

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Súd:                       | Najvyšší súd SR                |
| Spisová značka:            | 5Cdo/10/2021                   |
| Identifikačné číslo spisu: | 7113208633                     |
| Dátum vydania rozhodnutia: | 30.09.2022                     |
| Meno a priezvisko:         | JUDr. Jozef Kolcun             |
| Funkcia:                   | sudca                          |
| ECLI:                      | ECLI:SK:NSSR:2022:7113208633.1 |

## UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobkyne: Y. U., bytom E. XX, F., proti žalovanej: P. Y. W., bytom O., P. XX, podnikajúcej na základe živnostenského oprávnenia pod obchodným menom MVDr. Alexandra Badová - VAMP s miestom podnikania Košice, Jenisejská 71, IČO: 30 658 225 (podnikateľský subjekt má pozastavenú činnosť), zast. advokátskou kanceláriou ČOLLÁK & PARTNERI, s.r.o., so sídlom v Košiciach, Floriánska 19, IČO: 45 946 868, o vydanie bezdôvodného obohatenia, vedenom na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 37C/106/2013, o dovolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 13. mája 2020 sp. zn. 3Co/387/2018, takto

### rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 13. mája 2020 sp. zn. 3Co/387/2018 z r u š u j e a v e c m u v r a c i a n a ďalšie konanie.

### Odôvodnenie

1. Okresný súd Košice I (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom z 22. marca 2018 č. k. 37C/106/2013-485 konanie v časti o vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 1.1.2012 do 31.12.2012 vo výške 464,19 Eur a úrokov z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 252,90 Eur od 2.2.2012 do zaplattenia, zo sumy 252,90 Eur od 2.3.2012 do zaplattenia, zo sumy 252,90 Eur od 2.4.2012 do zaplattenia, zo sumy 252,90 Eur od 2.5.2012 do zaplattenia, zo sumy 252,90 Eur od 2.6.2012 do zaplattenia, zo sumy 252,90 Eur od 2.7.2012 do zaplattenia, úrokov z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 252,90 Eur od 2.8.2012 do zaplattenia, zo sumy 252,90 Eur od 2.9.2012 do zaplattenia, zo sumy 252,90 Eur od 2.10.2012 do zaplattenia, zo sumy 252,90 Eur od 2.11.2012 do zaplattenia, zo sumy 252,90 Eur od 2.12.2012 do zaplattenia a zo sumy 252,90 Eur od 2.1.2013 do zaplattenia, v časti o vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 1.1.2013 do 31.12.2013 vo výške 574,19 Eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 5,25 % ročne zo sumy 3.034,19 Eur od 1.1.2014 do 28.4.2016, v časti o zaplattenie úrokov z omeškania nad 5 % ročne zo sumy 574,19 Eur od 29.4.2016 do zaplattenia, v časti o vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 1.1.2014 do 31.12.2014 vo výške 684,19 Eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 5,05 % ročne zo sumy 3.034,19 Eur od 1.1.2015 do 18.4.2017, v časti o zaplattenie úrokov z omeškania nad 5 % ročne zo sumy 684,19 Eur od 19.4.2017 do zaplattenia, v časti o vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 1.1.2015 do 31.12.2015 vo výške 724,19 Eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 5,05 % ročne zo sumy 3.034,19

