzhľadom na včas podané odvolanie, preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ustanovenia § 379 a nasl. C.s.p., bez nariadenia pojednávania (§ 385 C.s.p. a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcov je dôvodné.

30. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

31. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

32. Podľa § 451 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

33. Podľa § 107 odsek 1, 2 Občianskeho zákonníka, právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo.

34. Podľa § 1 ods. 1 zák. č. 504/2003 Z.z. nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu o nájmovej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa to vzťahuje na podnájom.

35. Podľa § 1 ods. 2 zák. č. 504/2003 Z.z., účinného v rozhodnom čase, pozemok na účely tohto zákona je taký pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou²⁾ alebo časť tohto pozemku, pozemok

zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku; ustanovenia osobitného predpisu^{2a}) tým nie sú dotknuté.

36. Podľa § 2 odsek 2 písm. b) zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov poľnohospodárskou pôdou produkčne potenciálna pôda evidovaná v katastri nehnuteľností¹) (ďalej len „kataster“) ako orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, záhrady a trvalé trávne porasty.

37. Podľa § 10 ods. 1 zák. č. 504/2003 Z.z., účinného v rozhodnom čase, na vznik zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného je najmenej 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu.

38. Podľa § 43 ods. 2 zák. č. 330/1991 Z.z., o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, podrobnosti o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav podľa § 9, 11 a 12 ustanoví všeobecne záväzný právny predpis, ktorý vydá ministerstvo.

39. Podľa § 187 odsek 1, 2 C.s.p., za dôkaz môže slúžiť všetko, čo môže prispieť k náležitému objasneniu veci a čo sa získalo zákonným spôsobom z dôkazných prostriedkov. Dôkazným prostriedkom je najmä výsluch strany, výsluch svedka, listina, odborné vyjadrenie, znalecké dokazovanie a obhliadka. Ak nie je spôsob vykonania dôkazu predpísaný, určí ho súd.

40. Podľa § 191 odsek 1, 2 C.s.p, dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Vierohodnosť každého vykonaného dôkazu môže byť spochybnená, ak zákon neustanovuje inak.

41. Súd I. inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia v bode 24 konštatoval, že je nesporné že vlastníctvom stavby na cudzom pozemku dochádza k vzniku bezdôvodného obohatenia, nakoľko žalovaný užíva bez platnej nájomnej zmluvy poľnohospodársku pôdu vo vlastníctve žalobcov a berie z nej úžitky.

42. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobcovia predložili súkromný znalecký posudok znalca C.. U. T.. Súd tento znalecký posudok považoval ako nepoužiteľný pre daný prípad. Žalobu zamietol z dôvodu neunesenia dôkazného bremena žalobcami tým, že nepreukázali výšku obvyklého nájomného porovnateľných pozemkov v danej lokalite.

43. Žalovaný vo svojom vyjadrení k žalobe zo dňa 27.09.2018 podal návrh na ustanovenie znalca z odboru poľnohospodárstvo z dôvodu, že mal za to, že žalobcovia si svojvoľne rozdielne prispôbujú výpočty svojho nároku, s odôvodnením, že sú založené na nárokoch podľa znaleckého posudku. Súd I. inštancie znalca uznesením neustanovil, a žalovaný na pojednávaní dňa 7.6.2019 zobral svoj návrh späť.

44. V záujme právnej istoty a objasnenia skutkového stavu sa súd I. inštancie mal s týmto návrhom vysporiadať. Za situácie, že bol podaný návrh na ustanovenie znalca v odbore poľnohospodárstvo, a táto skutočnosť bola podstatná pre ustálenie výšky bezdôvodného obohatenia súd v záujme náležitého objasnenia vecí (§ 187 odsek 1 C.s.p.) aj napriek tomu, že žalovaný pôvodne navrhovaný dôkaz zobral späť, mal tento dôkaz vykonať z dôvodov, že je podstatný a rozhodujúci pre správne zistenie a spravodlivé rozhodnutie vo veci.

45. Aj z pohľadu prijatých záverov súdu I. inštancie ohľadom zistení, že žalovaný berie úžitky z pôdy bez právneho titulu, a v danom prípade ide o nerovnováhu vzťahu medzi žalobcami a žalovaným, je potrebné zo strany súdu I. inštancie ustáliť záver, či žalobcovia majú nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia a v akej výške.

