

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 9C/43/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8117222768
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 12. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Rastislav Sikorjak
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2019:8117222768.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov samosudcom JUDr. Rastislavom Sikorjakom v právnej veci žalobcu: W. Y., C.. XX.XX.XXXX, S. T. XXX, XXX XX T. právne zastúpený: JUDr. Viera Straková, advokát, IČO: 37941828, so sídlom Námestie legionárov 5, 080 01 Prešov, proti žalovanému: PD Lemešany, s.r.o., IČO: 36 459 356, so sídlom Osloboditeľov 516, 082 04 Drienov, právne zastúpený: JUDr. Jozef Pirkovský, advokát, IČO: 36164658, so sídlom Hlavná 19, 080 01 Prešov, o vydanie bezdôvodného obohatenia, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 64 € spolu s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne z tejto sumy od 21.01.2018 až do zaplatenia, a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. V prevyšujúcej časti žalobu z a m i e t a.

III. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 %, a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti uznesenia súdu I. inštancie o výške týchto trov.

IV. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť Ing. Júlii Zajoncovej, ako súdnemu znalcovi znalečné vo výške 6,84 €, a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Návrhom došlým súdu dňa 30.10.2017 sa žalobca domáhal na žalovanom zaplatenia sumy 4 889,25 € s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne z tejto sumy od 01.01.2018 až do zaplatenia.

1.1. Žalobca v návrhu uviedol, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti, a to parcely registra EKN č. XXX/X L. A.Ý. XX.XXX B., katastrálne územie T.. Žalovaný užíva spoluvlastnícky podiel žalobcu bez právneho dôvodu, preto sa žalobca touto žalobou domáha vydania bezdôvodného obohatenia, ktorého výšku vyčísluje na základe znaleckého posudku č. 18/2014 použitého v konaní s obdobným predmetom sp. zn. 15C/143/2009. Žalobca v žalobe ďalej uviedol, že rozsudkom Okresného súdu Prešov sp. zn. 15C/143/2009 mu na obdobnom skutkovom základe, ale za iné obdobie bola priznaná suma 1 222,32 € s úrokom z omeškania a rozsudkom sp. zn. 11C/512/2015 mu bolo priznané bezdôvodné obohatenie za obdobie od 01.01.2014 do 31.12.2015 vo výške 4 889,25 €. Touto žalobou si žalobca uplatňuje vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 01.01.2016 do 31.12.2017. Žalobca má za to, že pozemok sa nachádza podľa územného plánu obce Lemešany v zastavanom území obce a nejedná sa o poľnohospodársky pozemok. Následne cituje ustanovenia týkajúce sa bezdôvodného obohatenia.

2. Súd vo veci prvotne rozhodol platobným rozkazom, voči ktorému bol podaný zo strany žalovaného odpor (č.l. 16-17), v ktorom žalovaný uviedol, že s podanou žalobou nesúhlasí, pretože má za to, že k užívanému pozemku existuje platná nájomná zmluva.

3. Súd vo veci opakovane pojednával, vykonal dokazovanie obsahom listín tvoriacich súdny spis, ako aj znaleckými posudkami a zistil nasledujúce:

3.1. Rozsudkom (pre zmeškanie) sp. zn. 11C/512/2015 bol žalovaný zaviazaný zaplatiť žalobcovi sumu 4.889,25 € s úrokmi z omeškania ako bezdôvodné obohatenie za neoprávnené užívanie parcely KNE 224/2 za obdobie od 01.01.2014 do 31.12.2015.

3.2. Z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie T. (č.l. 6) súd zistil, že EKN parcela XXX/X L. A. XX.XXX B. sa nachádza v zastavanom území obce a druh pozemku je uvedený ako orná pôda. Táto parcela je v podielovom spoluvlastníctve dvoch spoluvlastníkov, a to žalobcu a žalovaného.

3.3. K podanému odporu žalovaný pripojil nájomnú zmluvu č. XXXXX vrátane dodatku (č.l.18-19), podľa ktorej predmetom nájomnej zmluvy medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom je poľnohospodárska pôda o rozsahu X,XXXX ha v katastrálnom území Lemešany zapísaná na LV č. X.XXX. Tu treba uviesť, že súd túto nájomnú zmluvu považuje za neplatnú pre neurčitosť, poukazujúc na § 37 ods. 1 OZ, pretože v tejto nájomnej zmluve nie je dostatočne identifikovaný predmet nájmu, tak aby nebol zameniteľný s inými pozemkami.

4. Žalobca sa k predmetu konania ďalej vyjadril podaním doručeným súdu dňa 09.03.2018 (č.l. 27), v ktorom znova poukázal na rozsudok Okresného súdu Prešov sp. zn. 11C/512/2015 a k žalovaným predloženej nájomnej zmluve uviedol, že táto je jednak neplatná pre nezrozumiteľnosť a neurčitosť a jednak sa žiadnym spôsobom netýka parcely, ktorá je predmetom tohto konania. Žalobca súdu ďalej predložil znalecký posudok Ing. Martina Virbu č. 18/2014 vypracovaný pre potreby konania na Okresnom súde Prešov sp. zn. 15C/143/2009 (č.l. 33-53), podľa ktorého bola určená výška nájomného pri predmetnej parcele ako suma X,XXX €. za m2 na rok.

5. Na pojednávaní konanom dňa 22.11.2018 (č.l. 62-64) strany sporu zotrvali na svojich tvrdeniach. Nesporným sa stalo tvrdenie, že skutočne celá parcela EKN XXX/X v katastrálnom území T. je užívaná žalovaným na poľnohospodárske účely, pričom sporné bolo to, či pri určovaní obvyklej hodnoty nájmu možno alebo nemožno postupovať podľa zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov.

6. Súd následne pribral do konania znalca z odboru poľnohospodárstvo, odvetvie: odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy (č.l. 73), ktorému uložil určiť hodnotu obvyklého nájmu parcely č. XXX/X, katastrálne územie T., pričom táto parcela mala byť chápaná ako poľnohospodársky pozemok v zmysle § 1 ods. 2, zákona č. 504/2003 Z.z.

