

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 9Co/108/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5315209291
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 02. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Šulek
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2024:5315209291.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Šuleka a členov senátu JUDr. Jany Kotrčovej a JUDr. Jany Vargovej, v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, zastúpeného spoločnosťou STEHURA & partners, v.o.s., so sídlom Fraňa Kráľa 2080, Čadca, IČO: 47 246 863, proti žalovanému: AGROFARMA STAŠKOV, spol. s r.o., so sídlom Staškov 680, IČO: 36 010 821, zastúpenému JUDr. Romanom Hriadeľom, advokátom, so sídlom D., E. F. XXX/XX, v konaní o vydanie bezdôvodného obohatenia, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Čadca č.k. 10C/262/2015-160 zo dňa 17. apríla 2018, takto

rozhodol:

Rozsudok Okresného súdu Čadca č.k. 10C/262/2015-160 zo dňa 17. apríla 2018 v napadnutom výroku I. a III. m e n í tak, že:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 12,- Eur spolu s 5,15 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 12,- Eur od 02.04.2016 do zaplataenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšku žalobu z a m i e t a .

Žalobca je p o v i n n ý nahradiť žalovanému náhradu trov prvostupňového, odvolacieho a dovolacieho konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 4.397,40 Eur spolu s 5,15 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 4.397,40 Eur od 15.10.2013 do zaplataenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku (výrok I.). Vo zvyšku súd žalobu zamietol (výrok II.). Žalovanému uložil povinnosť nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 0 % vo výške, ktorá bude po právoplatnosti vyčíslená uznesením vyššieho súdneho úradníka prvostupňového súdu (výrok III.).

2. V odôvodnení rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že mal jednoznačne preukázané, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na Okresnom úrade Čadca, odbor katastrálny, nachádzajúce sa v obci C., zapísané na LV č. XXXX a to parcely CKN č. 2637/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 123 m², CKN 2639/6 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 333 m², CKN 2639/7 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 392 m² a CKN 2639/8 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 199 m² (ďalej aj len „nehnuteľnosti“), z ktorých si nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia voči žalovanému uplatňuje. Vlastnícke právo k týmto nesporne vyplynulo z listu vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie C., na ktorom sú predmetné nehnuteľnosti zapísané. Žalobca ako výlučný vlastník je v konaní aktívne legitimovaný. Ďalej uviedol, že žalovaný v konaní napokon uznal nárok žalobcu čo do sumy 6 eur. Vykonaným dokazovaním mal Ďalej preukázané, že predmetné nehnuteľnosti zapísané