Eur od 1.1.2016 do 18.4.2017, v časti o zaplatenie úrokov z omeškania nad 5 % ročne zo sumy 724,19 Eur od 19.4.2017 do zaplatenia zastavil (výrok I.), vyslovil, že žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyni titulom vydania bezdôvodného obohatenia sumu vo výške 9.690,00 Eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 5,5 % ročne zo sumy 2.570,00 Eur od 6.6.2013 do zaplatenia a s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 2.460,00 Eur od 30.4.2016 do zaplatenia, zo sumy 2.350,00 Eur od 20.4.2017 do zaplatenia a zo sumy 2.310,00 Eur od 20.4.2017 do zaplatenia, a to všetko do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku (výrok II.), v prevyšujúcej časti žalobu zamietol (výrok III.), žalobkyni priznal proti žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 59,68 % (výrok IV.). Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva, že predmetom tohto konania po pripustení zmeny žaloby o čiastočnom zastavení konania je vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia za obdobie od 1.1.2012 do 31.12.2015 vo výške 9.690,00 Eur s úrokmi z omeškania vo výške 5,5 % ročne zo sumy 2.570,00 Eur odo dňa nasledujúceho po doručení žalobného návrhu žalovanej, t. j. 5.6.2013 až do zaplatenia s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 2.460,00 Eur odo dňa nasledujúceho po doručení uznesenia sp. zn. 37C/106/2013 zo dňa 13.1.2016 žalovanej, t. j. 29.4.2016 až do zaplatenia zo sumy 2.350,00 Eur odo dňa nasledujúceho po doručení uznesenia sp. zn. 37C/106/2013 zo dňa 7.4.2017 žalovanej, t. j. 19.4.2007 až do zaplatenia a zo sumy 2.310,00 Eur odo dňa nasledujúceho po doručení uznesenia sp. zn. 37C/106/2013 zo dňa 7.4.2017 žalovanej, t. j. 19.4.2017 až do zaplatenia, ktoré spočíva na tom skutkovom základe, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva číslo XXXX nachádzajúcej sa v okrese O. - E., v obci F., v katastrálnom území F., a to pozemku evidovanom ako parcela registra „C“, parcelné číslo XXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 3.204 m<sup>2</sup>, ktorý užíva žalovaná za účelom vykonávania agroturistiky (pozemok je využívaný aj na chov zvierat) a ktorý (pozemok) je súčasťou ranča E. (ako to vyplýva zo znaleckého posudku číslo 6/2011 znalca G.. D. S.), pričom časť tohto pozemku je zastavaná jednopodlažnou stavbou na ubytovanie a občerstvenie návštevníkov ranča E., ktorá (stavba) je vedená na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie F. ako ošipárení súpisné číslo XX, ktorej výlučnou vlastníčkou je žalovaná (ako to vyplýva zo znaleckého posudku číslo 33/2011 znalca G.. T. Š. a zo znaleckého posudku číslo 43/2017 znalca G.. X. X.). V konaní nie je sporným, že žalovaná ako vlastníčka predmetnej stavby ranča E. nemá so žalobkyňou ako vlastníčkou predmetného pozemku uzatvorenú písomnú nájomnú zmluvu, a že predmetom konania je nárok žalobkyňou voči žalovanej uplatňovaný titulom bezdôvodného obohatenia za obdobie kalendárnych rokov 2012 až 2015 predstavujúci obvyklé nájomné za užívanie predmetnej nehnuteľnosti patriacej žalobkyni.

V prvom rade v predmetnom konaní bola sporná otázka, či žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyni nárok uplatňovaný titulom bezdôvodného obohatenia vo vzťahu k celému pozemku vo vlastníctve žalobkyne, alebo iba v časti, akej žalovaná je výlučnou vlastníčkou stavby nachádzajúcej sa na predmetnom pozemku, resp. v časti, ktorú žalovaná užíva, a to z dôvodu, že žalovaná rozporovala skutkové tvrdenie žalobkyne o užívaní celého pozemku tvoriaceho tzv. areál ranča E.. Súd musel posúdiť otázku užívania predmetného pozemku komplexne na základe čoho na zhodnotenie užívacieho stavu pre posúdenie tohto nároku nemohol vychádzať výlučne zo zistenia, že žalovaná v rozhodnom období na ranči už nebývala a tiež tam už nevykonávala podnikateľskú činnosť, ale musel vychádzať tiež z ďalšej skutočnosti, že žalovaná v rozhodnom období bola výlučnou vlastníčkou stavieb na predmetnom a ďalších pozemkoch vo vlastníctve, resp. spoluvlastníctve žalobkyne, pričom nepochybne výkon svojich vlastníckych práv k týmto stavbám realizovala prostredníctvom užívania predmetného pozemku, minimálne čo do jeho použitia na prechod. Je pritom bez právnej relevancie, či žalovaná svoje výlučné vlastníctvo vôbec užívala, resp. akým spôsobom a v akom rozsahu. Na základe uvedeného na predmetnú obranu žalovanej neprihliadol.

