

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 26Cob/64/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4112222980
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 06. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Pavol Pilek
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2019:4112222980.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Pavla Pileka a členov senátu JUDr. Romana Greguša a Mgr. Erika Németha v právnej veci žalobcu: MAJAMIT, s.r.o., Braneckého 14, Trenčín, IČO: 36 784 991, zastúpený: JUDr. Marek Doktor, advokát, Legionárska 7735/31B, Trenčín, IČO: 42 151 082, proti žalovanému: Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum, Hlohovecká 2, Lužianky, IČO: 42 337 402, zastúpený: JUDr. Pavol Gráčik, advokát, Farská 40, Nitra, IČO: 51 721 554, o zaplatenie 26.526,62 eura s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 32Cb/89/2012 - 353 zo dňa 28. marca 2018, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok Okresného súdu Nitra č. k. 32Cb/89/2012 - 353 zo dňa 28. marca 2018 v napadnutej časti **p o t v r d z u j e**.

Žalobca je **p o v i n n ý** zaplatiť žalovanému náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % s tým, že o ich výške bude rozhodnuté samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie vo výroku I. zamietol návrh žalovaného na prerušenie konania. Výrokom II. uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi 89,30 eura s úrokom z omeškania 9,5 % ročne od 12.07.2012 do zaplatenia. Výrokom III. žalobu vo zvyšku zamietol a napokon výrokom IV. súd priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 99,32 % voči žalobcovi.

2. V odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa návrhom zo dňa 10.02.2012, doručeným na súd dňa 12.07.2012 domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť mu sumu 26.526,62 eura s úrokom z omeškania 9,5 % ročne od 01.09.2011 do zaplatenia a náhradu trov konania titulom bezdôvodného obohatenia.

3. Súd po vykonaní dokazovania vo veci rozhodol rozsudkom č. k. 32Cb/89/2012 - 235 zo dňa 10.06.2015, ktorým zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu 290,27 eura s úrokom z omeškania 9,5% ročne od 12.07.2012 do zaplatenia do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a vo zvyšku žalobu zamietol.

Na základe odvolania podaného žalobcom vec prejednal Krajský súd v Nitre, ktorý uznesením č.k.26Cob/80/2015 - 275 zo dňa 07.04.2016 zrušil prvostupňový rozsudok v napadnutej časti a vec vrátil na ďalšie konanie. V zmysle uznesenia KS v Nitre úlohou súdu prvého stupňa, v prípade ak na základe vykonaného dokazovania dôjde k záveru, že žalobcovi vzniklo právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, vysporiadať sa s rozdielnou argumentáciou sporových strán presvedčivým, zrozumiteľným a právne podloženým spôsobom. Takisto sa má prvostupňový súd vysporiadať s otázkou, či vzniklo na strane žalovaného bezdôvodné obohatenie alebo či žalobcovi vznikol nárok na plnenie vyplývajúce z

nájomnej zmluvy uzavretej medzi sporovými stranami dňa 01.02.2011, keď sporové strany deklarovali, že žalovaný si prenajíma pozemky v zmysle čl. I. zák. č. 504/2003 Z. z., prvostupňový súd ďalej právne neposúdil pôvodnú nájomnú zmluvu zo dňa 01.02.2011, pričom aplikácia II. časti zák. č. 504/2003 Z. z. vyplýva priamo z § 7 ods. 2 cit. zákona.

4. Po vrátení veci z odvolacieho súdu prvoinštančný súd nariadil vo veci pojednávanie a nadväzne na dokazovanie vykonané pred zrušením prvoinštančného rozhodnutia, doplneného oboznámením sa s rozsudkom Okresného súdu Trenčín č. k. 39Cb/136/2013 - 137 zo dňa 29.03.2017, odvolania proti nemu (č. I. 294-303), vyjadrenia k odvolaniu (č. I. 331-335), zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

Žalobca v žalobe uplatnil nárok na zaplatenie bezdôvodného obohatenia, ktoré získal žalovaný v období od 01.09.2011 do 10.02.2012 tým, že bezdôvodne užíval poľnohospodárske nehnuteľnosti patriace žalobcovi a ktoré sú zapísané na LV č. XXXX, k. ú. V. V.. Dňa 01.02.2011 sporové strany uzavreli zmluvu o nájme uvedených poľnohospodárskych nehnuteľností na dobu určitú do 31.08.2011 a nehnuteľnosti žalovaný užíval za účelom poľnohospodárskej výroby slúžiacej pre jeho vlastnú potrebu vo vzťahu k vedecko-výskumnej a vývojovej činnosti a špeciálnemu poradenstvu v oblasti chovu zvierat v Slovenskej republike ako základných verejnoprospešných činností a predmetov činností daných jeho zriaďovacou listinou a vzhľadom na to, že na predmete nájmu má žalovaný ako nájomca vybudovaný areál I. M. S. V. V. a budovy zapísané na LV č. XXXX, k. ú. V. V.. Po uplynutí dohodnutej doby nedošlo k uzatvoreniu ďalšej zmluvy o nájme nehnuteľností patriacich žalobcovi.

Žalobca v žalobe uplatnený nárok preukazoval zmluvou o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností zo dňa 01.02.2011, znaleckým posudkom č. 129/2011 vyhotoveným znalcom Ing. Ľudovítom Juríkom zo dňa 12.08.2011.

Žalovaným v čase začatia konania bola štátna príspevková organizácia Centrum výskumu živočíšnej výroby Nitra, so sídlom Hlohovecká 2, 951 41 Lužianky, IČO: 42 122 007, ktorá bola rozhodnutím Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR č. 4818/2013-250 zo dňa 26.11.2013 zrušená, s právnym nástupcom Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum, so sídlom Hlohovecká 2, 951 41 Lužianky, ako štátna príspevková organizácia.

5. Z nájomnej zmluvy zo dňa 01.02.2011(č. I. 11-14) vyplýva, že ju uzavreli žalobca ako prenajímateľ a právny predchodca žalovaného ako nájomca, predmetom zmluvy je nájom nehnuteľností vlastnícky patriacich v tom čase žalobcovi, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX, k. ú. V. V. (článok I.), účelom nájmu je prenájom nehnuteľností podľa čl. I. zák. č. 504/2003 Z. z. pozemkov na poľnohospodársky účel, resp. účel poľnohospodárskej výroby slúžiacej pre jeho vlastnú potrebu vo vzťahu k vedecko-výskumnej a vývojovej činnosti a špeciálnemu poradenstvu nájomcu v oblasti chovu zvierat v Slovenskej republike ako základných verejnoprospešných činností a predmetov činností daných jeho zriaďovacou listinou a vzhľadom na to, že na predmete nájmu má nájomca vybudovaný areál I. M. S. V. V. a budovy zapísané na LV č. XXXX, k. ú. V. V., vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe nájomcu sú postavené na predmete nájmu (článok II.). Výška nájomného bola dohodnutá v sume 200,-- eur po dobu trvania nájomného vzťahu (článok III.), doba nájmu bola dohodnutá na dobu určitú s účinnosťou od 01.02.2011 do 31.08.2011 (článok IV.), zmluva nadobudla účinnosť deň nasledujúci po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv (článok VII. 5.).