46. Rozhodujúcou skutočnosťou je aj ustálenie názoru súdom I. inštancie, čo sa týka využívania sporného pozemku žalovaným na poľnohospodárske účely, ktoré namietali žalobcovia v odvolaní. Odvolací súd poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 4Cdo/137/2019 zo dňa 29. apríla 2020 kde v obdobnej veci konštatoval cit.: „V tejto súvislosti dovolací súd považuje za potrebné uviesť, že výšku bezdôvodného obohatenia vyjadruje peňažná čiastka, ktorú obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie veci. Pokiaľ je výška obvyklého nájomného v danom mieste a čase závislá aj na účele a spôsobe užívania, treba prihliadnúť aj na podstatu (spôsob a rozsah) faktického užívania subjektom, ktorý sa bezdôvodne obohatil (pozri rozhodnutie NS SR z 30. júla 2008 sp.zn. 3 Cdo/252/2007). Výška tohto bezdôvodného obohatenia zodpovedá obvyklému nájomnému, ktoré by žalobcom, ako vlastníkom nehnuteľnosti musela žalovaná zaplatiť, ak by užívala nehnuteľnosť na základe nájomnej zmluvy a v danom prípade bola táto výška nájomného stanovená podľa § 10 odsek 1 zákona č. 504/2003 Z.z., ktorý sa však vzťahuje na pozemok uvedený v § 1 ods. 2 písm. a) alebo písm. c) tohto zákona, nie však na pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely (§ 1 ods. 2 písm. b) tohto zákona). Pokiaľ by odvolací súd postupoval pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia podľa § 10 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z., najmä druhej vety, dospel by k záveru o potrebe zodpovedania a vo svojom odôvodnení premietnutia, či pozemok vo vlastníctve žalobcov definovaný ako „pozemok na poľnohospodárske účely“ (§ 1 ods. 2 písm. b) zákona č. 504/2003 Z.z. slúži na poľnohospodárske účely, resp. na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku žalovanou (§ 7 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z.). Jeho rozhodnutie preto malo ozrejmiť skutkové a právne závery takým spôsobom, aby strana sporu nemusela hľadať odpoveď na pre vec rozhodujúce skutočnosti v rovine dohadov a aby mohla skutkovo aj právne proti rozhodnutiu argumentovať.“

47. Obsahové náležitosti rozsudku určuje ust. § 220 C.s.p.. Ich správnosť a úplnosť je predpokladom vykonateľnosti a preskúmateľnosti rozhodnutia. Podľa ustanovenia § 220 ods. 2 C.s.p., v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé

48. Štruktúra odôvodnenia rozhodnutia je v priamej spojitosti so základným právom na súdnu ochranu podľa článku 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky. Ak súd pri odôvodňovaní rozhodnutia nepostupuje spôsobom, ktorý záväzne určuje ustanovenie § 220 ods. 2 C.s.p. dochádza nielen k tomu, že rozhodnutie je nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov alebo pre ich nezrozumiteľnosť, ale aj k tomu, že základné právo na súdnu ochranu nie je naplnené reálnym obsahom. Konanie a rozhodovanie všeobecných súdov sa uskutočňuje v predpísanom ústavnom a zákonnom rámci, rešpektovanie ktorého vylučuje svojvôľu v ich postupe, pričom vylúčenie svojvôle sa zabezpečuje viacerými prostriedkami, vrátane ich povinnosti svoje rozhodnutia odôvodniť. Odôvodnenie rozhodnutí dovoľuje účastníkom konania posúdiť ako súd v ich veci vyložil a aplikoval príslušné predpisy a akými úvahami sa spravoval pri svojom rozhodovaní o veci.

49. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd postupom podľa § 389 ods. 1 písm. b) C.s.p. rozhodol tak, že zrušil rozsudok a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, nakoľko nedostatočne odôvodnené rozhodnutie je potrebné hodnotiť ako nesprávny procesný postup súdu, ktorým bolo znemožnené žalobcom, aby uskutočnili im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu ich práva na spravodlivý proces.

50. Úlohou súdu prvej inštancie bude po vrátení veci sa vysporiadať so všetkými tvrdeniami a dôkazmi predloženými účastníkmi v priebehu konania, vykonať potrebné dokazovanie a následne ustáliť vo svojom rozhodnutí taký právny záver, ktorý bude preskúmateľný najmä v tých otázkach, ktoré boli zjavne sporné medzi účastníkmi počas konania. Z odôvodnenia rozhodnutia musia byť zjavné úvahy, ktorými sa súd riadil pri rozhodovaní o nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia, v zmysle ust. čl. 15 a § 191 C.s.p.. Následne vo veci rozhodne tak, aby rozhodnutím nedošlo k porušeniu práva na spravodlivý proces tým, že svoje rozhodnutie dostatočne neodôvodnil.

51. Prvoinštančný súd, ktorý je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu (§ 391 ods. 2 C.s.p.) v novom rozhodnutí rozhodne aj o trovách odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 C.s.p.).

52. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 odsek 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 odsek 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 odsek 1 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).