Predmetný znalecký posudok číslo 43/2017 znalca G.. X. X. je podľa názoru súdu presvedčivý, logický a súladný s ostatnými vykonanými dôkazmi a jeho záver je použiteľný pre dané konanie. Pokiaľ žalovaná predložila iné znalecké posudky, na tie neprihliadol, pretože predmetom znaleckého posudku číslo 8/2014 znalca G.. B. M. nebolo rozhodné obdobie a predmetom znaleckého posudku číslo 10/2014 znalca G.. E.. O. bolo určenie výšky nájomného za pôdu. Poukázal na rozhodovaciu činnosť Krajského súdu v Košiciach ako odvolacieho súdu v obdobných konaniach identickej žalovanej (žalobkyňami sú rôzne spoluvlastníčky predmetných pozemkov a nároky sa týkajú rôznych rozhodných období), napr. rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 1Co/323/2015, z ktorého vyplýva okrem iného správny záver súdu prvého stupňa (sp. zn. 40C/67/2008) pri posúdení nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi

Slovenským pozemkovým fondom a žalovanou ako neplatnej zmluvy a správny záver výšky uplatneného bezdôvodného obohatenia, pokiaľ ide o znalecký posudok znalca G.. T., ktorý určil výšku nájmu podľa vyhlášky číslo 492/2004 Z. z., pretože predmetom konania nie je určenie výšky nájmu v zmysle zákona číslo 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých predpisov, ale bezdôvodného obohatenia pri určení výšky ktorého sa vychádza z výške obvyklého nájmu. Pozemok, ktorého užívanie je dôvodom vzniku bezdôvodného obohatenia, je evidovaný ako parcela registra „C” - zastavané plochy a nádvoría o výmere 3.204 m<sup>2</sup>. Predmetný pozemok, ktorého užívanie je dôvodom vzniku bezdôvodného obohatenia žalovanej, teda nie je poľnohospodárskym pozemkom s určenou BPEJ, zákon číslo 504/2003 Z. z., ktorého aplikácie sa domáha žalovaná. Z uvedeného je zjavné, že je potom potrebné prisvedčiť žalobkyni v tom, že predmetný pozemok nemožno považovať za poľnohospodársku pôdu a podľa toho posudzovať cenu pôdy v situácii, ak je evidovaný ako zastavané plochy a nádvoría, a to v rámci parcely „C”, pri ktorej je druh pozemku záväzným údajom katastra. Z výpisu zo živnostenského registra nepochybne plynie, že žalovaná v rozhodnom období prevádzkovala (od 10.3.2000) ranč, zariadenie slúžiace na regeneráciu a rekondíciu, vyučovanie rekreačnej jazdy na koni, predaj na priamu konzumáciu nealkoholických a priemyselne vyrábaných mliečnych nápojov, kokteílův, vína a destilátův, predaj na priamu konzumáciu zmrzliny, ak sa na jej prípravu použijú priemyselne vyrábané koncentráty a mrazené krémy, predaj na priamu konzumáciu tepelne rýchle upravovaných mäsových výrobkov a obvyklých príloh, ako aj bezmäsitých jedál, ak k ich priamej konzumácii nie je k dispozícii viac ako osem miest, predaj na priamu konzumáciu jedál, nápojův a polotovarov ubytovaným hosťom v ubytovacích zariadeniach s kapacitou 10 lôžok, ubytovacie služby v kategórii po triedu \*\*\* a maloobchod a veľkoobchod v rozsahu voľných živností. Vychádzajúc zo záverův znaleckého posudku G.. X. X.? znalca z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nájmu predmetného pozemku aplikujúc oceňovaciu vyhlášku Ministerstva spravodlivosti SR číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, zaviazal žalovanú zaplatiť žalobkyni titulom bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemku evidovaného ako parcela registra „C”, parcelné číslo XXX/XX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 3.204 m<sup>2</sup> zapísanú na liste vlastníctva číslo XXXX, pre katastrálne územie F. patriacemu žalobkyni za obdobie kalendárnych rokov 2012 až 2015 sumu vo výške 9.690,00 Eur.

O trovách konania rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1, 2 a § 256 ods. 1 Civilného sporového poriadku, nakoľko žalobkyňa mala vo veci úspech v pomere 79,84 % k 20,16 % úspechu žalovanej a priznal žalobkyni proti žalovanej nárok na pomernú náhradu trov konania v rozsahu 59,68 %.