Zo znaleckého posudku č. 129/2011 zo dňa 12.08.2011 (č. I. 15-30) vyplýva, že ho vyhotovil Ing. Ľudovít Jurík pre zadávateľa MAJAMIT spol. s r.o. (žalobca) a jeho úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov zapísaných na LV č. XXXX, k. ú. V. V.. Hodnota nájmu bola zistená v sume 99.800,-- eur. Jedná sa o listinný dôkaz predložený v konaní žalobcom.

Zo znaleckého posudku č. 46/2011 zo dňa 30.6.2011 (č. I. 55-61) vyplýva, že ho vyhotovil Ing. Ľubomír Hurajt, PhD. pre zadávateľa Centrum výskumu živočíšnej výroby Nitra (právny predchodca žalovaného) a jeho úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov zapísaných na LV č. XXXX, k. ú. V. V. pre účely majetkoprávneho usporiadania práv k nehnuteľnostiam. Všeobecnú hodnotu pozemkov stanovil v sume 666.000,-- eur. Jedná sa o listinný dôkaz predložený v konaní žalobcom.

Z listu žalobcu zo dňa 23.08.2011 (č. I. 62) vyplýva, že ním zaslaný návrh žalobcu žalovanému návrh nájomnej zmluvy na čas po 31.08.2011 a podľa tohto návrhu by bol nájomný vzťah uzavretý na čas od 01.09.2011 do 31.08.2012 s výškou ročného nájmu 59.400,-- eur.

Z listu žalobcu zo dňa 02.09.2011 (č. I. 68) vyplýva, že ním žalobca žalovanému oznámil, že v prípade neakceptovania návrhu nájomnej zmluvy, ktorý mu bol zaslaný 23.08.2011 v lehote do 16.09.2011, ho vyzýva na vrátenie prenajatých pozemkov.

Z listu žalovaného zo dňa 06.10.2011 (č. I. 70) vyplýva, že ním žalovaný žalobcovi oznámil, že ním predložený návrh nájomnej zmluvy je pre neho neprijateľný vzhľadom na výšku požadovaného nájomného.

6. Keďže medzi stranami zostala sporná výška plnenia, ktoré mal žalovaný žalobcovi poskytnúť za užívanie nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, k. ú. V. V., súd vo veci nariadil znalecké dokazovanie na zistenie a určenie hodnoty pozemkov označených v bode I.1. nájomnej zmluvy, ako poľnohospodárskej pôdy, ako aj hodnotu ich obvyklého nájmu (užívania) ako poľnohospodárskej pôdy a nie z hľadiska všeobecnej hodnoty. Za znalca ustanovil Ing. Jozefa Miklu, znalca v odbore: Poľnohospodárstvo, odvetvie: Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy. Pri určení úlohy určiť hodnotu pozemkov ako poľnohospodárskej pôdy súd vychádzal z účelu, na ktorý sa skutočne hospodárske pozemky užívajú, teda z toho, že nie je podstatné a rozhodujúce administratívne začlenenie, ani druh pozemku evidovaný v katastri nehnuteľností, ale skutočné hospodárske využitie pozemkov.

Po nariadení znaleckého dokazovania žalobca namietal, že je neprípustné určiť hodnotu predmetných pozemkov ako pozemkov používaných na poľnohospodársku výrobu, resp. ako poľnohospodársku pôdu, pretože hodnotu týchto pozemkov je možné určiť len ako všeobecnú hodnotu a z tejto hodnoty je potom potrebné určovať aj výšku nájmu. Namietol aj nemožnosť aplikácie vyhlášky č. 38/2005 Z. z..

7. Z nájomnej zmluvy zo dňa 01.02.2011 vyplýva, že žalobca prenajal právnenému predchodcovi žalovaného predmet nájmu podľa článku I. zák. č. 504/2003 Z. z. za účelom vykonávania poľnohospodárskej výroby pre jeho vlastnú potrebu vo vzťahu k vedecko-výskumnej a vývojovej činnosti a špeciálnemu poradenstvu v oblasti chovu zvierat, ako aj to, že na predmete nájmu je vybudovaný areál I. M. S., pričom budovy sú vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe nájomcu. Výška nájomného bola dohodnutá vo výške 200,-- eur za celú dobu trvania nájmu, teda od 01.02.2011 do 31.08.2011.

8. Je zrejmé, že nájomná zmluva bola uzatvorená podľa zák. č. 504/2003 Z. z., ktorý je špeciálnym predpisom vo vzťahu k všeobecnému zákonu, ktorým je Občiansky zákonník. V § 663 Občianskeho zákonníka sú obsiahnuté podstatné náležitosti nájomnej zmluvy (predmet, nájomné, jeho výška), pričom zák. č. 504/2003 Z. z. neupravuje žiadne ďalšie podstatné náležitosti nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva zo dňa 01.02.2011 obsahovala predmet nájmu - nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, k. ú. V. V., obsahovala nájomné vo výške 200,-- eur za dobu nájmu. Výška nájmu je podrobnejšie upravená v § 10 ods. 1 zák. č. 504/2003 Z. z., v zmysle ktorého 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. Súd za základ určenia hodnoty poľnohospodárskej pôdy vzal znalecký posudok č. 1/2014 vypracovaný znalcom Ing. Jozefom Miklom a to z toho dôvodu, že tento znalecký posudok stanovil hodnotu poľnohospodárskych pozemkov (teda vzal do úvahy skutočné hospodárske využitie pozemkov). Uvedeným znaleckým posudkom bola hodnota užívaných nehnuteľností určená vo výške 8.400,-- eur, z čoho výška najmenej 1 % je 84,-- eur, a keďže nájomné mali strany dohodnuté 200,-- eur, je potrebné takto dohodnuté nájomné považovať za súladné s § 10 ods. 1 zák. č. 504/2003 Z. z.. Doba nájmu nie je podstatnou náležitosťou nájomnej zmluvy podľa Občianskeho zákonníka, ani podľa zák. č. 504/2003 Z. z., preto dojednanie o dobe nájmu v nájomnej zmluve zo dňa 01.02.2011 (v rozpore s § 8 ods. 1 zák. č. 504/2003 Z. z. len na 7 mesiacov) nemôže mať vplyv na platnosť celej nájomnej zmluvy, pretože sa táto časť o dobe nájmu dá oddeliť od ostatného obsahu zmluvy, teda nájomná zmluva zo dňa 01.02.2011 bola bez dojednania určitej doby nájmu, čo znamená na neurčitú dobu, čo zák. č. 504/2003 Z. z. právne nevylučuje. Súd dospel teda k záveru, že nájomná zmluva zo dňa 01.02.2011 bola uzavretá platne a to na dobu neurčitú.