na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie C., sa nachádzajú v areáli žalovaného. Túto skutočnosť žalovaný nerozporoval, naopak v konaní potvrdil užívanie predmetných nehnuteľností v spornom období. Žalovaný na pojednávaníach súdu potvrdil, že žalobcovi nájom za predmetné pozemky neuhrádzal, so žalobcom nemal uzatvorenú žiadnu nájomnú zmluvu. Súd prvej inštancie pri rozhodovaní, či tu titul oprávňujúci žalovaného užívať nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie C., existuje, resp. neexistuje, prihliadal na vyjadrenie žalovaného, že nájomná zmluva nebola uzatvorená. Súd tak dospel k záveru, že žalovaný v období, za ktoré si žalobca uplatňuje nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia užíval nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie C. bez právneho titulu, v dôsledku čoho mu vzniká povinnosť vydať žalobcovi bezdôvodné obohatenia zodpovedajúce rozsahu jeho užívania uvedených parciel. Mal za nesporné, že žalovaný za rozhodné obdobie, za ktoré si žalobkyňa nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia uplatňuje, neuhradil žalobcovi žiadnu sumu. Základ nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia žalovaným v prospech žalobcu je preto v nadväznosti na vyššie uvedené dané. Spornou medzi účastníkmi konania bola výška bezdôvodného obohatenia. Žalobca pri určovaní výšky bezdôvodného obohatenia vychádzal z potvrdení realitných kancelárií, pričom žiadal od žalovaného vyplatenie 2,10 eur ročne za 1m². Žalovaný naopak poukazoval na to, že ide o pozemky, ktoré sú zastavané stavbami postavenými pred 24.06.1991, v dôsledku čoho navrhoval aplikáciu zákona č. 504/2003 Z.z. a určenie bezdôvodného obohatenia podľa pôdnoekologických jednotiek v zmysle vyhlášky č. 38/2008 Z.z. Vyhláška č. 38/2005 Z.z., z ktorej ustanovení vychádza znalecký posudok č. 29/2006 predložený žalovaným, sa vzťahuje na určenie hodnoty pozemkov tvoriacich poľnohospodársku pôdu a ostatnú plochu podľa bonitonovaných pôdnoekologických jednotiek a príslušných sadziieb uvedených v prílohe č. 1 vyhlášky (BPEJ). Poľnohospodárskou pôdou je v zmysle vyššie citovaného § 2 písm. b) zákona č. 220/2004 Z.z. produkčne potenciálna pôda evidovaná v katastri nehnuteľností ako orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, záhrady a trvalé trávnaté porasty. V danom prípade bolo vykonaným dokazovaním nesporne preukázané, že parcely, za užívanie ktorých si žalobca voči žalovanému uplatňuje nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, sa nachádzajú v areáli žalovaného, ktorý žalovaný využíva na poľnohospodárske účely. Parcely KNC číslo 2637/2, 2639/6, 2639/7 a 2639/8 sú zastavané poľnohospodárskymi stavbami postavenými do roku 1991. Zároveň v katastri nehnuteľností sú tieto parcely vedené ako zastavané plochy a nádvoria a nie je na ne evidované BPEJ. Kód BPEJ je priradený iba parcelám, ktoré sú v katastri nehnuteľností vedené ako poľnohospodárska pôda. Za takéhoto skutkového stavu, keďže pozemky zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie C. sú zastavanými plochami a nie je na ne evidované BPEJ, bol súd toho názoru, že na určenie výšky bezdôvodného obohatenia na strane žalovaného nie je možné aplikovať ustanovenia vyhlášky č. 38/2005 Z.z. a zákona č. 504/2003 Z.z., ale je potrebné aplikovať vyhlášku č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Na základe vyššie uvedeného súd nevychádzal zo znaleckého posudku Ing. Ivety Pohančenkovej č. 29/2016 ale vychádzal zo všeobecnej hodnoty stanovenej realitnou kanceláriou, vyplývajúce z potvrdení predložených žalobcom, teda v sume 2,1 EUR za 1 m² za rok. Výšku bezdôvodného obohatenia súd vyčíslil za obdobie od 22.10.2013 teda 2 roky pred podanou žalobou, do 22.10.2015. Pri určení tohto obdobia, za ktoré súd vyčíslil bezdôvodné obohatenie žalovaného, súd vychádzal jednak zo žaloby, ktorá bola súdu doručená dňa 22.10.2015 a žalobca v žalobe uviedol, že si uplatňuje nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie 2 roky spätne od podania žaloby. Súd výšku bezdôvodného obohatenia vyčíslil vo výške 4.397,40 EUR ako súčet bezdôvodného obohatenia za roky 2013 až 2015. Podľa potvrdení realitnej kancelárie je všeobecná hodnota ročného nájmu za 1 m² vo výške 2,10 EUR, pri celkovej výmere pozemkov patriacich žalobcovi a užívaných žalovaným bez právneho dôvodu 1047 m² predstavuje výška bezdôvodného obohatenia za dva roky spätne od podania žaloby sumu 4.397,40 EUR. Z vyššie uvedených dôvodov súd preto žalovaného v súlade s vyššie citovaným § 451 Občianskeho zákonníka zaviazal k povinnosti zaplatiť žalobcovi sumu 4.397,40 EUR z titulu vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľností žalobcu bez právneho titulu. Súd prvej inštancie ďalej priznal žalobcovi úrok z omeškania vo výške 5,15 % ročne za obdobie od podania žaloby až do zaplatenia, a to od dňa 02.04.2016 (dňa 01.04.2016 bola doručená žaloba žalovanému). Súd prvej inštancie v časti žaloby, v ktorej žalobca žiadal, aby žalovaný vydal a vypratá nehnuteľnosti žalobu žalobcu zamietol, nakoľko v danom prípade nemožno uplatniť ust. § 135c ods. 1 Obč. zák. nakoľko sa jedná o legálne stavby, ktoré vybudovalo poľnohospodárske družstvo na pozemku ku ktorému mu prináležalo právo družstevného užívania. Vlastník takto zastavaného pozemku sa ani po výpovedi práva nájmu vypratania svojho pozemku spravidla nedomôže. O náhrade trov konania rozhodol tak, že priznal žalobcovi ich náhradu v rozsahu 0%, nakoľko jeho úspech v konaní bol 50% a úspech žalovaného bol tiež 50%.