2. Krajský súd v Košiciach (ďalej len „odvolací súd”) na odvolanie žalobkyne a žalovanej rozsudkom z 13. mája 2020 sp. zn. 3Co/387/2018 potvrdil rozsudok v napadnutej vyhovujúcej časti. Zmenil rozsudok v napadnutom výroku o trovách prvoinštančného konania tak, že žalobkyni priznal proti žalovanej náhradu trov konania v plnom rozsahu. Taktiež žalobkyni priznal proti žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že ani jeden z uplatnených odvolacích dôvodův nebol naplnený. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu a náležite zistil skutkový stav, pričom vykonané dôkazy hodnotil podľa ustanovenia § 191 ods. 1, 2 CSP, t. j. každý dôkaz hodnotil jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomných súvislostiach, pričom prihliadol starostlivo na všetko, čo vyšlo počas konania najavo, v hodnotení jednotlivých dôkazův nebol zistený žiadny logický rozpor. Nezistil, že by skutkové zistenia súdu prvej inštancie nezodpovedali vykonaným dôkazom, alebo že by súd vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazův nevyplývali, alebo v konaní nevyšli najavo. Preto sa stotožnil so správnymi skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie a s odôvodnením napadnutého rozsudku, na ktoré v celom rozsahu poukázal. Podľa názoru odvolacieho súdu pozemky žalobkyne boli žalovanou užívané už s tým, že sa na týchto pozemkoch nachádzali (hospodárske) budovy, stavby, ktoré žalovaná vlastnila a išlo o stavby spojené so zemou pevným základom, teda o nehnuteľnosti. Zdôraznil, že v takomto prípade je totiž zastavaný pozemok užívaný (jeho úžitková hodnota je konzumovaná) už tým, že sú na ňom postavené stavby (teda samotným umiestnením stavieb spojených so zemou pevným základom), a je bez právneho významu, akým spôsobom je vlastnícke právo k stavbám, vlastníkom stavieb „konzumované”, teda či tieto stavby prenajíma, ale či ich užíva osobne a podobne. Samotná žalovaná nepopiera, že na predmetných nehnuteľnostiach vybudovala ranč, kde sa nachádzajú budovy vo vlastníctve žalovanej -

sklad slúžiaci ako stajne, či krytá jazdiareň a priestory ošipárne boli prerobené na priestory ubytovne - klubovne. Odvolací súd nepovažuje za opodstatnené ani výhrady žalovanej v súvislosti s určením výšky bezdôvodného obohatenia za dobu užívania pozemkov. Pri určení výšky uplatneného nároku súd prvej inštancie správne vychádzal zo znaleckého posudku číslo 43/2017 vypracovaného znalcom G.. X. X.?, ktorý určoval výšku obvyklého nájomného za 1 m<sup>2</sup> za užívanie nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva číslo XXXX, parcelného čísla XXX/XX, a to za obdobie od 1.1.2012 do 31.12.2015. Súd prvej inštancie správne postupoval pri určení výšky bezdôvodného obohatenia, ktoré vzniklo užívaním pozemkov bez právneho dôvodu ak vychádzal z hodnoty nájomného podľa vyhlášky číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, ktorá výslovne upravila postup na určovanie ceny nájmu nehnuteľností pre výpočet nájomného. K odvolacej námietke žalovanej, že predmetné pozemky sú poľnohospodárskymi pozemkami uviedol, že s touto námietkou žalovanej nesúhlasí. Aj podľa názoru odvolacieho súdu predmetné nehnuteľnosti nie sú poľnohospodárskymi pozemkami s určenou BPEJ. Zákon číslo 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých predpisov, ktorého aplikácie sa žalovaná domáhala počas konania § 1 odsek 2 upravuje, že 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 s tým, že tým nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu, vyhlášky Úradu geodézie, kartografia a katastra Slovenskej republiky číslo 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon a vo vzťahu k poľnohospodárskej pôde odkazuje na zákon číslo 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona číslo 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorý poľnohospodárskou pôdou rozumie produkčne potencionálnu pôdu evidovanú v katastri nehnuteľností, ako orná pôda, chmelnice, vinice, ovocné sady, záhrady a trvalé trávnaté porasty (§ 2 písm. b/ citovaného zákona). Z uvedeného je zrejmé, že treba prisvedčiť žalobkyni v tom, že predmetné pozemky nemožno považovať za poľnohospodársku pôdu, podľa toho posudzovať cenu pôdy v situácii, ak sú evidované ako orná pôda. Záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaný ako parcela registra „E” (viď § 70 ods. 2 posledná veta zákona číslo 162/1995 Z. z.).