V konaní boli sporovými stranami predložené ako listinné dôkazy aj znalecký posudok vyhotovený Ing. Ľudovítom Juríkom a znalecký posudok vypracovaný Ing. Ľubomírom Hurajtom, PhD., oba na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov (teda bez ohľadu na hospodárske využitie). Tieto listinné dôkazy súd vyhodnotil ako nepodstatné pre prejednávajúcu vec a to aj s poukazom na právne závery obsiahnuté v uznesení Krajského súdu v Nitre č. k. 9Co/181/2015 zo dňa 17.03.2016.

Keďže žalobca uplatnil žalovaný nárok titulom bezdôvodného obohatenia, avšak súd podľa § 181 ods. 2 CSP na pojednávaní dňa 31.05.2017 právne posúdil zmluvu o nájme za platnú, súd vyzval žalobcu na uplatnenie nároku v zmysle právneho posúdenia zmluvy o nájme, na čo žalobca reagoval len vyslovením nesúhlasu s právnym posúdením nájomnej zmluvy súdom.

9. Podľa § 7 ods. 2 zák. č. 504/2003 Z. z., ustanovenia tejto časti sa primerane použijú, aj keď je nájomcom právnická osoba založená alebo zriadená štátom, obcou alebo vyšším územným celkom, ktorá nie je podnikateľom a vykonáva poľnohospodársku činnosť na plnenie svojich úloh.

Podľa § 8 ods. 1 zák. č. 504/2003 Z. z., pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajíma najmenej na päť rokov. Ak zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku je uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najviac 15 rokov.

Podľa § 10 ods. 1 zák. č. 504/2003 Z. z., 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.

Podľa § 663 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, nájmnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa § 41 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

10. Žalobca v konaní nepreukázal, že zmluvu o nájme zo dňa 01.02.2011 ukončil právne relevantným spôsobom, a to v danom prípade pri posúdení zmluvy ako platnej a uzavretej na dobu neurčitú, písomnou výpoveďou podľa § 12 ods.2 zák.č.504/2003 Z. z.. Žalovaný teda nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, k. ú. V. V. užíva v nájmomnom vzťahu stále a za dobu užívania má povinnosť platiť nájomné. Žalobca uplatnil žalobou nárok na zaplatenie bezdôvodného obohatenia v období 01.09.2011 do 10.02.2012. Súd mu priznal titulom nájomného nárok na zaplatenie nájomného za uvedené obdobie vo výške 89,30 eura, pričom vychádzal z ceny dohodnutého nájomného 200,-- eur, a to za dobu od 01.09.2011 do 10.02.2012, t. j. 163 dní (0,5479 eura krát 163 dní). Nárok súd teda priznal z inej právnej kvalifikácie, ako bol uplatnený, pričom so zmenou právnej kvalifikácie oboznámil žalobcu na pojednávaní dňa 31.05.2017 pri vyslovení právneho názoru o platnosti nájomnej zmluvy.

Súd priznal žalobcovi aj nárok na úrok z omeškania, a to odo dňa 12.07.2012, teda odo dňa uplatnenia nároku na súde, keďže navrhovateľ nepreukázal skoršie omeškanie žalovaného s platením. Úrok z omeškania súd priznal podľa § 517 ods.2 Obč. zákonníka nadväzne na § 3 nar. vlády č. 87/1995 Z. z..

Vo zvyšnej časti súd žalobu zamietol.

Súd návrh na prerušenie konania zamietol (§ 163 ods. 2 CSP) z toho dôvodu, že platnosť nájomnej zmluvy zo dňa 01.02.2011 si ako predbežnú otázku vyriešil sám, ako aj z dôvodu vysloveného právneho názoru Krajského súdu v Nitre obsiahnutého v uznesení č. k. 26Cob/80/2015 - 275 zo dňa 07.04.2016.

11. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 ods.2 CSP tak, že žalovanému priznal náhradu trov konania v rozsahu 99,32 %, pričom vychádzal z pomeru úspechu zo sumy 26.437,32 eura v rozsahu 99,66 % a neúspechu zo sumy 89,30 eura v rozsahu 0,34 % (oproti uplatnenej pohľadávke).

12. Rozsudok súdu prvej inštancie napadol včas podaným odvolaním žalobca, pričom z obsahu podaného odvolania vyplýva, že toto smeruje voči výrokom III. a IV. rozsudku. O uvedenom svedčí aj záverečný návrh žalobcu, ktorým sa domáha zmeny napadnutého rozsudku tak, že súd žalobe vyhovie v celom rozsahu.

13. Ďalej žalobca v podanom odvolaní uviedol, že žalobca v tomto konaní tvrdil že zmluva o nájme je neplatná hneď z dvoch dôvodov, a to:

a) s ohľadom na jej rozpor s ustanovením § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov, z dôvodu, že cena nájmu bola dojednaná v rozpore s týmto ustanovením (ďalej aj len ako „Neplatnosť pre cenu nájmu“),
b) s ohľadom na jej rozpor s ustanovením § 8 ods. 1 zákona č. 504/2003, z dôvodu, že doba trvania nájmu bola dojednaná v rozpore s týmto ustanovením (ďalej aj len ako „Neplatnosť pre dobu nájmu“).

14. Okresný súd Nitra však v rozsudku dospel k záveru, že ani jeden z vyššie uvedených dôvodov neplatnosti zmluvy o nájme, teda neplatnosť pre cenu nájmu ani neplatnosť pre dobu nájmu nie je daný a nakoľko Okresný súd Nitra iné dôvody neplatnosti zmluvy o nájme neskúmal, resp. ich nevidel, vyhlásil zmluvu o nájme za platnú a podľa toho následne rozhodol vo veci samej.

15. V odôvodnení rozsudku súd správne konštatuje, že v prípade, ak by výška nájomného bola v zmluve o nájme dojednaná v hodnote nižšej ako 1 % hodnoty daných pozemkov, vôbec by nedošlo k vzniku zmluvy o nájme.

Nájomné v zmluve o nájme je však určené vo výške omnoho nižšej, ako je 1 % hodnoty predmetných pozemkov, keď výška nájomného za celé obdobie nájmu, ktoré je 7 mesiacov, je len 200,-- eur, pričom hodnota predmetných nehnuteľností je v zmysle relevantného Znaleckého posudku č. 46/2011 vypracovaného Ing. Ľubomírom Hurajtom, PhD. určená až vo výške 666.000,-- eur a v zmysle iného Znaleckého posudku č. 129/2011 vypracovaného Ing. Ľudovítom Juríkom dokonca až vo výške 1.119.365,76 eura, teda je zjavné, že nájomné muselo byť na to, aby vôbec došlo k vzniku zmluvy o nájme, dojednané vo výške aspoň 6.660,-- eur, čo však nebolo (keďže výška nájomného bola v zmluve o nájme dojednaná len vo výške 200,-- eur).