3. Proti rozsudku okresného súdu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný, a to v časti I. a III. výroku rozsudku z dôvodu jeho nezákonnosti, nesprávneho právneho posúdenia, z dôvodu nedostatočne zisteného skutkového stavu veci. Prvoinštančný súd priznal žalobcovi bezdôvodné obohatenie, ktoré predstavuje hodnotu nájomného za užívané pozemky. Pri svojom rozhodovaní vychádzal z právneho názoru, že je potrebné vychádzať zo všeobecnej hodnoty nájmu a nie je možné aplikovať ustanovenia vyhlášky č. 38/2005 Z. z. a zákona č. 504/2003 Z. z. Z uvedeného dôvodu okresný súd nevychádzal zo znaleckého posudku G. G. H., ale vychádzal zo všeobecnej hodnoty stanovenej realitnou kanceláriou, čo vyplynulo z potvrdení predložených žalobcom, teda v sume 2,10 Eur za 1 m²/rok. Žalovaný s poukazom na ust. § 1 ods. 2 písm. b/ zákona č. 504/2003 Z. z. zdôraznil, že ani tá skutočnosť, že si žalobca dal vyhotoviť geometrický plán, kde pozemky sú evidované ako zastavaná plocha a nádvorcia, nemení nič na tom, že ide o pozemok na poľnohospodárske účely. Bolo preukázané, že predmetné nehnuteľnosti, teda pozemky sa nachádzajú v areáli, ktorý vlastní žalovaný. Na uvedených nehnuteľnostiach sú postavené poľnohospodárske budovy slúžiace k poľnohospodárskej výrobe, ktoré žalovaný prevádzkuje. Tieto nehnuteľnosti slúžia ako prístupové cesty - zastavané plochy a nádvorcia, ktoré sa jednoznačne využívajú spolu s hospodárskymi budovami. Uvedené nehnuteľnosti, teda pozemky aj stavby, sa dlhodobo využívajú na poľnohospodárske účely, boli užívané takto družstvom a takýmto spôsobom ich užíva aj žalovaný, ktorý tieto nehnuteľnosti nadobudol od predchádzajúceho vlastníka. Žalovaný zdôraznil tiež, že aj z dôvodu hospodárnosti a účelnosti nie je možné vydať tieto nehnuteľnosti. Žalovaný nadobudol dobromyseľne všetky nehnuteľnosti, teda aj stavby a užíva ich spolu k jedinému účelu, a to k poľnohospodárskej výrobe. Keďže ide o pozemok určený na poľnohospodárske účely, je dôvod, aby súd aplikoval vyhlášku č. 38/2005 Z. z., ako aj znalecký posudok Ing. Ivety Pohančnikovej č. 29/2016. Súd prvej inštancie nerozlišuje pojem pozemok určený na poľnohospodárske účely, ktorý je uvedený v zákone č. 504/2003 Z. z. a pojem poľnohospodárska pôda. Pojem pozemok určený na poľnohospodárske účely je širší pojem a pod tento pojem patria pozemky podľa § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. Neobstojí teda tvrdenie súdu, ktorý za pozemok na poľnohospodárske účely považuje len pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou. Žalovaný taktiež namietal spôsob, ako súd určil hodnotu bezdôvodného obohatenia a jeho výšku. Súd nemôže vychádzať pri určovaní všeobecnej ceny len z vyjadrenia realitnej kancelárie vo všeobecnosti. Vyjadrenie realitnej kancelárie môže byť len jedným z podkladov na určenie všeobecnej ceny. Súd si mal vyžiadať, ak už postupoval týmto spôsobom, znalecký posudok, ktorý zohľadní aj spôsob a možnosť využitia inými subjektmi tohto pozemku. Ďalej si mohol vyžiadať ceny od notárskych úradov, ktoré taktiež rozhodujú o cenách týchto pozemkov. Samotný formalistický prístup súdu k tejto veci pri určovaní ceny je takýmto spôsobom neprípustný a nezodpovedá realnej cene uvedených poľnohospodárskych pozemkov.