Dodal, že v minulosti Krajský súd v Košiciach (a príslušné prvoinštančné súdy) rozhodovali už vo viacerých obdobných, skutkovo i právne rovnakých sporoch, v ktorých vystupovali rôzni žalobcovia uplatňujúci si rovnaké nároky voči žalovanej, užívajúcej ich pozemky bez právneho dôvodu v rámci ranča E. a ani v jednom z týchto konaní žalovaná sa svojím tvrdením o charaktere užívaných pozemkov ako poľnohospodárskych neuspela. Rešpektujúc princíp predvídateľnosti súdnych rozhodnutí sa od predchádzajúcich záverov odvolací súd nemohol odchyliť ani v prejednávanej veci. Už v konaniach sp. zn. 2Co/198/2015, sp. zn. 6Co/161/2017, sp. zn. 9Co/162/2018, či sp. zn. 6Co/773/2014 Krajský súd v Košiciach opakovane vysvetlil, prečo pozemky svojou povahou totožnou s pozemkami, ktoré sú predmetom tohto konania a ktorých sa týka bezdôvodné obohatenie, svojím charakterom nie sú poľnohospodárskymi pozemkami a prečo na vec nemožno aplikovať zákon číslo 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov.

O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP spolu s § 225 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní mala žalobkyňa plný úspech, a preto proti neúspešnej žalovanej jej bol priznaný nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

3. Proti uvedenému rozhodnutiu odvolacieho súdu podala žalovaná (ďalej aj ako „dovolateľka”) dovolanie, v ktorom uplatnila dovolací dôvod podľa § 421 odsek 1 písm. b/ CSP. Právnu otázku doposiaľ neriešenú Najvyšším súdom Slovenskej republiky ako dovolacím súdom formulovala v tom znení „určovanie všeobecnej ceny/hodnoty pozemkov a z toho prameniaceho obvyklého nájomného za 1 m<sup>2</sup>, ktoré sú dnes evidované v Katastri nehnuteľností Slovenskej republiky ako akákoľvek zapísaná kultúra (zastavaná plocha a nádvorie, orná pôda, stavby, atď.), za súčasného znenia všeobecne záväzného právneho predpisu zákona číslo 504/2003 Z. z., ktorý na základe vecného rozsahu tohto zákona tieto kultúry - pre účely výpočtu a nacenenia všeobecnej hodnoty týchto pozemkov - určuje ex lege ako poľnohospodárske pozemky“. Vecný rozsah tohto všeobecne záväzného právneho predpisu odignorovali tak súd prvej inštancie ako aj súd odvolací a priamym spôsobom odignorovali prameň práva, ktorý je v podmienkach Slovenskej republiky platný a účinný a ktorý dopadá na predmet

prejednávaneho a rozhodovaneho sporu zásadným spôsobom.

