

Súd: Okresný súd Čadca
Spisová značka: 4C/235/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5311212159
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 02. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Plichtíková
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2013:5311212159.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Č a d c a sudkyňou JUDr. Annou Plichtíkovou v právnej veci navrhovateľa A.V. H., nar. XX.X.XXXX, bytom Z. Č.. XXX, zastúpeného Mgr. Miroslavom Hancom, advokátom so sídlom Žilina, Hruštiny č. 602, proti odporcovi Obci Skalité - Prevádzkárni, Skalité 598, IČO: 35 996 111, zastúpenému JUDr. Jozefom Pikuliakom, advokátom so sídlom Námestie slobody 58, Čadca, v konaní o zaplatenie 6101,49 € s príslušenstvom takto

rozhodol:

I. Návrh navrhovateľa na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 6101,49 € s 9 % úrokom z omeškania od 7.2.2012 do zaplatenia z a m i e t a .

II. Navrhovateľ je p o v i n n ý nahradiť odporcovi trovy konania vo výške 2457,67 € v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, na účet právneho zástupcu odporcu JUDr. Jozef Pikuliaka, advokáta, AK Čadca, Námestie slobody 58.

o d ô v o d n e n i e :

Súd na úvod poukazuje na to, že základ nároku vo veci je zhodný so základom nároku vo veci vedenej na Okresnom súde v Čadci pod sp. zn. 4C/10/2010 totožných účastníkov konania, preto neoddeliteľnú súčasť tohto konania tvoria zápisnice o pojednávaní vo veci 4C/10/2010, dokazovanie vykonané vo veci 4C/10/2010, kde bolo vykonané dokazovanie majúce význam aj pre konanie vo veci sp. zn. 4C/235/2011 a za súhlasu účastníkov konania a právnych zástupcov nebolo dokazovanie vo veci 4C/235/2011 opakovane vykonané, ale len spôsobom oboznámenia spisového materiálu 4C/10/2010, zápisníc o pojednávaní vo veci 4C/10/2010 ako aj listinných dôkazov.

Navrhovateľ podal dňa 23.12.2011 návrh proti odporčkyni P. Z., jej prevádzkárni, ktorá prevádzkovala miestne lyžiarske stredisko, vlek T. Z., vlek T. Z., vlek C. Z..

Navrhovateľ je vlastníkom pozemkov pod lyžiarskym strediskom CKN XXXX - TTP o výmere 1500 m², zapísaného na LV č. XXXX kat. úz. Z., CKN XXXX/X- TTP o výmere 166 m², CKN XXXX/X - TTP o výmere 71 m², CKN XXXX/X - TTP o výmere 47 m², zapísaných na LV č. XXX, CKN XXXX/XX - TTP o výmere 767 m², CKN XXXX/XX - TTP o výmere 762 m², CKN XXXX/XX - TTP o výmere 1711 m², zapísaných na LV č. XXXX, CKN XXXX/XX - TTP o výmere 1257 m², LV XXXX, CKN XXXX/XX - TTP o výmere 2474 m², LV č. XXXX, CKN XXXX/XX - TTP o výmere 950 m², zapísané na LV XXXX, spolu o výmere 10 467 m². V predchádzajúcom časovom období mal navrhovateľ s odporcom uzavreté nájomné zmluvy, ktoré však podľa tvrdenia uzatváral pod nátlakom, nedobrovoľne, pretože vždy najskôr musel podpísať zmluvu na ďalšie časové obdobie, inak by mu odporca nevyplatil nájom za predchádzajúce časové obdobie. Z toho dôvodu odmietol uzavrieť nájomné zmluvy za sporné časové obdobie za rok 2007/2008 zo dňa 8.11.2007 a 2008/2009 zo dňa 21.11.2008. Sporným časovým obdobím je čas od 1.8.2009 do 31.12.2010, to je 518 dní. Keďže v tomto časovom období prevádzkoval odporca vlek,

lyžiarske stredisko, bez platného právneho titulu - nájomnej zmluvy, na strane odporcu je bezdôvodné obohatenie, ktoré je povinný vydať. Podľa navrhovateľom predloženého znaleckého posudku (listinného dôkazu), všeobecná hodnota nájmu pozemkov je 0,443 € / m² / rok x 518 dní = predmet sporu 6101,49 €. Na pojednávaní dňa 3.7.2012 v zmysle § 95 ods. 1, 2 OSP súd pripustil zmenu rozsudového návrhu tak, že predmetom sporu je návrh na zaplatenie bezdôvodného obohatenia vo výške 6101,49 € s 9 % úrokom z omeškania ročne od 24.12.2010 do zaplatenia.