4. Krajský súd v Žiline na odvolanie žalovaného v časti I. a III. výroku, rozsudkom z 25. septembra 2019 sp. zn. 6Co/279/2018 rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I. potvrdil (výrok I.); vo výroku III. o trovách konania zmenil tak, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo (výrok II.); a žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % (výrok III.); v nenapadnutej časti (výrok II.) zostáva rozsudok Okresného súdu Čadca zo 17. apríla 2018 č.k. 10C/262/2015-160 nedotknutý (výrok IV.). Odvolací súd konštatoval, že sa s právnym posúdením súdu prvej inštancie v zásade stotožnil, pričom poukázal na to, že z dôvodovej správy k zákonu č. 504/2003 Z. z. vyplýva, že zo súkromno-právneho hľadiska nie je rozhodujúce administratívno-právne začlenenie pozemku ani druh pozemkov evidovaných v katastri nehnuteľností, ale skutočné hospodárske využitie pozemku. Táto právna úprava rozlišuje nájom pozemku na poľnohospodárske účely a nájom pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku. Cieľom zákona bolo stabilizovať dlhodobý nájom poľnohospodárskej pôdy a ide o právnu normu, ktorá dopĺňa všeobecnú úpravu nájmovej zmluvy špeciálnymi ustanoveniami, a to osobitne pre nájom pozemku na poľnohospodárske účely a nájom pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, vrátane nájmu podniku alebo jej časti. Úmyslom zákonodarcu v danom prípade bolo poskytnúť zvýšenú ochranu nájomných vzťahov pre zohľadnenie špecifik predmetu a účelu poľnohospodárskych a lesných nájmov vzhľadom na podporu hospodárneho využívania potenciálu poľnohospodárskej a lesnej pôdy za účelom intenzívnej ekonomickej podpory výrobcov. Uviedol, že bol správny záver súdu prvej inštancie vo vzťahu k nároku žalobcu voči žalovanému na bezdôvodné obohatenie za užívanie jeho pozemkov v rozsahu 1047 m² - zastavané plochy a nádvorcia v zastavanom území obce. Súd prvej inštancie z predložených dôkazov, potvrdení realitných kancelárií o priemernej výške nájmu za stavebný pozemok, zastavané plochy a nádvorcia, úžitkové plochy, v lokalite C., katastrálne územie C. v rozhodujúcom období, zistil všeobecnú hodnotu nájmu na dotknutých pozemkoch, čomu zodpovedá výška bezdôvodného obohatenia na strane žalovaného. Žalovaný v konaní predložil dôkaz, znalecký

posudok č. 29/2016 znalkyne Ing. Ivety Pohančénikovej, ktorá pre výpočet výšky ročného nájomného na sporné nehnuteľnosti aplikovala zákon č. 504/2003 Z. z., keďže sa jedná o zastavané plochy a nádvoría v katastrálnom území C. nachádzajúce sa v areáli poľnohospodárskeho podniku Agrofarma, s.r.o. Staškov, ktorý bol vybudovaný na poľnohospodárske účely pred 24.06.1991. Žalovaný v konaní teda argumentoval potrebou aplikácie zákona č. 504/2003 Z. z., najmä § 10 citovaného zákona, pričom opomenul trhové poňatie tohto nájomného, ktoré vyplýva nielen z uvedenej judikatúry, ale aj zo samotného textu zákona. Okresný súd vykonal v prejednávanej veci dokazovanie náležitým spôsobom a v potrebnom rozsahu, vykonané dôkazy vyhodnotil v súlade so zásadami uvedenými v ustanovení § 191 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), súčasne spôsobom plne zodpovedajúcim kontradiktórnosti sporového konania umožnil stranám sporu realizáciu ich procesných práv a nadväzne zákonným spôsobom vyhodnotil tak procesnú aktivitu strán, ako aj meritum veci..

5. Proti rozsudku odvolacieho súdu vo výrokoch I. až III. podal žalovaný včas dovolanie.

6. Žalobca vo svojom vyjadrení k dovolaniu uviedol, že pozemky zapísané na LV č. XXXX p. č. CKN 2639/6, CKN 2639/7, CKN 2639/8, CKN 2637/2 nie sú druhom chránených nehnuteľností. Sú vedené ako zastavané plochy a nádvoría. Nie sú určené na poľnohospodársku činnosť, ale na stavebnú. Preto sa stotožňuje s rozhodnutiami okresného súdu a krajského súdu. Ďalej namietal, že na parc. KN-E č. 9457 žalovaný zmenil existujúcu stavbu z kravína súpisné č. 2640 na administratívnu budovu s bytmi. Budovu súpisné č. XXXX postavenú na parcele KN-E č. 9457 prenajíma zámočníckej firme a teda neslúži na poľnohospodárske účely. Ďalej poukázal na obsah vlastníckeho práva v zmysle Ústavy Slovenskej republiky a zákonov, ktoré sú mu žalovaným 30 rokov odopierané.