Dovolatelka ďalej namietala zásah do práva na spravodlivý súdny proces, nerešpektovanie procesno-právneho princípu „iura novit curia“, nerešpektovanie rozhodovacej praxe iných súdov. V tejto súvislosti vo vzťahu k argumentácii Krajského súdu v Košiciach ako odvolacieho súdu uviedla, že nie je možné súhlasiť s prístupom odvolacieho súdu, ktorým odkáže na štyri (bod číslo 33. rozsudku Krajského súdu v Košiciach) svoje skoršie rozhodnutia, ktoré všeobecne záväzný predpis rovnako nerešpektujú a absolútne neaplikujú, a to za situácie, kedy dovolateľka ako žalovaná (podanie zo dňa 14. novembra 2018, doručené súdu dňa 15. novembra 2018) poukáže na ďalšie rozsudky odvolacích súdov (Krajský súd v Prešove sp. zn. 20Co/167/2016 zo dňa 25. mája 2017, Krajský súd v Nitre sp. zn. 9Co/181/2015 zo dňa 17. marca 2016), ktoré pri oceňovaní nehnuteľností zákonný predpis č. 504/2003 Z. z. zohľadňujú. S odlišnou a voči konajúcemu odvolaciemu súdu konkurujúcou argumentáciou týchto súdov sa konajúci súd žiadnym spôsobom nevysporiadal a neuviedol žalobcovi, ktorý to od súdu ako na to príslušného orgánu očakáva, prečo je z pohľadu odvolacieho súdu táto jeho argumentácia podporená citovanými rozhodnutiami súdov chybná a prečo zotrváva na argumentácii „svojej“. Jednoduchý odkaz na svoju skoršiu judikatúru v tomto prípade z pohľadu dovolateľa nepostačuje, rešpektujúc judikatúru Ústavného súdu Slovenskej republiky o tom, že nie je potrebné dať strane konania odpoveď na každú ním položenú otázku. Všetky žalovanou - v tomto konaní dovolateľkou - citované rozhodnutia zohľadňujú vecný rozsah všeobecne záväzného právneho predpisu, ktorý mení charakter kultúry nehnuteľností v nich zapísaných v KN SR. Potvrďuje to aj uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 687/2017 zo dňa 10.11.2017, kde Ústavný súd Slovenskej republiky potvrdil správnosť prístupu všeobecných súdov, ktorý v obdobných prípadoch aplikovali zákon číslo 504/2003 Z. z. a určovali nájomné v prípadoch takých pozemkov ako tzv. regulované nájomné v zmysle citovaného zákona. Konajúce súdy nerešpektovaním a neprihliadnutím na všeobecne záväzný právny predpis v prebehnutom konaní vykonali rovnako zásadné chyby vyhodnocovacieho procesu, a to i určovaním ako aj i rešpektovaním záverov znaleckých posudkov znalcov z odboru stavebníctvo, hoci správny procesno-právny postup pri určovaní výšky nájomného ako hmotnoprávnej podstaty bezdôvodného obohatenia, o ktorom sa viedol spor spočíval v ustanovení znalca z odboru oceňovania poľnohospodárskej pôdy. V konaní bolo rovnako jednoznačne preukázané, že dovolateľka vykonávala na predmetných pozemkoch činnosť samostatne hospodáriaceho roľníka, vykonávala služby v oblasti agroturistiky. V tomto rozsahu nie je potrebné vykonať ďalšie dokazovanie. Okrem uvedeného od konkrétneho momentu došlo k ukončeniu vykonávania týchto činností dovolateľkou. Zásadný spor určovania ceny 1 m2 spočíva v skutočnosti, či znalec z príslušného odboru zohľadnil alebo nezohľadnil zákon číslo 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Samozrejme aplikácia zákona nie je otázka pre znalca, pričom neaplikáciu zákona na prejednavaný spor je chyba právneho posúdenia konajúcich súdov. Zjednodušene dovolacia argumentácia žalovanej hovorí o tom, že právne posúdenie žalovaného nároku a určenie jeho výšky v konaní pred súdom prvej inštancie aj odvolacím súdom bolo nesprávne na základe neaplikovania zákonného predpisu, ktorý na vec samú má byť aplikovaný. Stavby, ktorých existenciu žalobkyňa preukazuje (na základe existencie ktorých požaduje niekoľkonásobné vyššie nájomné za 1 m2 ako určuje na takmer susediacich parcelách SPF), boli postavené pred rokom 1991 čím je splnený obsah ZoNPP. Je preto podľa jej názoru nepodstatné, ako sú v katastri nehnuteľností (v súlade s katastrálnym zákonom) podľa jeho aktuálneho stavu zapísané dnes ale aplikáciou uvádzaného ustanovenia ZoNPP je potrebné tento fakt zohľadniť aj pri výške vypočítania nájomného za 1 m2, čo sa neodzrkadlilo ani v jednom znaleckom posudku vypracovanom v súvisiacich konaniach, na ktoré žalobkyňa odkazuje aj v tomto konaní. Zákonný predpis, ktorý je platný a účinný, a to zákon číslo 504/2003 Z. z. na vzťah prejednavaný pred súdom prvej inštancie a odvolacím súdom nebol aplikovaný, hoci mal byť. V tejto skutočnosti spočíva nesprávne právne posúdenie veci ako celku, a to na tom základe súd v procese vykonaných procesných úkonov vykonal také dôkazné postupy (nesprávne znalecké posudky z nesprávnych znaleckých odborov) a z nich plynúce dôkazy, ktorými následne logicky dospel k nesprávnym zisteniam - a to ku nesprávnej výške dlžného nájomného vo forme bezdôvodného obohatenia. Tým došlo konaním prvoinštančného a odvolacieho súdu k zásahu do práva dovolateľky na spravodlivý súdny proces. Toto je správne právne posúdenie, ktoré považuje dovolateľka za jediné možné a takéto právne posúdenie vylučuje právne posúdenie ako ho vykonali súdy na prvoinštančnej ako aj odvolacej úrovni. Porušenie práva na spravodlivý proces nastáva teda aj vtedy, ak súd dospeje k právnenému záveru, ale nevysporiada sa so skutočnosťou, zohľadnenie ktorej je nevyhnutné pre právne