6.1. Znalec podal znalecký posudok pod č. 11/2019 (č.l. 81-101), ktorým dospel k záveru, že výška obvyklého nájmu za podiel žalobcu predstavuje za obdobie dvoch rokov sumu 64 €. Znalec v znaleckom posudku uviedol nasledujúce: „Určenie všeobecnej ceny nájmu za užívanie pozemku parcely č. K. XXX/X, katastrálne územie T. sa vykoná ako určenie obvyklého nájomného v danej oblasti, nakoľko existujú objektívne podklady na určenie nájmov v blízkych lokalitách za obdobie od 01.01.2016 do 31.12.2017 a to vyjadrenia poľnohospodárskych organizácií v Prešovskom kraji, ktoré majú stavby postavené do roku 1991 na poľnohospodárske účely v súlade so zákonom č. 504/2003 Z.z. Nájom parcely č. EKN XXX/X - orná pôda, vedenej v CKN ako zastavaná plocha patrí pod citovaný zákon o nájme, nakoľko stavby na parcele K. XXX/X boli postavené postupne od založenia PD T.. Stavby boli postavené pred rokom 1991 a sú využívané na poľnohospodárske účely. V období roku 2016 až 2017 aj v súčasnosti sú stavby súčasťou PD Lemešany, s.r.o., ktorej predmetom činnosti je poľnohospodárska výroba. Predmetný pozemok EKN XXX/X je pozemok zastavený stavbami na poľnohospodárske účely do 24.06.1991, a preto v zmysle § 1 zákona č. 504/2003 Z.z. sa naň vzťahuje nájom podľa tohto zákona. To vyplýva aj z výpisov z LV č. XXXX k parcelám XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX X. T. Č.. XXX M. XXX/XX, kde je druh stavby uvedený ako 2 - poľnohospodárska budova (z toho dve hospodárske budovy už neexistujúce).“ Zo znaleckého posudku je ďalej zrejmé, že spoluvlastnícky podiel žalobcu predstavuje XXXX/XXXXX a spoluvlastnícky podiel žalovaného XXXXX/XXXXX. Znalec ďalej uviedol: „Pozemok EKN XXX/X sa nachádza v areáli hospodárskeho dvora PD Lemešany, s.r.o. zaoberajúceho sa poľnohospodárskou výrobou. Podľa územného plánu obce Lemešany je parcela určená na IBV obce, avšak v súčasnosti sa používa na poľnohospodárske účely a stoja na ňom poľnohospodárske stavby - sušička, senník, rozvodňa, betónová požiarňa nádrž, stožiarová trafostanica. Súčasťou parcely EKN XXX/X je aj parcela CKN XXX vedená ako trvalý trávny porast, poľnohospodársky obhospodarovaná a CKN XXX/X, na ktorej stoja spomínané stavby a hospodársky dvor. Obec Lemešany potvrdila, že stavby na parcele EKN XXX/X (včítanie zbúraných stavieb) ako aj celý areál poľnohospodárske družstva boli

postavené pred 24.06.1991, a to výhradne na poľnohospodárske účely. Výpočet nájmu za pozemky podľa zákona č. 504/2003 Z.z. uzatváraním nájomných zmlúv o výške nájomného najmenej 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy používa aj Slovenský pozemkový fond, ako najväčší správca pôdy SR, ktorý zákonom stanovenej minimálnej nájomne za prenajaté zastavené plochy v areáloch hospodárskych dvorov bez ohľadu na ich druh, určil z pôvodných 2,5 % na 3,667 % z úradnej ceny poľnohospodárskej pôdy.“

Následne znalec v znaleckom posudku uvádza poľnohospodárske organizácie v okrese Prešov, ktoré platia za prenajatú poľnohospodársku pôdu nájomné v rozsahu od 7,30€/ha až do XX €/ha. Pokiaľ ide o samotný výpočet hodnoty nájmu cena pôdy pri BPEJ XXXXXXXX a výške nájmu X,XXX % z takto určenej ceny pôdy predstavuje na výmeru podielu žalobcu za obdobie dvoch rokov 64 €. V rámci príloh znaleckého posudku sa nachádzajú listy vlastníctva potvrdzujúce poľnohospodársky charakter budov postavených na spornej parcele a rovnako sa tam nachádzajú aj potvrdenie o BPEJ na parcele KNE XXX/X, ako aj potvrdenie o charaktere stavieb na tejto parcele a dobe ich postavenia od Obecného úradu Lemešany, a rovnako aj potvrdenia jednotlivých organizácii Prešovského kraja, ako aj Slovenského pozemkového fondu o výške obvyklého nájomného.

6.2. Voči tomuto znaleckému posudku vzniesol námietky žalobca, ktorý predovšetkým poukázal na prílohu E) k vyhláske č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, a to ako sa delia pozemky pri použití metódy polohovej diferenciácie a kto môže, či nemôže vyhotoviť znalecký posudok. Žalobca predovšetkým znovu zdôraznil, že parcela EKN č. XXX/X sa nachádza v zastavanom území obce Lemešany s tým, že časť parcely CKN č. 452/1, ktorá je súčasťou EKN č. XXX/X je uvedená v územnom pláne obce Lemešany ako určená na individuálnu bytovú výstavbu. Žalobca súdu zároveň predložil akýsi náčrt, ktorý by mohol byť územným plánom obce Lemešany, nie je to však z neho zrejmé, a taktiež z neho nie je zrejmé, že parcela EKN č. XXX/X má byť, čo len čiastočne určená na individuálnu bytovú výstavbu.

6.3. Žalobca súdu predložil súkromný znalecký posudok Ing. Jána Bugatu č. 78/2019, ktorý určil všeobecnú hodnotu parcely EKN č. XXX/X metódou polohovej diferenciácie a zároveň určil všeobecnú hodnotu nájmu. V znaleckom posudku uviedol, že v čase ohliadky bola parcela sčasti zastavaná stavbami pre poľnohospodársku výrobu, komunikáciami a energetickými stavbami. Prístup k pozemku z verejnej komunikácie je po pozemkoch tvoriacich areál poľnohospodárskeho družstva. Ohodnocovaný pozemok v čase ohodnotenia nebol využívaný ako orná pôda a tvorí súčasť pozemkov areálu PD. Predpokladá sa jeho vyššie využitie pre novú zástavbu rodinných domov. Rovnako znalec uviedol, že v čase ohliadky je ponížujúcim faktorom tejto parcely to, že nemá zabezpečený priamy prístup z verejnej komunikácie. Hodnotu nájmu za obdobie rokov 2016 až 2017 pre celý pozemok parcelu EKN č. XXX/X určil znalec vo výške XX XXX €.

7. Vzhľadom na to, že ak ide o parcelu registra „E“ a druh pozemku tak nie je záväzným údajom, požiadal Okresný súd Prešov Okresný úrad v Prešove, pozemkový a lesný odbor o vyjadrenie aký charakter z hľadiska druhu pozemku má sporná parcela. Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor (č.l. 134) uviedol, že predmetný pozemok sa nachádza v areáli hospodárskeho dvora a je identifikovaný na parcelu registra

- CKN č. XXX/X, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania je pozemok, na ktorom je dvor,

- CKN č. XXX, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania je pozemok, na ktorom je postávaná inžinierska stavba a

- CKN č. XXX, druh pozemku - trvalý trávny porast. Na pozemku sa nachádzajú stavby, a to senník, rozvodňa a dve zbúrané hospodárske budovy. Časť pozemku sa využíva na poľnohospodárske účely a časť je v areáli PD.

7.1. Následne súd požiadal o identifikáciu parcely EKN č. XXX/X na register CKN Okresný úrad Prešov, odbor katastra, ktorý uviedol, že parcela EKN č. XXX/X je tvorená parcelami v CKN stave č. XXX/X - zastavaná plocha, č. XXX- trvalý trávny porast, č. XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX - zastavaná plocha.