Súd však pri stanovení výšky nájomného, ktorú považoval za primeranú pre nájom predmetných pozemkov, nepochopiteľne vychádzal len zo Znaleckého posudku č. 1/2014 vypracovaného znalcom Ing. Jozefom Miklom, ktorý predmetné nehnuteľnosti ocenil vo výške len 8.400,-- eur, hoci mu boli predložené aj dva ďalšie znalecké posudky.

Svoj právny záver o tom, prečo je potrebné vychádzať pri stanovení hodnoty predmetných pozemkov zo Znaleckého posudku č. 1/2014 vypracovaného znalcom Ing. Jozefom Miklom súd odôvodnil len veľmi stroho.

16. Okresný súd Nitra vydal dňa 02.12.2013 uznesenie č. k. 32Cb/89/2012-149 (ďalej aj len ako „Uznesenie“), ktorým okrem iného stanovil vo výroku IV. uznesenia ustanovenému znalcovi Ing. Miklovi nasledovnú úlohu:

„Určiť hodnotu pozemkov označených v bode I.1 zmluvy na č. 1. 11-12 súdneho spisu, ako poľnohospodárskej pôdy, ako aj hodnotu ich obvyklého nájmu (užívania) ako poľnohospodárskej pôdy a nie z hľadiska všeobecnej hodnoty (nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, k. ú. V. V.).“

V danej veci nie je pre stanovenie výšky bezdôvodného obohatenia žalovaného relevantná otázka, akým spôsobom, resp. na aký účel žalovaný predmetné pozemky užíval (v čase, za ktorý sa žalobca domáha vydania bezdôvodného obohatenia).

Práve skutočnosť, že žalovaný užíval predmetné pozemky bez právneho dôvodu, je potom rozhodujúca pre správne určenie výšky bezdôvodného obohatenia. V danom prípade teda v žalovanom období neexistoval žiadny právny dôvod, na základe ktorého žalovaný predmetné pozemky užíval (teda neexistovala zmluva o nájme ani iná zmluva), preto nie je možné prihliadať na skutočnosť, že v zmysle zmluvy o nájme boli predmetné pozemky určené na poľnohospodárske využitie.

Keďže v žalovanom období neexistoval žiadny právny dôvod, na základe ktorého žalovaný predmetné pozemky užíval, bolo výslovne na vôli žalovaného, akým spôsobom bude predmetné pozemky užívať, a teda nemôže byť v žiadnom prípade na ťarchu žalobcu (ako osoby, ktorá je vlastníkom pozemkov, ktoré boli žalovaným neoprávnene užívané) skutočnosť, že žalovaný sa rozhodol predmetné pozemky užívať konkrétnym, ním zvoleným spôsobom (v tomto prípade podľa vyjadrenia žalovaného ako „poľnohospodárskej pôdy“).

Záver o tom, že otázka, akým spôsobom žalovaný predmetné pozemky užíval, nie je relevantná pre určenie výšky bezdôvodného obohatenia žalovaného v tejto veci, vyplýva už priamo z podstaty inštitútu bezdôvodného obohatenia, ktorého účelom je poskytnúť žalobcovi takú peňažnú náhradu za znemožnenie užívania svojich pozemkov, ktorú by žalobca (nebyť ich užívania žalovaným) za normálnych okolností obvykle získal (napr. od tretej osoby, ktorej by predmetné pozemky poskytol do nájmu). Výšku tejto náhrady je však možné určiť výhradne len na základe všeobecnej hodnoty predmetných pozemkov, pretože v prípade akéhokoľvek poskytnutia predmetných pozemkov do nájmu tretej osobe, by bola práve všeobecná hodnota predmetných pozemkov a z nej určená výška nájmu východiskovou hodnotou, na základe ktorej by bola určená výška obvyklého nájomného za predmetné pozemky.

Záver znaleckého posudku - Ing. Miklu je potom vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti nepoužiteľný v tomto konaní pre určenie výšky žalovaného bezdôvodného obohatenia, nakoľko vychádza z nesprávnej hodnoty nájmu predmetných nehnuteľností, keď túto určuje ako hodnotu nájmu týchto pozemkov ako „poľnohospodárskej pôdy“, pričom túto je potrebné určiť ako hodnotu obvyklého nájmu týchto pozemkov všeobecne, teda musí vychádzať zo všeobecnej hodnoty predmetných pozemkov.

Z obsahu znaleckého posudku - Ing. Miklu je zrejmé, že znalec pri určení jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku pre výpočet výšky nájmu (strana 6 hore) použil vyhlášku Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav (ďalej aj len ako „vyhláška“).

Vyhláška je vykonávacím predpisom zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, okresných úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách.

Z ustanovenia § 43 ods. 2 zákona č. 330/1991 je potom úplne zrejmé, že hodnota pozemkov určená podľa tohto ustanovenia a následne podľa vyhlášky (na ktorú toto ustanovenie odkazuje) je použiteľná výhradne pre potreby zákona č. 330/1991, a to dokonca len pre účely pozemkových úprav podľa § 9, 11 a 12 zákona č. 330/1991, a teda nie je možné ju žiadnym spôsobom použiť pri stanovovaní akejkoľvek inej hodnoty, teda ani hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto konania.

Pokiaľ teda znalec určil hodnotu predmetných pozemkov s použitím vyhlášky, tak urobil v rozpore s právnymi predpismi, a preto nie je možné na znalecký posudok - Ing. Miklu v tomto konaní prihliadať.

Vo všeobecnosti sa dá uzavrieť, že z výpovede znalca Ing. Miklu vyplynulo, že zadanie uznesenia nie je správne, nakoľko predmetné nehnuteľnosti nie sú poľnohospodárskou pôdou, a teda ani nie je možné určovať ich hodnotu ako hodnotu poľnohospodárskej pôdy.

17. Žalobca tvrdí, že zmluva o nájme je neplatná aj z dôvodu jej neplatnosti pre dobu nájmu.

Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 504/2003:

„(1) Pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajíma najmenej na päť rokov. Ak zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely je uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najviac 15 rokov.“

Uzatvorenie zmluvy o nájme na obdobie 7 mesiacov je teda v priamom rozpore s ustanovením § 8 ods. 1 zákona č. 504/2003. Uvedený rozpor má potom v zmysle § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov za následok neplatnosť zmluvy o nájme ako celku, nakoľko otázka doby trvania nájmu je základnou náležitosťou nájmovej zmluvy, bez platného dojednania ktorej nemôže žiadna nájmná zmluva nikdy platne vzniknúť.