posúdenie veci. Predovšetkým nezohľadnením tohto postupu konajúce súdy zasiahli do práv dovolateľa, pretože neposudzovali a nevysporiadali všetky skutočnosti, zohľadnenie ktorých bolo pre právne posúdenie predmetnej veci právne relevantné. Navrhol zrušiť rozhodnutie súdu prvej inštancie ako aj odvolacieho súdu a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

4. Žalobkyňa vo svojom podaní zo dňa 7. decembra 2020 požiadala o predĺženie lehoty na vypracovanie vyjadrenia k dovolaniu, toto však do rozhodnutia odvolacieho súdu nepredložila.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) žalovaná zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 2 písm. b/ CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP), dospel k záveru, že dovolanie je nie len procesne prípustné ale je aj dôvodné.

6. Podľa § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, ak to zákon pripúšťa. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v § 420 a § 421 CSP.

7. Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP). Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

8. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP).

9. Dovolateľka hneď v úvode dovolania uviedla, že ho podala z dôvodov uvedených v § 421 ods. 1 písm. b/ CSP. V dovolaní však v článku 2.1 aj na viacerých iných miestach namieta, že v konaní došlo k porušeniu jej práva na spravodlivý proces. V zmysle § 124 ods. 1 CSP tak z obsahu dovolania podľa názoru odvolacieho súdu vyplýva, že dovolateľka namieta aj vadu zmätočnosti konania a podľa § 420 písm. f/ CSP, podľa ktorého je dovolanie prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

10. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle citovaného ustanovenia treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca, a ktoré tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti).

11. V súvislosti s námietkou dovolateľky o nepreskúmateľnosti rozhodnutia odvolacieho súdu dovolací súd uvádza, že podľa stabilizovanej judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako súčasť základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) vyžaduje, aby sa súd jasným, právne korektným a zrozumiteľným spôsobom vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú pre jeho rozhodnutie vo veci podstatné a právne významné (IV. ÚS 14/07). Povinnosťou všeobecného súdu je uviesť v rozhodnutí dostatočné a relevantné dôvody, na ktorých svoje rozhodnutie založil. Dostatočnosť a relevantnosť týchto dôvodov sa musí týkať tak skutkovej, ako i právnej stránky

rozhodnutia (napr. III. ÚS 107/07). V prípade, keď právne závery súdu z vykonaných skutkových zistení v žiadnej možnej interpretácii odôvodnenia súdneho rozhodnutia nevyplývajú, treba takéto rozhodnutie považovať za rozporné s čl. 46 ods. 1 ústavy, resp. čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd (I. ÚS 243/07). Súd by mal byť preto vo svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení koherentný, t. j. jeho rozhodnutie musí byť konzistentné a jeho argumenty musia podporiť príslušný záver. Súčasne musí dbať tiež na jeho celkovú presvedčivosť, teda inými slovami na to, aby premisy zvolené v rozhodnutí, rovnako ako závery, ku ktorým na základe týchto premís dospel, boli pre širšiu právnickú (ale aj laickú) verejnosť prijateľné, racionálne, ale v neposlednom rade aj spravodlivé a presvedčivé (I. ÚS 243/07, I. ÚS 155/07, I. ÚS 402/08).