8. K znaleckému posudku predloženému žalobcom sa vyjadril žalovaný podaním doručeným súdu dňa 01.10.2019 (č.l. 147), v ktorom uviedol, že záver znalca o určení pozemku na výstavbu rodinných domov je neadekvátny. Uvedený pozemok po celý čas žalovaného obdobia bol využívaný ako orná pôda na poľnohospodárske účely. Žalovaný má za to, že nie je predsa možné pre účely súdneho konania vychádzať z domnienok. Žalobca sa snaží presvedčiť súd o tom, že má pracovať s alternatívou, čo by bolo keby uvedené pozemky za obdobie dvoch rokov v minulosti boli stavebnými pozemkami a

nie pozemkami užívanými na poľnohospodárske účely. S takýmto postojom žalobcu sa však stotožniť nemožno.

9. Pri svojom rozhodovaní vychádzal súd z nasledujúcich skutkových záverov a právnych úvah:

9.1. Z vykonaného dokazovania je nesporné, že spoluvlastníkmi parcely EKN č. XXX/X, k. ú. T. sú žalobca v rozsahu XXXXX/XXXXX a žalovaný v rozsahu XXXX/XXXXX. Zároveň je nesporné, že predmetná parcela sa užíva sčasti ako poľnohospodárska pôda a sčasti ako hospodársky dvor (teda logistické centrum pre výkon poľnohospodárskej výroby žalovaného). Zároveň je nesporné, že aj žalobca by ju v rámci svojho spoluvlastníckeho podielu chcel využívať na poľnohospodárske obrábanie, ako to uviedol na pojednávaní.

10. Podľa § 137 ods.1 OZ - Podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

Podľa § 139 ods.2 OZ - O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

10.1. Celý pozemok je užívaný výlučne žalovaným, pričom žalovaný nepreukázal rozhodnutie spoluvlastníkov podľa § 139 ods.2 OZ. Takého rozhodnutie je nevyhnutné, napriek tomu, že žalovaný je majoritným spoluvlastníkom. Podľa rozhodnutia NS SR sp. zn. 3 M Cdo/2/2008 - Pokiaľ by ale o niektorej záležitosti spadajúcej pod hospodárenie so spoločnou vecou rozhodol sám väčšinový spoluvlastník bez toho, aby dal menšinovému spoluvlastníkovi možnosť zúčastniť sa na procese rozhodovania a vyjadriť v ňom svoj názor, zostalo by rozhodnutie väčšinového spoluvlastníka (hoci aj výrazne dominujúceho) len rozhodnutím jedného spoluvlastníka. Prijaté rozhodnutie by nebolo možné považovať za rozhodnutie spoluvlastníkov a nešlo by ani o rozhodnutie "väčšiny" v zmysle § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>> a takéto rozhodnutie nemožno považovať za platné. Každý spoluvlastník má (bez ohľadu na výšku jeho spoluvlastníckeho podielu) právo zúčastňovať sa na procese vytvárania kolektívnej vôle spoluvlastníkov a prijímania ich rozhodnutia o hospodárení so spoločnou vecou (§ 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>), i keď miera právnej a faktickej možnosti určitého spoluvlastníka ovplyvniť tento proces je limitovaná výškou jemu patriaceho spoluvlastníckeho podielu (§ 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>) a v niektorom konkrétnom právnom vzťahu (najmä s dominantným postavením väčšinového spoluvlastníka) môže byť nepatrná.

10.2. Otázka, či v prípade nadužívania spoluvlastníckeho podielu jedným spoluvlastníkom na úkor druhého ide o majetkový nárok podľa § 137 OZ alebo bezdôvodné obohatenie podľa § 451 ods.1 OZ, nie je v slovenskej právnej praxi vyriešená, aj keď v konečnom dôsledku to pre prejednávajúcu vec nemá rozhodujúci význam. Podľa rozhodnutia NS SR, sp. zn. 3Cdo/252/2007 - Pokiaľ v danom prípade žalovaná ako podielová spoluvlastníčka 1/2 spoločných nehnuteľností na základe svojho rozhodnutia užíva celú spoločnú nehnuteľnosť bez právneho dôvodu (bez dohody so žalobcami 1/ a 2/, ktorým spolu patrí tiež spoluvlastnícky podiel 1/2) tak, že za užívanie nad rámec zodpovedajúci jej spoluvlastníckemu podielu neposkytuje žalobcom 1/ a 2/ žiadnu náhradu, získava na ich úkor bezdôvodné obohatenie (viď aj vyššie). Podľa rozhodnutia NS SR sp. zn. 4Cdo/277/2009 - Z vyššie citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že obsahom vlastníckeho (spoluvlastníckeho) práva, je okrem iného, aj oprávnenie vlastníka vec v medziach zákona užívať. Vec môže byť v spoluvlastníctve aj viacerých osôb, pričom spoluvlastnícky podiel vyjadruje mieru účasti spoluvlastníka na vzťahu k spoločnej veci. To znamená, že vyjadruje aj mieru účasti, pokiaľ ide o užívanie spoločnej veci. Každý zo spoluvlastníkov je v zmysle § 137 ods. 1 OZ oprávnený spoločnú vec užívať v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu. V prípade, že spoluvlastníkovi nie je zabezpečené užívanie spoločnej veci v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu, má právo na poskytnutie tomu zodpovedajúcej náhrady vo forme peňažného plnenia. Tomuto právu potom korešponduje povinnosť spoluvlastníka, ktorý vec užíva, takéto plnenie spoluvlastníkovi vylúčenému z užívania spoločnej veci poskytnúť. Treba zdôrazniť, že aj keď medzi podielovými spoluvlastníkmi nedôjde k dohode o užívaní spoločnej veci a jeden alebo viacerí z nich ju užívajú, nie je možné dospieť k záveru, že vec je užívaná bez právneho dôvodu (o to viac, takýto záver neprichádza do úvahy, ak sa spoluvlastníci na spôsobe užívania dohodli). Právnym dôvodom na užívanie veci je aj v takomto prípade ich spoluvlastnícke právo. Spoluvlastnícky podiel vyjadrujúci mieru účasti spoluvlastníka na právach a povinnostiach k spoločnej veci nie je totiž podiel na veci reálne vymedzený tak, ako to správne uviedol aj odvolací súd, ale je len podielom ideálnym. V rámci neho nie je možné preto oddeliť, čo je výlučne podiel jedného spoluvlastníka a čo je výlučne

podiel druhého spoluvlastníka, resp. podiely ostatných spoluvlastníkov. Z vyššie uvedeného možno vyvodit', že ak sa podielový spoluvlastník domáha náhrady vo forme peňažného plnenia voči druhému spoluvlastníkovi za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu, ide o právny vzťah z podielového spoluvlastníctva osobitne v Občianskom zákonníku upravený. V prípade, že sa spoluvlastníci o spôsobe užívania spoločnej veci, prípadne o jej náhrade nedohodnú, ide o nárok, ktorý vyplýva z ustanovenia § 137 ods. 1 OZ v spojení s § 123 OZ. Toto právo je nepochybne majetkovej povahy, ktoré sa premlčuje v trojročnej všeobecnej premlčacej dobe podľa § 101 OZ. Uvedený nárok nemožno právne kvalifikovať ako nárok z bezdôvodného obohatenia.