18. Zmluva o nájme je platne dojednaná na dobu neurčitú - tento svoj názor odôvodňuje tým, že nakoľko doba nájmu nie je podstatnou náležitosťou nájomnej zmluvy, je síce neplatným dojednanie zmluvy o nájme týkajúce sa doby trvania nájmu, avšak podľa názoru súdu je toto ustanovenie možné v zmysle § 41 oddeliť od ostatného obsahu, a teda súd posúdil zmluvu o nájme ako zmluvu dojednanú bez určenej doby nájmu, z čoho následne odvodil, že ide o zmluvu uzavretú na dobu neurčitú.

Je nesprávny právny názor súdu (ktorý súd ani nijak konkrétne neodôvodňuje), podľa ktorého, ak v zmluve o nájme nebola dojednaná doba nájmu, tak treba mať za to, že ide o nájom na dobu neurčitú. Takúto právnu úpravu, ktorá by tento právny záver odôvodňovala, neobsahuje ani OZ, ani zákon č. 504/2003, pokiaľ mal zákonodarca pri osobitných druhoch nájmu záujem na tom, aby v prípade, ak si strany nedojednávajú dobu trvania nájmu nastúpila automaticky doba neurčitá, vyjadril túto skutočnosť výslovne v texte zákona, a to napr. pri nájme bytu v ustanovení § 686 ods. 2 OZ alebo napríklad pri nájme nebytových priestorov v ustanovení § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, vo všeobecných ustanoveniach OZ o nájomnej zmluve, ani v zákone č. 504/2003 sa však obdobné ustanovenie nenachádza.

Vôľa zmluvných strán pri uzavretí zmluvy o nájme bola nepochybná a jasná, keď jej uzavretie bolo výsledkom dohody medzi žalobcom a žalovaným, v zmysle ktorej uzavru na krátku dobu zmluvu o nájme (teda na dojednaných 7 mesiacov) a žalovaný dá vypracovať znalecký posudok na určenie hodnoty predmetných nehnuteľností a na jeho základe bude následne medzi žalobcom a žalovaným určená aj výška nájomného na obdobie po uplynutí doby trvania zmluvy o nájme, pričom s touto výškou nájomného potom uzatvoria strany novú nájomnú zmluvu na podstatne dlhšie obdobie. Následne žalovaný tento znalecký posudok aj skutočne vypracovať dal, pričom výsledkom tohto zadania bol práve vyššie uvedený znalecký posudok - Ing. Hurajta, výška ktorého však žalovaného natoľko prekvapila, že novú zmluvu o nájme uzavrieť odmietol, a preto aj došlo k vzniku tohto sporu a sporov s ním súvisiacich.

Uvedený dôvod, účel, resp. zmysel uzavretia zmluvy o nájme na konkrétne dojednanú krátku dobu 7 mesiacov je potrebné považovať v tomto konaní za preukázaný, nakoľko žalobca túto skutočnosť v konaní tvrdil, konkrétne na pojednávaní konanom v tejto veci dňa 31.05.2017 (viď strana 4 zápisnice z daného pojednávania), pričom žalovaný túto skutočnosť nerozporoval.

Z uvedeného potom vyplýva, že vôľa zmluvných strán zmluvy o nájme sa nepochybné blížila viac k tomu, aby sa daná zmluva o nájme vôbec neuzavrela (teda bola neplatná), ako k tomu, aby bola uzavretá na dobu neurčitú.

Je zrejmé, a ide o skutočnosť plne akceptovanú odbornou literatúrou, že v prípade, ak ide o podstatnú zložku právneho úkonu, spôsobuje neplatnosť tejto časti táto neplatnosť celého právneho úkonu.

Ustanovenie § 41 OZ nehovorí o tom, že danú časť právneho úkonu nemožno oddeliť len vtedy, ak ide o podstatnú zložku danej zmluvy.

Vzhľadom na uvedené je potom nepochybné, že neplatnosť predmetného dojednania o dobe trvania nájmu spôsobuje neplatnosť zmluvy o nájme ako celku, a to vzhľadom na vôľu strán zmluvy o nájme.

Posúdenie predmetnej zmluvy o nájme ako zmluvy dojednanej na dobu neurčitú by tak bolo priveľkým zásahom do práv zmluvných strán, najmä žalobcu, nakoľko dojednanie zmluvy o nájme na neurčitú dobu (ktorá so sebou prináša dlhé výpovedné lehoty) nebolo nikdy jeho vôľou a takúto zmluvu by nikdy neuzavrel.

19. Súd žiadnym spôsobom neodôvodnil svoj záver (hoci tento je pre rozhodnutie vo veci podstatný), prečo má byť v tomto prípade rozhodujúca pre určenie výšky bezdôvodného obohatenia hodnota predmetných pozemkov ako „poľnohospodárskej pôdy“ a nie ich všeobecná hodnota. Rovnako tak sa súd nevyrovnal so žiadnou z námietok uvedených vo viacerých písomných vyjadreniach v tejto veci, v ktorých rozsiahlo a podrobne vyvrátili možnosť určenia výšky bezdôvodného obohatenia na základe hodnoty predmetných pozemkov ako „poľnohospodárskej pôdy“ a potrebu jej určenia na základe všeobecnej hodnoty.

Vzhľadom na uvedené je rozsudok nepreskúmateľný, nakoľko z jeho obsahu nie je možné zistiť, ktoré skutočnosti boli relevantné pre rozhodnutie vo veci, a akými konkrétnymi úvahami sa súd riadil, a prečo neprihliadal na jednotlivé tvrdenia a námietky žalobcu.

20. Ďalším dôvodom na zmenu rozsudku je aj to, že prvostupňový súd nevykonal dôkazy navrhnuté žalobcom, hoci ich vykonanie bolo významným pre rozhodnutie vo veci samej a nepochybne by malo za následok vydanie odlišného rozhodnutia súdom prvého stupňa.

Predovšetkým súd nevykonal dôkaz - vyhotovenie nového znaleckého posudku.

Rovnako tak súd nevykonal dôkaz vyhotovením kontrolného znaleckého posudku, ktorého úlohou malo byť odstrániť rozpory medzi znaleckými posudkami predloženými v tomto konaní vypracovanými Ing. Juríkom, Ing. Hurajtom a Ing. Miklom a tiež nevykonal dôkaz vykonaním ohliadky predmetných pozemkov.

21. Žalovaný vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcu žiadal, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

22. Ďalej v odvolaní uviedol, že úvaha žalobcu o tom, že výška bezdôvodného obohatenia sa má vypočítavať zo všeobecnej hodnoty pozemku nie je založená na logickom základe, a popiera sa ňou zmysel právnej úpravy vyplývajúcej zo zákona č. 514/2003 Z. z.. Ďalej poukazuje na rozhodnutie Krajského súdu Trenčín sp. zn. 8Cob/131/2017, v ktorom tento odvolací súd vyjadril súhlas, a teda odobril postup Okresného súdu Nitra, ktorý znalcovi uložil úlohu určiť hodnotu predmetných pozemkov ako poľnohospodárskej pôdy pre určenie výšky nájomného.