7. O podanom dovolaní rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením sp.zn. 2Cdo/111/2021 zo dňa 30.03.2023 tak, že rozsudok Krajského súdu v Žiline z 25. septembra 2019 sp. zn. 6Co/279/2018 vo výrokoch I. a III. zrušil a vec mu vracia na ďalšie konanie. Dovolací súd v rozhodnutí uviedol, že dovolateľ namietal protirečivosť a rozporuplnosť rozhodnutia odvolacieho súdu, ktorý vo svojom rozhodnutí na jednej strane mal sice za preukázané, že predmetné nehnuteľnosti sú pozemkami zastavanými stavbami na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, avšak na strane druhej zároveň konštatoval, že v danom prípade výšku nájomného nie je potrebné určiť podľa § 10 zákona č. 504/2003 Z. z., nakoľko je tento nespravodlivý pre majiteľov pozemkov, pretože títo sú poškodzovaní nižšími cenami za nájom poľnohospodárskych pozemkov. Dovolací súd vyslovil záver, že odvolací súd sa však bližšie nezaoberal tvrdeniami žalovaného, že predmetné zastavané pozemky využíva na poľnohospodárske účely, a že pri určovaní odplaty (neexistencia platnej nájomnej zmluvy) v prípade takýchto pozemkov je potrebné aplikovať zákon č. 504/2003 Z. z. a určiť v takýchto prípadoch regulované nájomné/odplatu, na čo žalovaný poukázal aj vo svojom odvolaní. V tejto súvislosti dovolací súd uviedol, že výšku bezdôvodného obohatenia vyjadruje peňažná čiastka, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie veci. Pokiaľ je výška obvyklého nájomného v danom mieste a čase závislá aj na účele a spôsobe užívania, treba prihliadnuť aj na podstatu (spôsob a rozsah) faktického užívania subjektom, ktorý sa bezdôvodne obohatil (pozri rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. júla 2008 sp. zn. 3Cdo/252/2007). V tejto súvislosti dovolací súd poukázal aj na rozhodnutie Ústavného súdu II. ÚS 687/20117 z 10. novembra 2017 a Najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/137/2019 z 29. apríla 2020. Tento nedostatok odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu v otázke väd konania namietaných dovolateľom mal za následok, že napadnuté rozhodnutie nespĺňalo požiadavky stanovené súdu v ustanovení § 220 ods. 2 CSP v spojení s § 393 ods. 2 CSP na riadne odôvodnenie rozsudku. Odvolací súd sa podľa dovolacieho súdu riadne nezaoberal tvrdeniami žalovaného, že na pozemkoch pre poľnohospodárske účely pri určovaní nájomného je potrebné aplikovať zákon č. 504/2003 Z.z. a určiť v takýchto prípadoch regulované nájomné. Jeho rozhodnutie preto malo ozrejiť 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. Dovolací súd konštatoval, že bude úlohou odvolacieho súdu, aby sa riadne vysporiadal so všetkými podstatnými námietkami dovolateľa, najmä s opodstatnenosťou aplikácie zákona č. 504/2003 Z. z. v tomto konaní. Vzhľadom na uvedené dovolací súd uviedol, že konanie je postihnuté vadou zmätočnosti spočívajúcou v nepreskúmateľnosti rozhodnutia odvolacieho súdu a zakladá tak prípustnosť i dôvodnosť podaného dovolania v prejednávanej veci. Tento nedostatok podľa dovolacieho súdu spočíva predovšetkým v tom, že odvolací súd sa v odôvodnení svojho rozhodnutia dostatočným spôsobom nezaoberal odvolacou argumentáciou dovolateľa, ktorá si vyžadovala špecifické odpovede, a ktorá mohla mať eventuálne zásadný význam pre rozhodnutie vo veci.

8. Krajský súd v Žiline ako odvolací súd preskúmal vec podľa § 379, § 380 CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP (keď nebolo potrebné zopakovať ani doplniť dokazovanie a nevyžadoval to ani dôležitý verejný záujem) v spojení s § 219 ods. 3 CSP viazaný vysloveným názorom dovolacieho súdu dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné s poukazom na nasledovné.

9. V konaní pred súdom prvej inštancie ani odvolacím súdom nebolo sporné, že žalovaný užíva nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu zapísané na LV č. XXXX pre k.ú. C., a to parcely CKN č. 2637/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 123 m², CKN 2639/6 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 333 m², CKN 2639/7 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 392 m² a CKN 2639/8 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 199 m², na svoju poľnohospodársku činnosť. Spornou bola otázka, či náhrada za užívanie týchto nehnuteľností má byť vypočítaná podľa dôkazov predložených žalobcom a ustálených súdom prvej inštancie vo výške 2,1 eur za m², alebo tak, ako to tvrdil žalovaný na sumu 6 eur za výmeru parciel celkovo 532 m² za obdobie 2 rokov. Žalovaný počas celého konania argumentoval, že na žalovaný nárok je nevyhnutné aplikovať zákon č. 504/2003 Z.z. a vykonať výpočet bezdôvodného obohatenia podľa uvedeného zákona a jeho vykonávacích predpisov.