Pokiaľ ide o ČR, tam bola súdna prax usmernená rozsudkom veľkého senátu NS ČR, sp. zn. 31 Cdo 503/2011, publikovanom pod číslo 17/2013, s ktorého závermi sa procesný súd plne stotožňuje:

Právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu odpovedajúcim jeho spoluvlastníckemu podílu, je dáno zákonom a vyplýva z práva spoluvlastníka podieľať sa na užívaní spoločnej veci v miere odpovedajúcej jeho podílu. Rozsah tohoto užívacieho práva ke spoločnej veci (stejně jako výše spoluvlastníckého podílu) nemůže být proti vůli spoluvlastníka rozhodnutím spoluvlastníků modifikován. Neumožňují-li existující poměry nebo rozhodnutí, popřípadě dohoda spoluvlastníků některému spoluvlastníku plnou realizaci tohoto práva, náleží mu za to (jestliže se ovšem strany nedohodly jinak) odpovídající náhrada (srov. opět R 19/2001). Jde o náhradu za omezení spoluvlastníckého práva. Potud lze odkázat na konstantní judikaturu, podle které i v případě, že zákon výslovně nezakládá právo na náhradu za omezení vlastnického práva, vyplývá toto právo přímo z článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod (srov. např. nález pléna Ústavního soudu ze dne 11. března 1998, sp. zn. Pl. ÚS 41/97, uveřejněný pod číslem 27/1998 Sbírkou nálezů a usnesení Ústavního soudu a pod č. 88/1998 Sb.); v daném případě je lze též výkladem dovodit z § 137 odst. 1 obč. zák.

Jiná situace nastane, užívá-li spoluvlastník věc nad rámec svého podílu bez právního důvodu (bez rozhodnutí většiny spoluvlastníků nebo bez dohody spoluvlastníků anebo bez rozhodnutí soudu). Nejvyšší soud se ztotožňuje s právním názorem Ústavního soudu, vysloveným v nálezu sp. zn. II. ÚS 471/2005, potud, že „pouze spoluvlastníci vůči sobě navzájem mohou z takto nastoleného vztahu vyvozovat nároky a případně se domáhat jiné úpravy užívání věci. Samotné spoluvlastnické právo však není právním důvodem užívání věci v jakémkoliv rozsahu; je jen důvodem k užívání věci v rozsahu spoluvlastníckého podílu. Z „vlastnictví“ podílu sice nevyplývá právo užívat pouze konkrétní část věci, nicméně spoluvlastník je oprávněn užívat věc jen v rámci svého podílu (není-li tu právní důvod pro užívání v jiném rozsahu).

Jinak řečeno, to, že spoluvlastník je (v rámci svého podílu) oprávněn užívat celou věc, ještě neznamená, že ji může „bez dalšího“ užívat nad rámec podílu na úkor ostatních spoluvlastníků. Majetkový prospěch dosažený tímto užíváním považuje judikatura tradičně za obohacení získané bez právního důvodu; dovolací soud neshledává podmínky a nezná přesvědčivé důvody pro odklon od tohoto judikatorně ustáleného závěru.

Lze tedy uzavřít, že užívá-li spoluvlastník bez právního důvodu (zejména bez rozhodnutí většiny spoluvlastníků nebo bez dohody spoluvlastníků anebo bez rozhodnutí soudu) společnou věc nad rámec svého spoluvlastníckého podílu, je povinen vydat to, oč se takovým užíváním obohatil, ostatním spoluvlastníkům podle pravidel o vydání bezdůvodného obohacení (§ 451 a násl. obč. zák.).“

11. V prejednávanej veci sa teda žalovaný na úkor žalobcu bezdôvodne obohacuje tým, že bez právneho dôvodu užíva predmet spoluvlastníctva nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu. Uvedené v zásade medzi stranami sporu ani sporné nebolo, sporná bola iba výška bezdôvodného obohatenia.

12. Pokiaľ ide o poukaz žalobcu na rozhodnutia OS Prešov sp. zn. kde bola žalobcovi priznaná suma, s ktorou sa stotožnil, k tomu súd uvádza, že týmito rozhodnutiami je viazaný iba pokiaľ ide o ich výrok, teda že výška bezdôvodného obohatenia za obdobie „A“ je „XY“. Súd poukazuje na nasledujúce rozhodnutia a závery právnej spisby:

R 40/2013 (NS SR) - Pokiaľ ide o iný (nie ten istý) nárok (predmet konania), zásadne platí, že ak v skončenom konaní účastníkov došlo právoplatným súdnym rozsudkom k vyriešeniu hmotnoprávneho vzťahu, z ktorého sa aj tento (nový) nárok (neidentický s predmetom skončeného konania) odvodzuje, je súd v tomto ďalšom (novom) občianskom súdnom konaní pri zodpovedaní predbežnej otázky (ktorá právoplatným súdnym výrokom sa už vyriešila ako vec sama) týmto vyriešením viazaný (ustanovenie § 159 ods. 2 O.s.p. predstavuje totiž vo vzťahu k ustanoveniu § 135 ods. 2 druhá veta O.s.p. osobitnú procesnú úpravu). Súd preto nesmie vychádzať z iného záveru o (ne)existencii uloženej povinnosti medzi tými istými účastníkmi, než ako o tomto ich právnom vzťahu už bolo právoplatne rozhodnuté.

NS ČR sp. zn. 23 Cdo 1961/2009 <<http://www.beck-online.cz/legalis/document-view.seam?type=html&documentId=nnptembqhfwpwxzqxgq4tq&conversationId=2094873>> - Nelze se ztotožnit s právním závěrem, že soud je vázán i posouzením předběžné otázky pouze v odůvodnění rozhodnutí, aniž by posouzení této otázky bylo přímo předmětem sporu. Zavazující pro účastníky řízení a pro všechny orgány je pouze výrok pravomocného rozsudku. Aby bylo závazné řešení předběžné otázky pro další spory, musela by tedy být tato předběžná otázka řešena přímo ve výroku rozhodnutí [např. v rozhodnutí podle § 80 písm. c) OSŘ]. Pokud jde o řešení této otázky, rozhodnutí též odkazuje na právní teorii, která věc pojímá stejně (Macur, J. Předmět sporu v civilním řízení. Masarykova univerzita Brno, 2002, s. 54: „Určení předmětu sporu může být v souladu se zásadou dispoziční <<http://www.beck-online.cz/legalis/document-view.seam?type=html&documentId=nnptembqhfwpwy6bopjxqygylemfpwi2ltobxxu2ldnzuq&conversationId=2094873>> pouze výsledkem vědomé, záměrné procesní činnosti strany, která je dána na základě svého poznání a vůle. Pokud žalující strana neučiní předběžnou otázku výslovně předmětem určovací žaloby podmíněné ovšem právním zájmem strany na takovém postupu, nemůže se předběžná otázka stát předmětem sporu a soudní úsudek o jejím řešení nemůže vstoupit v právní moc. Totéž platí o eventuálních předběžných otázkách vznikajících v souvislosti s procesní obranou žalované strany.“)