23. Podľa žalovaného výška nájomného dohodnutá v zmluve zodpovedá zákonnej požiadavke na minimálnu výšku v podobe 1% z hodnoty pozemkov. Taktiež poukazoval na právnu doktrínu, v zmysle ktorej je nájom dohodnutý na dobu neurčitú vtedy, pokiaľ nájom nie je dopredu nijako obmedzený. Ak sa teda účastníci dohodnú na nájme pozemku za nejakú sumu bez akejkoľvek zmienky o dobe trvania nájmu, nájomný pomer vznikol aj bez dojednanja konkrétnej doby nájmu a vznikol na dobu neurčitú.

24. Žalobca sa k vyjadreniu žalovaného už následne nevyjadril, podaním zo dňa 05.06.2019 súdu zaslal na oboznámenie rozsudok Okresného súdu Nitra č. k. 12C/248/2016 - 281 zo dňa 03.06.2019.

25. Odvolací súd prejednal odvolanie žalobcu v súlade s ust. § 378 a nasl. CSP, pričom dospel k záveru, že dovolaniu nie je možné vyhovieť, aj keď v časti odvolací súd s argumentáciou žalobcu súhlasí.

26. Na základe preskúmania napadnutého rozhodnutia, obsahu odvolania, podaní účastníkov, ako aj celého konania, ktoré vydaniu napadnutého rozhodnutia predchádzalo, dospel odvolací súd k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je vo výroku vecne správne, a preto napadnutý rozsudok v napadnutej časti podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

27. Na posúdenie podstaty sporu bolo nevyhnutné, aby sa odvolací súd vysporiadal s otázkou, či je právne posúdenie platnosti uzavretej nájomnej zmluvy zo dňa 01.12.2011 správne alebo nie, a následne ustáliť, či má žalobca nárok na nájomné (prípadne v akej výške), alebo na vydanie bezdôvodného obohatenia (a tiež ustáliť jeho výšku), tak ako to napokon už odvolací súd uviedol vo svojom prvom rozhodnutí č. k. 26Cob/80/2015 - 275 zo dňa 07.04.2016.

28. Keďže ustanovenia o prípadnej neplatnosti nájomnej zmluvy už v konaní boli použité, a účastníci konania s nimi opakovane argumentovali a zároveň odvolací súd považoval skutkové zistenia za správne, nebol dôvod, aby súd postupoval podľa ust. § 382 a § 384 CSP, a preto o odvolaní rozhodol bez nariadenia pojednávania v súlade s ust. § 385 ods. 1 CSP.

29. K skutkovým zisteniam, ktoré napokon vyplývajú aj z napadnutého rozhodnutia (bod 9. str. 355) odvolací súd uvádza, že tak ako z vykonaného dokazovania vyplynulo, účastníci uzavreli nájomnú zmluvu podľa zák. č. 504/2003 Z. z. dňa 01.02.2011 na dobu určitú, konkrétne od 01.02.2011 do 31.08.2011. Je správne konštatovanie oboch účastníkov, že v časti doby nájmu je ich dojednanie neplatné, keďže odporuje ust. § 8 ods. 1 zák. č. 504/2003 Z. z.. Z obsahu dokazovania vyplýva, že vôľou účastníkov bolo uzavrieť nájomnú zmluvu na kratšiu dobu s tým, že následne bude obsah

zmluvy prehodnotený, osobitne v časti výšky nájomného. Táto skutočnosť jednoznačne vyplýva z korešpondencie účastníkov založenej v súdnom spise (hlavne zo dňa 23.08.2011, 21.09.2011, 26.10.2011 a 29.12.2011). Navyše po tom, ako odvolací súd pôvodný rozsudok súdu prvej inštancie zrušil, vec sa vrátila do štádia prvoinštančného dokazovania, na ktoré sa už aplikovali v súlade s ust. § 470 CSP ustanovenia CSP. Žalobca tieto skutkové tvrdenia (uvedené vyššie) predniesol aj pred súdom prvej inštancie, pričom zo strany žalovaného k ich popretiu nedošlo, preto sa skutkové zistenia, že vôľou účastníkov bolo uzavretie zmluvy na kratšie obdobie považujú za nesporné.

30. Z uvedeného dôvodu možno súhlasiť s tvrdením žalovaného, že ak doba nájmu nie je dojednaná, považuje sa zmluva za uzatvorenú na dobu neurčitú. Uvedené konštatovanie platí za situácie, ak účastníci v zmluve prejavia vôľu túto uzavrieť aj bez ohraničenia časového rámca nájmu. Jeho neuvedením sa predpokladá, že považujú zmluvu uzavretú na dobu neurčitú, avšak podľa názoru odvolacieho súdu, aj takýto postup musí vyplývať zo zákona (napr. § 686 ods. 2 O. z.).

31. Taktiež nemožno súhlasiť a so súdom prvej inštancie vysloveným názorom uvedeným v napadnutom rozhodnutí, v zmysle ktorého ak bola nájomná zmluva uzavretá bez dojednania určitej doby, považuje sa za zmluvu uzavretú na dobu neurčitú. Takýto záver nemá oporu v zák. č. 504/2003 Z. z., ale nemožno k nemu dôjsť, ani výkladom pomocou ustanovení O. z.. Hoci z ust. § 1 ods. 1 zák. č. 504/2003 Z. z. vyplýva podporná aplikácia ustanovení O. z., avšak ako z dôvodovej správy k cit. ustanoveniu vyplýva, ustanovenie odkazuje len na všeobecnú úpravu týkajúcu sa nájmu vymedzenú ustanoveniami § 663 až 684. Nie je žiaden legálny a ani logický dôvod aplikovať na vzťah založený na základe zák. č. 504/2003 Z. z. osobitné ustanovenia o nájme bytu.

32. Je teda možné prijať záver, že ustanovenie zmluvy o nájme s dojednanou dobou nájmu na 7 mesiacov je neplatné pre jeho rozpor so zákonom (504/2003 Z. z.). Ak by bolo možné zmluvné ustanovenie o dobe nájmu oddeliť od zmluvy v zmysle § 42 O. z., jeho neplatnosť by nespôsobila neplatnosť celej nájomnej zmluvy. Podľa právnej teórie nájomný vzťah vzniká, keď sa zmluvné strany dohodli o podstatných zložkách zmluvy, ktorými sú predmet nájmu a nájomné. Obsahom zmluvy môžu byť a spravidla aj sú, tiež ďalšie zložky, o ktorých sa zmluvné strany dohodli. Takými sú napríklad dohoda o spôsobe užívania veci. Ak sa o týchto otázkach zmluva nezmieňuje a nie sú upravené ani kogentnými normami, uplatnia sa dispozitívne normy zákona. V danom prípade však zák. č. 504/2003 Z. z. v ust. § 8 ods. 1 vymedzuje dobu nájmu časovým rozpätím najmenej 5 rokov a najviac 15 rokov. Zákon pripúšťa aj uzavretie zmluvy na neurčitý čas, čo vyplýva z ust. § 12 ods. 1 cit. zák., ale aj v tomto prípade musí byť minimálna doba nájmu aspoň 5 rokov. Navyše je potrebné zdôrazniť, že problém pri chýbajúcej dohode o dobe nájmu vzniká aj pre absenciu podporných ustanovení o dobe nájmu, ktoré by sa aplikovali v prípade absencie dohody strán. Samozrejme popri už uvedenom je potrebné v každom jednotlivom prípade podrobne skúmať vôľu zmluvných strán a kauzu právneho úkonu.