10. Podľa § 451 ods. 1, 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obč. zák.“):

(1) Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

(2) Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

11. Podľa § 458 ods. 1 Obč. zák. 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.

12. Podľa § 126 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.

13. Podľa § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. pozemok na účely tohto zákona je taký pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou 2) 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.

14. Podľa § 12 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z.z. ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy, doručí jeho vlastník užívateľovi pozemku návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy alebo ak bola doručená výzva na vrátenie a prevzatie pozemku, je užívateľ pozemku povinný pozemok vrátiť do 30 dní po zbere úrody. Ak ide o pozemok v podielovom spoluvlastníctve, postupuje sa podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka..

15. Podľa § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z.z. ak užívateľ, ktorý pozemok užíva bez nájomnej zmluvy, preukáže, že vlastníkovi jej uzatvorenie navrhol a ten uzatvorenie nájomnej zmluvy neodmietol alebo nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie, predpokladá sa, že medzi nimi vznikol nájomný vzťah podľa tohto zákona; to neplatí, ak vlastník uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku.

16. Podľa § 12a ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. ak doterajší nájomca užíva pozemky, kde sa zmluvný nájom skončil alebo sa má skončiť a doterajší prenajímateľ vyzval nájomcu na vrátenie a prevzatie pozemkov, ktoré nie sú prístupné alebo ich nemožno racionálne užívať, je doterajší nájomca povinný s vlastníkom (ďalej len "doterajší prenajímateľ") uzatvoriť na základe jeho písomnej žiadosti podnájomnú zmluvu k pozemkom, ktoré má prenajaté podľa tohto zákona, a to v primeranej výmere a bonite. Nájomcovi vzniká právo a povinnosť hospodárenia na pozemkoch, ktoré vlastní doterajší prenajímateľ za tých istých podmienok, aké sú upravené v podnájomnej zmluve.

17. Podľa § 12a ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. nájomca je povinný uzatvoriť s doterajším prenajímateľom podnájomnú zmluvu podľa odseku 1 za podmienok a na dobu, na ktorú má pozemky prenajaté od ich vlastníka alebo správcu, pričom prednostne uzatvorí podnájomnú zmluvu k pozemkom, ktoré má prenajaté od Slovenského pozemkového fondu. Doterajší prenajímateľ takéto pozemky môže prenajať inej osobe..

18. Odvolací súd konštatuje, že v konaní mal preukázaný skutkový stav zistený súdom prvej inštancie, a to že žalovaný bez právneho dôvodu užíva nehnuteľnosti (zapísané na LV č. XXXX a to parcely CKN č. 2637/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 123 m², CKN 2639/6 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 333 m², CKN 2639/7 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 392 m² a CKN 2639/8 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 199 m²), ktoré sú vo vlastníctve žalobcu, ako súčasť poľnohospodárskeho areálu na svoju poľnohospodársku výrobnú činnosť. Ďalej mal odvolací súd v konaní preukázané, že žalovaný nemá uzatvorenú nájomnú zmluvu k nehnuteľnostiam, pričom v konaní žalovaný nepreukázal, že by sa pokúsil uzavrieť nájomnú zmluvu k tomuto pozemku postupom podľa zákona č. 504/2003 Z.z., resp. že by v minulosti mal uzatvorenú nájomnú zmluvu k nehnuteľnostiam.