Jiří Spáčil: Vztah vlastnických žalob na plnění a na určení, [Soudní rozhledy 9/2013, s. 306] - Objektivní meze závaznosti rozhodnutí jsou dány předmětem řízení. Z toho vyplývá, že „materiální právní moci může nabyt jen enuciát <<http://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembqhfwpwy6bomvxhk3tdnfqxi>> rozhodnutí, nikoli též důvody, o které se rozhodnutí opírá“. Již V. Hora konstatoval, že předmětem právní moci není celý obsah rozsudku, nýbrž jeho výrok (nález). Důvody rozsudku „nejsou účastny právní moci, ač ovšem slouží k výkladu výroku rozsudečného“. Uvedena problematika tak souvisí s pojetím předmětu civilního soudního řízení; řešení vztahující účinky právní moci (zejména závaznost) i na předběžné otázky bývá označováno jako „rozšířené pojetí předmětu sporu“ v některých zemích mimo středoevropský prostor (Řecko, Japonsko). J. Macur po podrobném rozboru této problematiky dospívá k závěru: „Hlavním nedostatkem rozšiřujícího pojetí předmětu sporu je nepřijatelné podceňování a nerespektování zásady dispoziční <<http://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembqhfwpwy6bopjxqygylemfpwi2ltobxxu2ldnzuq>> a projednací v civilním procesu, z čehož v podstatě vyplývají všechny další nedostatky. Povaha a funkce civilního procesu vyžaduje, aby byl při vymezení předmětu sporu položen rozhodující důraz na dispoziitivní volnost a ‚panství‘ stran v tomto procesu“. Stranám tak nelze vnucovat, o čem má být rozhodováno.“

12.1. Z uvedeného soud dospívá k závěru, že předběžná otázka použitia právneho predpisu a postupu na ocenenie výšky bezdôvodného obohatenia žalovaného, riešená v žalobcom uvádzaných rozsudkoch OS Prešov, nie je pre súd v prejednávanej veci vyriešená záväzne.

13. Podstatou sporu medzi stranami sporu bolo, či výška bezdôvodného obohatenia môže byť určovaná aplikáciou zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Bezdôvodné obohatenie je žalované za obdobie rokov 2016 a 2017, keď rozhodujúce ustanovenia citovaného zákona zneli nasledujúco:

Podľa § 1 ods.2 zákona - Pozemok na účely tohto zákona je taký pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou alebo časť tohto pozemku, pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku; ustanovenia osobitného predpisu ťutým nie sú dotknuté.

Podľa § 7 ods.1 zákona - 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.

13.1. Aplikáciou zákona č. 504/2003 Z.z. sa okresný súd zaoberal v rozsudku sp. zn. sp. zn. 10 C/184/2014, kde uviedol nasledujúce - „Z výpisu z LV č. XXXX (č. I. 7) súd zistil, že žalobcovia sú vlastníkami parcely KNE č. XXX/X vo výmere XXX m², druh pozemku orná pôda a to žalobca v 1. rade v rozsahu 2/3 v pomere k celku a žalobca v 2. rade v rozsahu 1/3 v pomere k celku. Z výpisu z LV č. XXXX (č. I. 8) vyplynulo, že na parcele KNC č. XXXX je postavená administratívna budova súp. č. XXXX, druh stavby poľnohospodárska budova vo výlučnom vlastníctve žalovaného. Pokiaľ ide o samotný pojem stavby na poľnohospodárske účely, žalovaný sa odvoláva na vyjadrenie JUDr. Jaroslava Puškáča, generálneho riaditeľa sekcie legislatívy Ministerstva pôdohospodárstva, ktorý na otázku respondentu uverejnenú na fóre Ministerstva pôdohospodárstva uviedol, že definícia stavby na poľnohospodárske účely je nepriamo uvedená vo vyhláske Ministerstva ŽP č. 532/2002 Z.z., ktorou

sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Pojem stavby na poľnohospodárske účely sa nachádza vo viacerých predpisoch. Definíciu nie je možné zužovať len na okruh uvedený vo vyhláske. Vo všeobecnosti sa za takúto stavbu považuje objekt, ktorého spôsob využívania súvisí s poľnohospodárskou výrobou (maštale, silážne jamy, sklady poľnohospodárskej techniky, sklady plodín, parkovacie plochy, ale aj administratívna budova), pričom sa zväčša jedná o stavby umiestnené v areáli hospodárskeho dvora.

Okresný súd Prešov vo svojom rozsudku 29C/79/2009 v rámci rozhodovania o výške bezdôvodného obohatenia ako predbežnú otázku musel riešiť charakter spornej stavby. Okresný súd Prešov došiel k nasledujúcemu záveru: „Na základe výsledkov vykonaného dokazovania s poukazom na predložené stanoviská, súd dospel k záveru, že stavba súp. č. XXXX vedená na LV č. XXXX, k. ú. C. Š., umiestnená na pozemku v podielovom spoluvlastníctve žalobcov, parc. KNC Č.. XXXX o výmere XX m² je stavbou postavenou pre účely JRD do 24.06.1991, za ktorú sa považuje objekt, ktorého spôsob využívania súvisí s poľnohospodárskou výrobou, pričom prevažne ide o maštale, silážne jamy, sklady poľnohospodárskej techniky, sklady plodín, parkovacie plochy ale aj administratívna budova, pričom sa zväčša jedná o stavby umiestnené v areáli hospodárskeho dvora, teda ide o stavbu, na ktorú sa vzťahuje právna úprava zákona č. 504/2003 Z.z. avšak až v znení účinnom od 01.01.2008, odkedy sa za pozemok na poľnohospodárske účely považoval aj pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24.06.1991. Aj podľa zápisu v katastri nehnuteľností, je uvedená stavba pri druhu označená kódom dva, ktorým sú podľa vyhlášky 461/2009 Z. z. označené poľnohospodárske budovy.“ Pokiaľ ide o samotnú výšku bezdôvodného obohatenia, okresný súd uviedol nasledujúce: „V danom prípade súd vychádzal zo záverov znaleckého posudku vypracovaného Ing. Júliou Zajoncovou, č. 20/2015, ktorá hodnotu nájmu určila ako skutočný nájom, ktorý je skutočným a obvyklým nájomom u zistených organizácií a subjektov vychádzajúc z reálnej skutočnosti, že podniky so zastavanými stavbami na poľnohospodárske účely do 24.06.1991 sa riadia zmluvným nájomom podľa zákona č. 504/2003 Z.z. a uzatvárajú dohody o výške nájomného najmenej 1 % pri sadzbe poľnohospodárskej pôdy BPEJ určenej podľa vyhlášky 38/2005 Z.z. Za užívanie pozemku K. XXX/XXXX (totožné s CKN XXXX, XXXX, XXXX/X) hodnotu nájomného určila vo výške 3,667 % z ceny pôdy, čo za 302 m² pre obdobie od 23.03.2007 do 23.03.2009 pri sadzbe poľnohospodárskej pôdy podľa BPEJ XXXXXXXX predstavuje sumu 3,49 €. Vzhľadom na skutočnosť, že stavba vo vlastníctve žalovanej zasahuje do pozemkov v podielovom spoluvlastníctve žalobcov v rozsahu 72 m², hodnota bezdôvodného obohatenia za obdobie od 23.03.2007 do 23.03.2009 podľa vyššie uvedeného znaleckého posudku by predstavovala sumu X,XX €, čo ročne predstavuje X,XXX €.“ Pokiaľ ide o rozhodnutie Krajského súdu v Prešove č. k. 18Co/13/2016-786, tento k prejednávanej veci uviedol, že: „Odvolanie žalobcov v 1. a 2. rade a ani odvolanie žalovanej voči rozsudku Okresného súdu Prešov nie je dôvodné. Súd prvej inštancie dostatočne zistil skutkový stav a veci aj správne právne posúdil. Na týchto skutkových a právnych zisteniach sa nič nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania. Postup súdu prvej inštancie považoval za správny a v celom rozsahu na odôvodnenie rozsudku odvolací súd poukazuje.