Tak ako už bolo poukazované na dôvodovú správu k zák. č. 504/2003 Z. z., z tejto taktiež vyplýva, že cieľom zákona je zohľadnenie špecifik predmetu a účelu poľnohospodárskych a lesných pozemkov a zabezpečiť vyváženú úpravu postavenia účastníkov nájomného pomeru, ako aj ochranu verejného záujmu spojeného s pozemkami pri ich využívaní v poľnohospodárstve. Využitie pôdy na poľnohospodársku výrobu vyžaduje rozsiahle výdavky na udržiavanie, obnovu a zvyšovanie úrodnosti pôdy, na výkonnú techniku, na stavby a infraštruktúru. Preto ustanovenie o dobe nájmu (minimálne 5 rokov) je legitímnym a prirodzeným záujmom zákonodarcu a samozrejme slúži na ochranu nájomcu.

33. Z vyššie uvedených dôvodov je preto vylúčený výklad a taktiež záver súdu o tom, že zmluva sa považuje za uzavretú na dobu neurčitú. Navyše za situácie, keď z prejavenej vôle strán je zrejmé, že pri uzavretí tejto konkrétnej zmluvy bol považovaný práve jej krátkodobý charakter za podstatnú náležitosť zmluvy. Evidentnou snahou účastníkov bolo po uplynutí prvého nájmu uzavrieť novú zmluvu a za iných podmienok. Výklad súdu prvej inštancie teda nevychádzal z prejavenej vôle strán sporu, nezodpovedal ani zákonnej úprave, a preto odvolací súd dospel k odlišnému právnemu záveru, v zmysle ktorého považuje medzi účastníkmi uzavretú zmluvu o nájme za neplatný právny úkon podľa ust. § 39 O. z..

34. Vzhľadom na uvedený záver odvolacieho súdu je potom potrebné konštatovať, že súd prvej inštancie mal žalobcovi priznať plnenie, nie z titulu nájomného na základe zmluvy o dielo, ale z titulu vydania bezdôvodného obohatenia. Aj v tejto časti boli stanoviská oboch účastníkov diametrálne odlišné,

príčom naposledy sú prezentované v odvolaní proti rozsudku súdu prvej inštancie, resp. vo vyjadrení k odvolaniu.

35. Bezdôvodné obohatenie je v právnej teórii zadané ako samostatný záväzkový právny vzťah, ktorý vznikne v dôsledku porušenia iného právneho vzťahu, alebo na základe určitej právnej skutočnosti. Podstatou bezdôvodného obohatenia je zákonom stanovená povinnosť toho, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatil, vydať toto obohatenie tomu, na úkor koho bol predmet bezdôvodného obohatenia získaný.

Základným predpokladom vzniku bezdôvodného obohatenia je vznik objektívne merateľného majetkového prospechu u obohateného, pričom k zväčšeniu jeho majetku došlo v rozpore s právom uznanými dôvodmi.

36. V prejednávanej veci teda nastala situácia, kedy žalovaný užíva poľnohospodárske pozemky vo vlastníctve žalobcu, čo v konaní nebolo sporné.

V zmysle ustálenej judikatúry ak niekto užíva cudziu vec bez platnej zmluvy, spočíva jeho bezdôvodné obohatenie v tom, že vykonával právo nájmu cudzej veci. Výška náhrady sa odvodzuje od prospechu, ktorý získal plnením bez právneho dôvodu účastník, ktorý má povinnosť bezdôvodné obohatenie vydať. Strata druhého účastníka, nie je pre záver o výške náhrady právne významná.

37. NS SR vo svojom rozhodnutí č. 5Cdo/8/2009 zo dňa 12.11.2009 vyslovil záver, v zmysle ktorého užívateľ cudzej veci bez právneho dôvodu je povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, rozsah ktorého plnenia, ak tento nie je stanovený predpisom vyjadrený peňažnou čiastkou, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie (prenajatie) veci. Prihliadne sa pritom na účel a spôsob užívania a na druh právneho dôvodu, ktorým sa spravídla právo užívania veci vzhľadom na jeho rozsah a spôsob zakladá; najčastejšie ide o nájomnú zmluvu, kedy sa výška náhrady určuje podľa obvyklej hladiny nájomného, ktoré by nájomca v danom mieste a čase platil, ak by vec užíval na základe platnej nájomnej zmluvy. Obvyklé nájomné je nájomným tržným. Až pri absencii zodpovedajúcich podkladov môže súd vychádzať aj z výšky náhrad v iných prípadoch; v takom prípade ale skutkové zistenia je potrebné podrobiť ďalšiemu posúdeniu z hľadiska toho, do akej miery je obmedzený vlastník v prípade nájmu pozemku, pri ktorom mu so zreteľom na účel nájmu zostane po dobu nájmu „holé vlastníctvo“ bez možnosti užívať pozemok.

38. V zmysle uvedeného rozhodnutia je pre určenie výšky bezdôvodného obohatenia rozhodujúce to, či výšku nájomného nie je možné stanoviť na základe právneho predpisu. V prípade, ak predpis, na základe ktorého by sa výška nájomného (t. j. aj bezdôvodného obohatenia) určila neexistuje, určuje sa výška bezdôvodného obohatenia peňažnou čiastkou, v ktorej sa zohľadňuje porovnateľné užívanie veci, spôsob užívania, obvyklá hladina nájomného a pod.).

39. Tak ako z vykonaného dokazovania vyplýva, čo napokon ani nebolo medzi účastníkmi sporné, žalovaný užíval predmetné nehnuteľnosti na základe nájomnej zmluvy so žalobcom na poľnohospodárske účely slúžiace k vedecko-výskumnej a vývojovej činnosti, keďže na pozemkoch patriacich žalobcovi mal vybudovaný areál „I. M. S.“. Žalovaný teda nie je podnikateľom, pričom bol zriadený, aby vykonával poľnohospodársku výskumnú činnosť na plnenie úloh vyplývajúcich zo zriaďovacej listiny. Svojou činnosťou na predmetných pozemkoch negeneruje zisk, ale plní osobitné úlohy na úseku poľnohospodárstva.