19. Vyššie uvedené skutočnosti sú podstatné z pohľadu posúdenia, či na bezdôvodné obohatenie sa majú aplikovať ustanovenia zákona č. 504/2013 Z.z. a jeho vykonávacích predpisov. Odvolací súd konštatuje, že na existujúci vzťah z titulu bezdôvodného obohatenia nemožno automaticky aplikovať ustanovenia zákona č. 504/2013 Z.z. ohľadne výšky nájomného, nakoľko medzi sporovými stranami neexistuje nájomný vzťah. Odvolací súd konštatuje, že právna ochrana nájomcov poľnohospodárskej pôdy sa na týchto vzťahuje výlučne za splnenia podmienok ustanovených v zákona č. 504/2003 Z.z., pričom jednou z týchto podmienok je, aby medzi prenajímateľom (vlastníkom) a nájomcom existoval nájomný vzťah, ktorý vznikol na základe zmluvy v súlade so zákonom. Ak však takáto zmluva neexistuje, či už písomne uzavretá, alebo uzavretá v súlade s § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z.z., tak v tom prípade užívateľ vzťah k poľnohospodárskemu pozemku nespadá pod ochranu stanovenú zákonom č. 504/2003 Z.z. Odvolací súd uvádza, že § 12a zákona č. 504/2003 Z.z. primárne upravuje ochranu vlastníka pozemku, nie jeho nájomcu, pričom aj pri pozemkoch, ktoré sú neprístupné, resp. ich nemožno racionálne užívať, vyžaduje aby išlo o pozemky, ktoré užíval nájomca, a kde sa nájom skončil alebo sa má skončiť. V tomto konaní však žalovaný nemá postavenie nájomcu, nakoľko žalovaný v konaní netvrdil ani nepreukázal, že by nájomcom niekedy bol. Žalovaný je len užívateľom pozemkov, pričom o ochrane užívateľa (osoby bez nájomnej zmluvy) primárne pojednáva § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z.z. a v ňom stanovený postup, ktorý v prípade úspešnosti znamená, že z užívateľa sa stane nájomca, na ktorého sa následne aplikujú ustanovenia zákona č. 504/2003 Z.z. Ako bolo uvedené vyššie v tomto konaní nebolo preukázané, že by žalovaný bol niekedy oprávneným nájomcom uvedených pozemkov, a preto sa na vzájomný vzťah žalobcov a žalovaného sa neaplikujú ochrana nájomcu upravená v ustanoveniach zákona č. 504/2003 Z.z.

20. Odvolací súd konštatuje, že dovolací súd vyjadril vo svojom rozhodnutí záväzný právny názor, a to že: „výšku bezdôvodného obohatenia vyjadruje peňažná čiastka, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie vecí. Pokiaľ je výška obvyklého nájomného v danom mieste a čase závislá aj na účele a spôsobe užívania, treba prihliadnuť aj na podstatu (spôsob a rozsah) faktického užívania subjektom, ktorý sa bezdôvodne obohatil (pozri rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. júla 2008 sp. zn. 3Cdo/252/2007). V tejto súvislosti dovolací súd poukazuje aj na rozhodnutie Ústavného súdu II. ÚS 687/2017 z 10. novembra 2017 a najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/137/2019 z 29. apríla 2020.“

21. Odvolací súd mal z obsahu znaleckého posudku č. 29/2016 zo dňa 28.11.2016 jednoznačne preukázané, že obvyklá cena nájmu za poľnohospodárske pozemky, ktoré sú predmetom konania, je vo výške 3,- eur za približne 532 m² za jeden rok. Znalčka vychádzala z viacerých nájomných zmlúv v danej oblasti – viď č.l. 10 znaleckého posudku, pričom jej záver predstavoval sumu 3,- eur ako ročného nájmu. Odvolací súd konštatuje, že aj keď sa zákon č. 504/2003 Z.z. neaplikuje na vec priamo a automaticky, neznamená to, že nemá dopad na existujúci vzťah strán sporu. Tento dopad je práve v spôsobe, ktorým sa postupuje pri výpočte bezdôvodného obohatenia, ktoré sa počíta, ako nájomné v mieste, čase obvyklé, ktoré súčasne zohľadňuje porovnateľné užívanie vecí. Pri tomto výklade je nevyhnutné konštatovať, že za danej situácie bola obrana žalovaného dôvodná a suma bezdôvodného obohatenia predstavuje sumu 12,- eur, vypočítanú ako 3,- eur x2 roky x dvojnásobná rozloha oproti pozemkom uvedeným v znaleckom posudku -1047 m² oproti 532 m², s ktorými počítala