Rozsudky Okresného súdu Prešov sp. zn. 29C/79/2009 a Krajského súdu v Prešov sp. zn. 18Co/13/2016, boli urobené predmetom prieskumu Ústavného súdu SR, ktorý vo veci sp. zn. II. ÚS/687/2017 ústavnú sťažnosť smerujúcu voči nim odmietol. Ústavný súd SR v tomto uznesení v bode 11. uviedol, že: „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 poľnohospodárke 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.“

13.2. Súd sa ďalej pri právnom posúdení inšpiroval aj nasledujúcimi súdnymi rozhodnutiami:

NS ČR sp. zn. 28Cdo/2359/2012 - Ustálená judikatura Nejvyššího soudu dovodila, že tato náhrada musí být poskytnuta ve výši obvyklého nájemného vynakládaného za užívání stejné nebo obdobné věci v daném místě, čase a za obdobných podmínek.

NS ČR sp. zn. 30 Cdo 1207/2007 - výše bezdůvodného obohacení za užívání věci bez právního důvodu odpovídá částce, kterou by nájemce byl za běžných okolností povinen plnit podle platné nájemní smlouvy; důvodně se tedy tato náhrada poměřuje s obvyklou hladinou nájemného. Aby mohlo jít o částku skutečně obvyklou vzhledem ke srovnávanému stavu, je nepochybné, že při srovnání musí být respektováno jak posuzované místo a období, tak charakter, stav i způsob užívání konkrétní věci.

NS ČR 33 Odo/1405/2005 - Obdobně lze posuzovat případy užívání stavby na cizím pozemku bez právního důvodu. K obohacení vlastníka stavby dochází už ze samotného titulu vlastnického práva, které zakládá jeho oprávnění stavbu užívat. Je pak výlučně věcí jeho rozhodnutí, zda bude stavbu užívat sám nebo ji bezplatně či úplatně přenechá jinému. Proto je správný závěr, že povinnost poskytovat náhradu vlastníku pozemku, na němž stojí stavba, stíhá vlastníka stavby bez ohledu na to, jakým způsobem své vlastnické právo realizuje. Ze stejných důvodů není podstatné ani to, zda užívání stavby přináší zisk, případně komu.

NS ČR sp. zn. 33Odo/1014/2006 - Nejvyšší soud dospěl k právnímu závěru, že bezdůvodné obohacení za užívání pozemků bez právního důvodu lze přiznat jen v takové výši, která odpovídá nájemnému, na něž by ten, na jehož úkor bylo obohacení získáno, měl nárok v případě uzavření nájemní smlouvy. Jde-li o pozemky patřící do zemědělského půdního fondu, je namístě vycházet z tzv. regulovaného nájemného (tj. nájemného podle § 22 odst. 9 zák. o půdě) a nikoli z tržního nájemného, přestože pozemky nejsou ve skutečnosti užívány k zemědělské výrobě. Od tohoto názoru, nemá dovolací soud důvod se odchylovat ani v posuzované věci. Žalobci coby vlastníci předmětných pozemků nejsou vlastníky stavby (skleníkového areálu), která se na předmětných pozemcích nachází. Stavba byla ve vlastnictví státu a spadala pod režim § 22 odst. 7 zákona o půdě. Žalobci měli podle § 22 odst. 9 zákona o půdě možnost upravit si vztahy s vlastníkem stavby jinak. Pokud toho nevyužili, mohou po žalované požadovat pouze takovou částku, která odpovídá § 22 odst. 9 zákona o půdě, tedy 1 % z ceny pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu. Nezbyvá tedy, než přisvědčit právnímu závěru odvolacího soudu, že žalobci se mohou domáhat vydání bezdůvodného obohacení za užívání svých pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu jen ve výši regulovaného nájemného, tedy nájemného, na něž by měli od žalované nárok v případě uzavření nájemní smlouvy bez dohody o jiné výši nájemného, než je stanoveno právním předpisem.

NS ČR sp. zn. 33 Odo 768/2005 - Dle ustálené judikatury lze výši bezdůvodného obohacení spočítávajícího v užívání nemovitosti bez právního důvodu určit peněžitou částkou, která odpovídá částkám vynakládaným v daném místě a čase na užívání obdobných nemovitostí, zpravidla právě formou nájmu. Žalobce se může domáhat vydání bezdůvodného obohacení jen v takové výši, na niž by měl od žalované nárok v případě, že by mezi nimi byla uzavřena nájemní smlouva. Jestliže cena nájemného, kterou si mohli účastníci za užívání předmětných nemovitostí sjednat, byla v rozhodné době příslušnými předpisy regulována, je třeba při určení výše bezdůvodného obohacení z těchto předpisů vycházet.

NS ČR sp. zn. 25 Cdo 2905/2005 - Majetkovým vyjádřením prospěchu získaného užíváním cizí věci bez právního důvodu je peněžitá částka, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání věci, zpravidla formou nájmu a důvodně se poměřuje s obvyklou hladinou nájemného. Bylo-li přitom nájemné v posuzovaném období regulovanou cenou, nemůže výše bezdůvodného obohacení přesáhnout částku omezenou cenovými předpisy (srov. např. R 53/2000).“

14. Žalobca kládol dôraz na to, že sporný pozemok sa nachádza v zastavanej časti obce v tzv. intraviláne, je sčasti (pozn. súdu bez špecifikácie a preukázania rozsahu) určený na individuálnu bytovú výstavbu a je plánové zrušenie hospodárskeho dvora.

14.1. Súd však zdôrazňuje, že sporný pozemok počas celého žalovaného obdobia spĺňal definíciu poľnohospodárskeho pozemku podľa § 1 ods.2 zákona, pričom tento zákon nerobí rozdiel medzi poľnohospodárskym pozemkom v intraviláne a extraviláne. Ak teda výška nájmu je regulovaná právnym predpisom a výška bezdôvodného obohatenia predstavuje sumu obvyklého nájomného, priznal súd toto bezdôvodného obohatenie vo výške stanovenej znaleckým posudkom Ing. Zajoncovej.