40. Táto činnosť a prenájom pozemkov súvisiaci s realizovaním tejto činnosti nachádza právny rámec v zákone č. 504/2003 Z. z., ktorý rieši aj výšku nájmu za prenájom pozemkov v súvislosti s vykonávanou činnosťou (§ 10 ods. 1 cit. zák.). Pre účely určenia výšky nájomného sa v zmysle cit. ustanovenia vychádza z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu - v tomto prípade podľa § 43 ods. 2 zák. č. 330/1991 Zb.. Hoci tento zákon pojednáva o pozemkových úpravách, spoločenstvách a pod., tak ako to správne uvádza žalobca, je zároveň aj podkladom na stanovenie hodnoty poľnohospodárskej pôdy pre účely a potreby zák. č. 504/2003 Z. z.. Je to tak jednoducho preto, pretože zákonodarca to takto v zák. č. 504/2003 Z. z. určil.

Aj odvolací súd preto považuje z uvedeného dôvodu zadanie znaleckej otázky súdom prvej inštancie, ktorý znalci (Ing. Miklovi) uložil úlohu určiť hodnotu predmetných pozemkov ako poľnohospodárskej pôdy, ako za správny postup pre určenie ceny poľnohospodárskej pôdy ako aj následného určenia výšky ceny nájmu a v konečnom dôsledku aj výšky bezdôvodného obohatenia. Len takýto postup a spôsob určenia výšky bezdôvodného obohatenia pokrýva a zohľadňuje okolnosti, ktoré sú v zmysle Uznesenia NS SR sp. zn. 5Cdo/8/2009 rozhodujúce pre stanovenie výšky bezdôvodného obohatenia. Žalovaný nie je subjektom, ktorý by predmetné nehnuteľnosti využíval na podnikateľské účely za účelom dosiahnutia zisku, a preto jeho obohatenie spočívalo len v tom, že neplatil nájom za užívanie predmetných pozemkov, ktoré využíval na plnenie úloh vyplývajúcich zo zriaďovateľskej listiny. Vzhľadom na okolnosti a spôsob využívania týchto pozemkov nemožno prisvedčiť žalobcovi, ktorý sa domáhal určenia výšky bezdôvodného obohatenia, vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku, t. j. tento nezohľadňoval špecifické postavenie žalovaného a špecifický predmet jeho činnosti a požadoval bezdôvodné obohatenie zodpovedajúce nájomnému trhového.

41. Tak ako to totiž už bolo uvedené, výška bezdôvodného obohatenia nemôže zodpovedať strate, ktorú utrpel žalobca v dôsledku užívania predmetných nehnuteľností žalovaným, ale v plnení ktoré nemusel vynaložiť žalovaný, ak by predmetné nehnuteľnosti užíval spôsobom a za podmienok vyplývajúcich z ust. zák. č. 504/2003 Z. z..

42. Vzhľadom na uvedené, preto odvolací súd považuje postup súdu prvej inštancie, ktorým určil znalci Ing. Jozefovi Miklovi, aby určil hodnotu obvyklého nájmu ako poľnohospodárskej pôdy a nie z hľadiska všeobecnej hodnoty nehnuteľností, za správny a za správnu považuje odvolací súd aj výšku bezdôvodného obohatenia, ktorú súd prvej inštancie vyčíslil v rozhodnutí č. k. 32Cb/89/2012 - 235 zo dňa 11.06.2015, vychádzajúc práve zo záverov znaleckého posudku Ing. Miklu. V tomto smere odvolací súd dáva do pozornosti, že vyššie citovaným rozhodnutím súd prvej inštancie priznal žalobcovi istinu vo výške 290,27 eura spolu s príslušenstvom a vo zvyšnej časti žalobu zamietol. Odvolací súd reagujúc na odvolanie žalobcu, ktorým mohol objektívne napadnúť len výrok, ktorým bola jeho žaloba vo zvyšnej časti zamietnutá, rozsudok súdu prvej inštancie zrušil len v napadnutej časti, t. j. v časti, v ktorej bola žaloba vo zvyšnej časti zamietnutá.

Z uvedeného vyplýva, že rozsudok súdu prvej inštancie nadobudol v časti výroku č. I. právoplatnosť.

43. K námietkam žalobcu týkajúcim sa nesprávne stanovenej výšky nájomného, resp. bezdôvodného obohatenia, odvolací súd odkazuje na body 36. až 42. odôvodnenia tohto rozhodnutia, pričom na doplnenie dodáva, že v konaní nebolo sporné, že predmetom nájmu bol pozemok, ktorý bol využívaný na poľnohospodárske účely a tak ako to vyplýva z ust. § 1 ods. 2 a § 7 ods. 1, 2 zák. č. 504/2003 Z. z.. Tak ako ďalej vyplýva z ust. § 10 ods. 1 cit. zák. výška nájomného sa v týchto prípadoch (§ 1 ods. 2 písm. a), c)) odvodzuje z hodnoty poľnohospodárskej pôdy. Súd prvej inštancie, tak ako to už odvolací súd uviedol vyššie, preto pri výpočte výšky nájomného a následne aj výšky bezdôvodného obohatenia postupoval správne, keď do konania pribral znalca a stanovil mu spôsob akým má výšku nájomného určiť. Navyše súdom prvej inštancie priznaná suma zohľadňuje podľa názoru odvolacieho súdu aj špeciálne postavenie žalovaného, ktorý nie je podnikateľom zriadeným za účelom vytvárania zisku, ale predmetné nehnuteľnosti využíval na plnenie svojich úloh. Jeho bezdôvodné obohatenie preto nemôže zodpovedať výške bezdôvodného obohatenia, aké by získal užívaním predmetnej nehnuteľnosti podnikateľ, ktorý by na predmetných nehnuteľnostiach realizoval svoju podnikateľskú činnosť za účelom dosiahnutia zisku.

Ako už bolo totiž uvedené, výška bezdôvodného obohatenia nezodpovedá strate, ktorú utrpel žalobca, ale v plnení, ktoré nemusel vynaložiť žalovaný, ak by predmetné nehnuteľnosti využíval spôsobom a za podmienok, ktoré vyplývajú z ustanovení zák. č. 504/2003 Z. z..

44. Záverom odvolací súd dodáva, že aj v tom prípade rozhodol o potvrdení rozhodnutia súdu prvej inštancie v napadnutej časti, keďže z obsahu celého odvolania nevyplýva (okrem čl. II. odvolania, v ktorom sú formálne uvedené všetky výroky prvoinštančného rozhodnutia), že by odvolanie smerovalo aj voči výrokom I. a II. rozsudku. Keďže ani žalovaný nepodal voči výroku II. odvolanie, nadobudol rozsudok súdu prvej inštancie právoplatnosť aj v tejto časti.

45. S poukazom na uvedené, preto odvolací súd napadnutý rozsudok, a to v napadnutej časti ako vecne správny potvrdil, a zároveň priznal žalovanému právo na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % voči žalobcovi, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením.

46. Toto rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 - 423 CSP). Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané 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. V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Povinnosť byť zastúpený advokátom neplatí, ak je dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, ak je dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa alebo ak je 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.