Tvrdenia odporcu boli v tej rovine, že nesúhlasí s výškou bezdôvodného obohatenia podľa znaleckého posudku, ktorý predložil navrhovateľ. Spochybnil tento znalecký posudok s tým, že ide o listinný dôkaz, ktorého vierohodnosť nie je daná. Poukázal na skutočnosť, že nejde o bežný nájom pôdy na poľnohospodárske účely tak, ako to vyplýva z uvedeného znaleckého posudku, ale o špecifickú činnosť, prevádzkovanie lyžiarskeho strediska. Ide o činnosť, ktorá sa vzťahuje k zimnej sezóne, preto nájomné zmluvy boli uzatvárané len na zimnú sezónu - mimovegetačné obdobie. Z hľadiska výšky nájmu - bezdôvodného obohatenia poukázal odporca na tú skutočnosť, že nemožno lyžiarske stredisko miestneho významu prirovnávať čo do ceny nájmu s lyžiarskymi strediskami, ktoré dosahujú vysokú tržbu. Preto žiadal, aby tržná cena nájmu bola stanovená znaleckým dokazovaním, a to aj porovnávacou, aj výnosovou metódou, porovnaním s lyžiarskymi strediskami obdobnými, ako je lyžiarske stredisko odporcu. Znalecký posudok - listinný dôkaz navrhovateľa, vychádza z ceny poľnohospodárskych pozemkov, z metódy polohovej diferenciácie, z ktorej ceny bola odvodená výška nájomného za 1 m² poľnohospodárskej pôdy / 1 rok. Odporca poukázal na to, že predmetom sporu a predmetom nájmu nie je nájom poľnohospodárskej pôdy na poľnohospodárske účely, ale na účely cestovného ruchu, prevádzky lyžiarskych vlekov. Z tohto dôvodu výšku nájmu dojednanú v doterajších nájomných zmluvách vo výške 6 % z čistej tržby (bez DPH) za tú - ktorú sezónu považoval odporca za správnu, objektívnu, ktorá zohľadňovala aj kvalitu sezóny (snehové podmienky), aj návštevnosť lyžiarskeho strediska (tržby). Poukázal na tú skutočnosť, že pozemky navrhovateľa neboli užívané v celej výmere 10 467 m², ale len v časti, ktorá zodpovedá výmere pozemkov v nájomných zmluvách - s výhradou uvedenou v podaní zo dňa 11.5.2010 na čl. 74 spisu, v ktorom odporca rozporoval užívanie parcely XXXX. Z celkovej výmery 1500 m² užíva len výmeru 300 m². Na parcele č. XXXX/X vlek neprevádzkoval a z parcely č. XXXX/XX o celkovej výmere 767 m² užíval len výmeru 485 m². Na prevádzkovanie vleku sa nevyužívala ani parcela č. XXXX/XX o výmere 1711 m². Táto námietka odporcu sa odzrkadlila aj v tabuľkovom prehľade na čl. 304 súdneho spisu, v ktorom odporca uviedol všetky pozemky navrhovateľa, ktoré užíval v lyžiarskom stredisku s uvedením parcelného čísla, skutočnej výmery pozemku, rozsahu užívania tejto parcely v m², časové obdobie užívania a spôsob užívania, ako aj suma v € za užívanie v nadväznosti na znalecké dokazovanie. Pokiaľ navrhovateľ tvrdil, že lyžiari nerešpektujú výmeru pozemkov uvedenú v nájomných zmluvách a využívajú všetky pozemky navrhovateľa v celom rozsahu, odporca uviedol, že výmera nad využívaný rozsah je vecou navrhovateľa, ktorý si má pozemky nad využívaný rozsah zabezpečiť, resp. žiadať nájom od iných subjektov. Na námietku navrhovateľa, že nemožno líšiť zimnú (mimovegetačnú) sezónu od vegetačnej, pretože pôda je udupaná, nevyužiteľná, navrhovateľovi vznikajú škody, k tomu odporca uviedol, že v zmysle zmlúv boli vzniknuté škody navrhovateľovi nahrádzané nad rozsah dohodnutého nájomného. Okrem toho navrhovateľ nikdy nevyužíval ani nevyužíva uvedené pozemky na poľnohospodárske účely. Vo vyjadrení zo dňa 7.2.2012 (čl. 56, 72) právny zástupca odporcu uviedol, že pozemky navrhovateľa užíval odporca počas zimnej sezóny po celú dobu od 1.12.2009 do 30.4.2010, lyžiarska sezóna nebola pozastavená, hoci podľa zápisnice obecného zastupiteľstva mala byť lyžiarska sezóna ukončená. Za toto obdobie vzniesol námietku premlčania, lebo žaloba bola podaná až 23.12.2011. Mimo zimnú sezónu boli sporné nehnuteľnosti v rozsahu uvedenom odporcom užívané len občas na údržbu, kontrolu.