14.2. K otázke (ne)spôsobilosti Ing. Zajoncovej na spracovanie znaleckého posudku, súd uvádza: Znalecký posudok bol vyhotovený podľa hodnoty BPEJ porovnaním s priemernými nájmi v okolitých obciach a použijúc sadzbu najväčšieho prenajímateľa poľnohospodárskych pozemkov SPF.

Žalobca poukazoval na Vyhlášku č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Už v § 1 ods.1 vyhlášky sa uvádza - Táto vyhláška ustanovuje metódy a postupy stanovenia všeobecnej hodnoty majetku znalcom. Ustanovenia osobitného predpisu týmto nie sú dotknuté. Uvedené znamená, že v prípade existencie osobitného predpisu má tento pred vyhláškou prednosť. Týmto predpisom je v prejednávanej veci práve predpis vyššej právnej sily a to zákon č. 504/2003 Z.z.

Žalobca sa ďalej odvoláva na prílohu 3. Vyhlášky a konkrétne na nasledujúce znenie účinné od 01.09.2017:

E.3 Metóda polohovej diferenciacie

E.3.1 Pozemky

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Do 31.08.2017 predmetné ustanovenie znelo nasledovne:

E.3 Metóda polohovej diferenciacie

E.3.1 Pozemky

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

Uvedené delenie však platí iba pre stanovenie hodnoty pozemku podľa metódy polohovej diferenciacie, ktorá však zo strany Ing. Zajoncovej použitá nebola, preto sú tieto námietky žalobcu irelevantné.

Súd má teda za to, že znalkyňa bola spôsobilá vyhotoviť znalecký posudok v rámci pokynu súdu a súd majúci k dispozícii potvrdenia, ktoré sú prílohou posudku, by výšku obvyklej hodnoty nájmu určil aj sám voľnou úvahou. Takejto možnosti nasvedčuje aj ďalšia úprava, keď od roku 2018 na určenie výšky priemerného nájmu nie je potrebný znalec, keď táto sa pre jednotlivé katastrálne územia zverejňuje.

14.3. V rámci právnej argumentácie poukazuje súd na rozhodnutie

KS v Prešove sp. zn. 1Co/11/2015 - V predmetnej veci bolo nepochybne preukázané, že nehnuteľnosti, vo vzťahu ku ktorým je bezdôvodné obohatenie za ich užívanie predmetom tohto konania, spĺňajú kritérium uvedené v § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2003/504/>>, to znamená, že ide o poľnohospodárske pozemky, nakoľko sú zastavené stavbami na poľnohospodárske účely do 24.06.1991 a žalovaný tieto stavby aj v súčasnosti na poľnohospodárske účely využíva.

Za týchto okolností mal súd prvého stupňa pri určení výšky nájomného za tieto nehnuteľnosti, ktorá korešponduje s výškou bezdôvodného obohatenia, so zreteľom na absenciu platnej zmluvy medzi účastníkmi konania, postupovať podľa § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2003/504/>> a zaoberať sa hodnotou predmetných pozemkov určenej podľa osobitného predpisu.

To znamená, že zákon č. 504/2003 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2003/504/>> Z.z. upravuje postup, ktorým je potrebné výšku nájomného (i bezdôvodného obohatenia) zistiť, a to aplikovaním ustanovenia § 43 ods. 2 zákona č. 330/1991 Zb. <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1991/330/>> a v závislosti od toho vyhlášku č. 38/2005 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2005/38/>> Z.z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav. V tejto súvislosti je potrebné vychádzať z tzv. BPEJ, pričom otázku, či vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom tohto konania, je možné stanoviť BPEJ alebo nie, je možné zodpovedať až po vykonaní hodnoverného znaleckého dokazovania. Znalec Ing. L. tento postup nedodrжал a pri výpočtoch nájomného a bezdôvodného obohatenia vychádzal z vyhl. č. 492/2004 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/492/>> Z.z., pričom tento postup nie je možné hodnotiť za správny bez jednoznačného dôkazu o tom, že pre nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom konania, nie je možné stanoviť BPEJ a postupovať podľa vyhl. č. 38/2005 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2005/38/>> Z.z. V tomto smere súd prvého stupňa síce vypočul znalca Ing. K., ktorý poukázal na to, že novelou vyhl. č. 492/2004 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/492/>> Z.z. a to vyhl. č. 254/2011 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2011/254/>> Z.z. vzniklo znalcom z odboru stavebníctva právo na oceňovanie poľnohospodárskych pozemkov, a to v podobe zavedenia položky E.3.1.1 v Prílohe č. 3 časti E bod E3, čo však neznamená, že by nemal byť rešpektovaný postup pri určení výšky nájomného a bezdôvodného obohatenia, ktorý predvída zákon č. 504/2003 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2003/504/>> Z.z.