Je potrebné zdôrazniť, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (IV. ÚS 115/03). Súd v opravnom konaní nemusí dať odpoveď na všetky námietky uvedené v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú (podľa názoru súdu) podstatný význam pre rozhodnutie o odvolaní a zostali sporné alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktoré je predmetom preskúmania v odvolacom konaní (II. ÚS 78/05).

12. Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že žalovaná na predmetných nehnuteľnostiach vybudovala ranč, kde sa nachádzali budovy vo vlastníctve žalovanej - sklad slúžiaci ako stajne, či krytá jazdiareň a priestory ošipárne boli prerobené na priestory ubytovne - klubovne, že žalovaná podnikala v oblasti agroturistiky a v predmete podnikania mala okrem iného aj vyučovanie rekreačnej jazdy na koni, predaj na priamu konzumáciu nápojov, zmrzlín, tepelne upravovaných mäsových výrobkov a bezmäsitých jedál, ubytovacie služby v kategórii \*\*\* atď. (viď bod 24. rozsudku krajského súdu).

13. Odvolací súd však bližšie nevysvetlil vzťah agroturistiky k poľnohospodárskym pozemkom, či išlo o komerčné podnikanie, nezaoberal sa tvrdeniami žalovanej, že na pozemkoch pre poľnohospodárske účely prevádzkovala agroturistiku, prípadne na akej časti a že pri určovaní nájomného v prípade takýchto pozemkov je potrebné aplikovať zákon číslo 504/2003 Z. z. a určiť v takýchto prípadoch regulované nájomné, náležite to nevysvetlil, obmedzil sa iba na tvrdenie, že s námietkou žalovanej nesúhlasí (bod 28. rozsudku krajského súdu).

14. Podľa § 193 CSP Súd je viazaný rozhodnutím ústavného súdu o tom, či určitý právny predpis nie je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavným zákonom alebo medzinárodnou zmluvou, ktorou je Slovenská republika viazaná. Súd je tiež viazaný rozhodnutím ústavného súdu alebo Európskeho súdu pre ľudské práva, ktoré sa týkajú základných ľudských práv a slobôd. Ďalej je súd viazaný rozhodnutím príslušných orgánov o tom, že bol spáchaný trestný čin, priestupok alebo iný správny delikt postihniteľný podľa osobitného predpisu, a o tom, kto ich spáchal, ako aj rozhodnutím o osobnom stave, vzniku alebo zániku spoločnosti.

15. Podľa § 194 CSP Otázku, o ktorej má právomoc rozhodovať iný orgán verejnej moci ako orgán podľa § 193, môže súd posúdiť sám, nemôže však o nej rozhodnúť. Ak bolo o otázke podľa odseku 1 rozhodnuté, súd na také rozhodnutie prihliadne a vysporiada sa s ním v odôvodnení rozhodnutia.

16. Nemožno prisvedčiť odvolaciemu súdu ani tvrdeniam uvedeným v bode 33. jeho rozsudku, že sa nemohol odchýliť od citovaných rozhodnutí Krajského súdu v Košiciach, tieto rozhodnutia nie sú preň záväzné (nie je tu judikatúra Najvyššieho súdu a Ústavného súdu), nie je nimi viazaný, môže sa odchýliť, musí to zdôvodniť, v týchto rozhodnutiach sa neriešila ani žiadna prejudiciálna otázka, teda nejde o prejudicialitu ani princíp predvídateľnosti súdnych rozhodnutí.

17. So zreteľom na dôvodne namietanú vadu zmätočnosti napadnutého rozhodnutia dovolací súd v súlade s jeho rozhodovacou praxou neposudzoval opodstatnenosť ďalších dovolacích námietok týkajúcich sa nesprávneho právneho posúdenia žalobou uplatneného nároku arbitrárnosti právnych

záverov súdov nižších inštancií.

18. Skutočnosť, že v konaní došlo k procesnej vade podľa § 420 písm. f/ CSP je okolnosťou, pre ktorú musí dovolací súd napadnuté rozhodnutie zrušiť, pretože rozhodnutie vydané v konaní postihnutom tak závažnou procesnou vadou, nemôže byť považované za správne. Dovolací súd preto rozhodnutie odvolacieho zrušil (§ 449 ods. 1 CSP) a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 450 CSP).

19. V novom rozhodnutí odvolací súd rozhodne znova o trovách pôvodného konania a trovách dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 CSP).

20. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.