znalkyňa. Odvolací súd ďalej konštatuje, že takýto spôsob určenia výšky bezdôvodného obohatenia je plne súladný s ustálenou súdnou praxou, čo bolo skonštatované aj rozhodnutím Ústavného súdu II. ÚS 687/2017 z 10. novembra 2017, resp. rozhodnutia Najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/137/2019 z 29. apríla 2020, ktorý konštatoval, že: „Pokiaľ je výška obvyklého nájomného v danom mieste a čase závislá aj na účele a spôsobe užívania, treba prihliadnuť aj na podstatu (spôsob a rozsah) faktického užívania subjektom, ktorý sa bezdôvodne obohatil, výška tohto bezdôvodného obohatenia zodpovedá obvyklému nájomnému, ktoré by žalobcom, ako vlastníkom nehnuteľnosti musela žalovaná zaplatiť, ak by užívala nehnuteľnosť na základe nájomnej zmluvy a v danom prípade bola táto výška nájomného stanovená podľa § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z., ktorý sa však vzťahuje na pozemok uvedený v § 1 ods. 2 písm. a/ alebo písm. c/ tohto zákona.“ Odvolací súd uvádza, že v konaní bolo nesporné, že nehnuteľnosti sú dodnes využívané na poľnohospodársku činnosť žalovaného v rámci jeho areálu, a preto pri výpočte bezdôvodného obohatenia je nevyhnutné postupovať tak, že toto sa určí podľa obdobného užívania obdobných nehnuteľností v danom čase a mieste. Takémuto určaniu zodpovedá stanovenie sumy bezdôvodného obohatenia podľa znaleckého posudku č. 29/2016 zo dňa 28.11.2016 v sume 3,- eur, ktoré bolo prenášobené počtom rokov a takmer dvojnásobnou výmerou. S ohľadom na uvedené nemohol odvolací súd vychádzať zo žalobcom uplatnenej sumy výšky nájomu 2,1 eur/m², ktoré vychádzali z potvrdení č.l. 8-9, nakoľko tieto potvrdenia nezohľadňovali spôsob a účel užívania nehnuteľností v danom mieste a čase.

22. S ohľadom na všetky uvedené skutočnosti odvolací súd posúdil odvolanie žalovaného ako dôvodné, a preto postupom podľa § 388 CSP rozhodol o zmene rozsudku súdu prvej inštancie tak, že priznaný nárok znížil na sumu 12,- eur. Odvolací súd súčasne priznal žalobcom úroky z omeškania zo sumy 12,- eur od 02.04.2016 do zaplataenia, t.j. odo dňa nasledujúceho po doručení žaloby v zákonnej výške 5,15 % ročne.

23. Odvolací súd k námietkam žalobcu uvedeným vo vyjadrení k dovolaniu, a to že na parc. KN-E č. 9457 žalovaný zmenil existujúcu stavbu z kravína súpisné č. 2640 na administratívnu budovu s bytmi, ďalej že budovu súpisné číslo XXXX postavenú na parcele KN-E č. 9457 prenajíma zámočníckej firme, a teda neslúži na poľnohospodárske účely, konštatuje, že tieto nie sú pre toto konanie dôvodné, nakoľko pozemky pod predmetnými stavbami nie sú predmetom tohto konania a z ohliadky, znaleckého posudku ako aj vyjadrení strán sporu je nesporné, že nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom konania slúžia na poľnohospodárske účely.

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

25. Podľa § 396 ods. CSP ak odvolací súd zmení rozhodnutie, rozhodne aj o nároku na náhradu trov konania na súde prvej inštancie.

26. Podľa § 453 ods. 3 CSP ak dovolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec odvolaciemu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne tento súd o trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania.

27. Najvyšší súd Slovenskej republiky vo svojom zrušujúcom rozhodnutí uviedol, že ak dovolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec odvolaciemu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne tento súd o trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 CSP).

28. Vzhľadom na uvedené skutočnosti odvolací súd rozhodol o trovách prvostupňového, odvolacieho a dovolacieho konania v zmysle § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a § 453 ods. 3 CSP tak, že priznal plnú náhradu trov konania žalovanému ako úspešnej strane sporu. Žalobca síce v konaní pred súdom prvej inštancie a odvolacím súdom mal nepatrný úspech vo výške 12,- eur (úspech 0,27% v peňažnej časti), avšak vzhľadom na výšku žalovanej sumy 4.397,40 eur a skutočnosť, že bol žalobca neúspešný aj v časti o vypratanie nehnuteľnosti posúdil uvedené skutočnosti odvolací súd tak, že priznal žalovanému náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100%. Odvolací súd ďalej konštatuje, že vzhľadom na úspech v dovolacom konaní a úspech v konaní pred súdom prvej a druhej inštancie priznal žalovanému aj náhradu trov dovolacieho konania v rozsahu 100%.

29. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Žiline pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 C.s.p.)

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 C.s.p.)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 C.s.p. nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 C.sp.)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 C.s.p.)

Dovolanie sa podáva 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.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 C.s.p.)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 C.s.p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) 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.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa

predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 C.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 C.sp.).