KS v Prešove sp. zn. 14Co/7/2019 - Pre rozhodnutie v predmetnej veci bolo určujúcim zodpovedanie otázky, v akej výške patrí žalobcom náhrada za užívanie ich pozemkov. Žalovaný nepochybne užíva pozemky žalobcov zastavené stavbami na poľnohospodárske účely do 24.6.1991. Spornou medzi stranami bola výška bezdôvodného obohatenia a najmä spôsob jeho výpočtu, a to konkrétne, či je potrebné vychádzať zo všeobecnej právnej úpravy - vyhlášky č. 492/2004 Z.z. alebo špeciálneho právneho predpisu, ktorým je zák. č. 504/2003 Z.z. a s ním súvisiacej vyhlášky č. 38/2005 Z.z. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zamietol žalobu v časti uplatneného nároku žalobcov na priznanie bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetných pozemkov žalovaným, slúžiacich preukázane na poľnohospodárske účely, keďže boli a sú využívané v súvislosti s chovom zvierat, sú súčasťou areálu žalovaného a nachádzajú sa na nich stavby určené na poľnohospodárske účely (zastavané do 29.6.1991), čo zhodne v zmysle záverov súdu prvej inštancie konštatuje aj odvolací súd. Rozhodujúcim pre spor je posúdenie žalobou uplatneného nároku žalobcov ako vlastníkov pozemkov na primeranú náhradu čo do výšky za ich užívanie žalovaným, vo vlastníctve ktorého sú stavby na nich stojace, čo nie je medzi účastníkmi sporné, keďže žalovaný užíva nehnuteľnosť žalobcov bez právneho dôvodu. Ak vlastník stavby tieto užíva na poľnohospodárske účely, musí zlegalizovať svoj vzťah aj k vlastníkom pozemkov, na ktorých sú tieto stavby postavené. Do úvahy prichádza nájomná zmluva, ktorá má špecifické postavenie vzhľadom na samotný predmet nájmu - poľnohospodársky pozemok. Sám žalovaný v konaní navrhol vydať rozhodnutie v zmysle záverov znaleckých posudkov a priznať žalobcovi hodnotu nájmu pozemkov podľa vypracovaných znaleckých posudkov v zmysle zákona č. 504/2003 Z.z.. Žalovaný, ako vlastník stavieb na predmetných nehnuteľnostiach, postavených pred rokom 1991, tieto pozemky užíva bez právneho dôvodu, čím sa obohatil na úkor žalobcu, keďže za užívanie nehnuteľnosti mu nezaplatil žiadnu čiastku. Keďže medzi sporovými stranami neexistuje žiaden zmluvný vzťah k predmetným nehnuteľnostiam, bezdôvodné obohatenie, ktoré vzniká na strane žalovaného sa tak riadi ustanovením § 451 ods. 1 a nasl. Občianskeho zákonníka. Pre rozhodnutie v predmetnej veci bolo určujúcim zodpovedanie otázky, v akej výške patrí žalobcom náhrada za užívanie ich pozemkov. Žalovaný nepochybne užíva pozemky žalobcov zastavené stavbami na poľnohospodárske účely do 24.6.1991. Spornou medzi stranami bola výška bezdôvodného obohatenia a najmä spôsob jeho výpočtu, a to konkrétne, či je potrebné vychádzať zo všeobecnej právnej úpravy - vyhlášky č. 492/2004 Z.z. alebo špeciálneho právneho predpisu, ktorým je zák. č. 504/2003 Z.z. a s ním súvisiacej vyhlášky č. 38/2005 Z.z. Podľa názoru odvolacieho súdu, súd prvého stupňa sa správne vysporiadal s otázkou výšky bezdôvodného obohatenia, ktorú posúdil v súlade s vyhotoveným znaleckým posudkom, vychádzajúcim zo zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých predpisov (v znení účinnom v čase, ktorý je predmetom tohto konania). Pozemok na účely tohto zákona je taký pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou, alebo časť tohto pozemku, pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24.6.1991, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku; ustanovenia osobitného predpisu tým nie sú dotknuté. (Osobitným predpisom je vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z.). Priznaná výška bezdôvodného obohatenia, ktorú súd prvej inštancie posúdil v súlade s vyhotoveným znaleckým posudkom s prihliadnutím na výšku nájomného podľa zákona č. 504/2003 Z.z. (v znení účinnom v čase, ktorý je predmetom tohto konania) pre predmetné nehnuteľnosti, t.j. zastavané plochy a nádvoria, je prvoinštančným súdom riadne odôvodnená a preskúmateľná. Pozemkom, ktorý sa mohol spravovať zákonom o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov (účinným od 1.1.2004), bol len taký pozemok, ktorý tvoril poľnohospodársky pôdny fond alebo do neho patril. Z dôvodovej správy k novele zákona číslo 504/2003 Z.z., vykonanej zákonom číslo 274/2009 Z.z. (účinnosť od 1.1.2008), vyplýva, že pôvodný zákon sledoval, okrem iného aj posilnenie stability podnikateľského prostredia pri hospodárení na pôde, čo bolo vyjadrené najmä zákonným zakotvením prednostného práva doterajších nájomcov, plniacich zmluvné záväzky na uzatvorenie novej nájmovej zmluvy po uplynutí nájmu, resp. doteraz dohodnutej doby nájmu. V tomto kontexte je potom pozemkom na účely tohto zákona okrem poľnohospodárskej pôdy, aj pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely, postavenou do 24.6.1991, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely. To znamená, že za splnenia podmienok (§1 ods. 2 a § 16 Zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov), aj v prípade, ak je pozemok vedený v evidencii nehnuteľností katastra nehnuteľností, na liste vlastníctva, ako zastavané plochy a nádvoria, môže sa tento pozemok spravovať ustanoveniami tohto zákona, pokiaľ je zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely, postavenou do 24.6.1991. Z tohto dôvodu, poukazujúc na ustanovenie § 1 ods. 2 Zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, je jednoznačne možné konštatovať, že výška nájomného, resp. v danom prípade výška bezdôvodného obohatenia je dôvodne určená podľa § 10 tohto zákona. Predmetné stavby spĺňajú charakteristiku stavieb uvedených v tomto

ustanovení po prijatí novely, s účinnosťou od 1.1.2008, t.j. v prípade pozemkov pod stavbami ide o pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24.6.1991, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku.

14.4. Vzhľadom na to, že Ing. Zajoncová vypracovala znalecký posudok podľa pokynu súdu a jeho predbežného právneho názoru a vecná správnosť ZP vychádzajúca z týchto pokynov namietaná nebola, nebol dôvod na kontrolné znalecké dokazovanie, preto súd takýto návrh žalobcu zamietol.

15. Pokiaľ ide o úroky z omeškania, tak tieto požadoval žalobca od 01.01.2018 do zaplatenia. Splatnosť bezdôvodného obohatenia nie je zákonom stanovená, preto súd vychádzal z § 563 OZ - Ak čas splnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal.

15.1. Podľa § 517 ods.1 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len Občiansky zákonník) dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

Podľa § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

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

15.2. Výzvou na zaplatenie treba rozumieť v prejednávanej veci žalobu, ktorá bola žalovanému doručená dňa 19.01.2018, plniť mal teda 21.01.2018 a pokiaľ tak neurobil dňom 21.01.2018 sa dostal do omeškania.

15.3. Ku dňu omeškania bola základná sadzba ECB 0,00% ročne a preto výška úrokov z omeškania je 5,00% ročne.

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

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

Podľa § 260 C.s.p. - Ak súd nariadil vo veci znalecké dokazovanie, pri rozhodovaní o náhrade výdavkov spojených s vykonaním tohto dôkazu sa riadi ustanoveniami osobitného predpisu.

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

16.1. Napriek tomu, že na rozdiel od O.s.p. už C.s.p. už nemá ustanovenie o tom, že žalobcovi patrí náhrada trov konania v plnom rozsahu aj vtedy, ak výška plnenia závisela od znaleckého posudku, súdna prax sa ujednotila, že takto treba postupovať aj v prípade civilného sporového poriadku. V prejednávanej veci výška plnenia závisela jednak od znaleckého posudku, a jednak od úvahy súdu. Žalobca bol v konaní úspešný, keďže bol úspešný v základe nároku, pričom to, že nedosiahol požadovanú výšku mu nemožno dávať za vinu, keďže vychádzal zo znaleckého posudku, kde bola prejednávaná vec s obdobným skutkovým základom. Žalobca má tak právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, pričom pri určovaní samotnej výšky trov konania sa bude vychádzať z priznanej a nie žalovanej sumy.

16.2. Pokiaľ ide o znalečné, tak súdnemu znalcovi pribratému súdom Ing. Zajoncovej bola uznesením č.k. 9C/43/2017-111 priznaná odmena v celkovej výške 206,84 €, pričom suma 200 € mu bola uhradená z priznaného preddavku. Potrebné tak bolo rozhodnúť iba o zvyšnej sume 6,84 €. Vzhľadom na to, že výška znalečného už bola určená nebolo potrebné rozhodovať o nároku na náhradu znalečného, ale súd mohol priamo rozhodnúť, že túto sumu 6,84 € je povinný znalcovi zaplatiť v základe nároku neúspešný žalovaný.

Poučenie:

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

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

Podľa § 363 C.s.p. - V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 C.s.p. - Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 C.s.p. - (1) Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

(2) Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Podľa § 366 C.s.p. - Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak žalovaný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.