Právny zástupca odporcu uviedol, že odporca neužíval pozemky bez právneho titulu ani po ukončení zmluvy zo dňa 2.1.2007 s poukazom na § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 4Cdo/156/2006, podľa ktorých došlo k obnoveniu nájomnej zmluvy zo dňa 2.1.2007, pretože navrhovateľ nepodal návrh na vypratanie nehnuteľností. Na čl. 89 spisu odporca uviedol, že za týchto podmienok odporca nemá záujem využívať pozemky navrhovateľa, ponúkol vleky na predaj.

Súd vykonal dokazovanie a oboznámil spis Okresného súdu Čadca sp. zn. 4C/10/2010 - návrh čl. 1, 2, 3, zriaďovaciu listinu P. Z. čl. 6, dodatok č. 1 k zriaďovacej listine čl. 8, výpis z LV č. XXXX čl. 11, XXX čl. 12, XXXX čl. 13, XXXX čl. 14, XXXX čl. 15, XXXX čl. 16, zmluvu o prenájme zo dňa 8.11.2007 čl. 17, zmluvu o prenájme zo dňa 21.11.2008 čl. 18, listinné dôkazy v prílohovej obálke čl. 19, znalecký posudok č. 08/09, 3-krát lyžiarsky lístok, všeobecné záväzné nariadenia obce 1/2008, tabuľkový prehľad, polohopisný plán,

podrobné procesné poučenia súdu, ktoré boli doručené účastníkom i právnym zástupcom od čl. 26 po čl. 28, zápisnica o pojednávaní zo dňa 4.2.2010 čl. 32, menovací dekrét pre V. A. čl. 36, podanie právneho zástupcu navrhovateľa faxové čl. 45, písomné čl. 47, výzva súdu právnym zástupcom zo dňa 8.3.2010 čl. 51, reakcia právnej zástupkyne navrhovateľa čl. 52, zápisnica zo zasadnutia Obecného zastupiteľstva P. Z. zo dňa 9.6.2008 čl. 53, zápisnica zo dňa 18.3.2010 čl. 65, urgencia právneho zástupcu odporcu čl. 69, právneho zástupcu navrhovateľa čl. 70, reakcia právneho zástupcu odporcu čl. 73, účtovný doklad o platbe 4564,- Sk čl. 75, vyúčtovanie zo dňa 15.5.2007 čl. 76, zápisnica napísaná na Obecnom úrade v Z. vo veci rokovania o podpise nájomnej zmluvy zo dňa 14.9.2006 čl. 77, prezenčná listina čl. 78, vyjadrenie Obce Z. o tržnej cene nájomného čl. 79, potvrdenie čl. 80, zmluva o prenájme zo dňa 2.1.2007 čl. 81, z 29.6.2004 čl. 83, zo dňa 5.5.2005 čl. 85, z 30.11.2005 čl. 88, pozvánka starostky Obce Z. zo dňa 4.6.2007 čl. 89, predmet rokovania majetkoprávne vzťahy Z. V. Z. - Z. až po prezenčnú listinu čl. 92, zápisnica z 8.6.2010 čl. 96, vyjadrenie Správy katastra Č. čl. 102, podanie právneho zástupcu navrhovateľa čl. 107, uznesenie o nariadení znaleckého dokazovania čl. 114, námietky k osobe a odbornosti znalca, odvolanie čl. 120, vyjadrenie znalca čl. 127, rozhodnutie súdu, ktorým návrh na vylúčenie znalca „ad hoc“ zamietol čl. 128, listinné dôkazy, ktoré pripojil znalec „ad hoc“ pracovná zmluva, nájomné zmluvy čl. 134 - 143, písomné znenie odvolania čl. 144, predkladacia správa čl. 148, uznesenie, ktorým bolo zmenené rozhodnutie, že námietky voči osobe znalca sú dôvodné čl. 151 a uznesenie čl. 149, ktorým súd potvrdil uznesenie prvostupňového súdu o povinnosti zložiť preddavok na trovy dôkazu - znalečné vo výške 300 €, uznesenie o nariadení znaleckého dokazovania čl. 158, listinné dôkazy ako podklad od čl. 166 až po čl. 185, znalecký posudok zo dňa 28.3.2012 čl. 186 - 265 spisu, vyúčtovanie znaleckého čl. 266, potvrdenka čl. 267, kópia katastrálnej mapy čl. 267, pokladničný doklad čl. 267, podanie právneho zástupcu navrhovateľa - reakcia na znalecký posudok čl. 280 - 286, podanie právneho zástupcu odporcu čl. 288, zápisnica o pojednávaní zo dňa 24.4.2012 čl. 291, pripojené listinné dôkazy čl. 296 - 297, tabuľkový prehľad právnej zástupkyne navrhovateľa čl. 300, písomne čl. 302, tabuľkový prehľad právneho zástupcu odporcu čl. 304 - 317, vrátane výťahu z internetu, uznesenie o priznaní znaleckého čl. 322, zoznam trov čl. 324, podanie právneho zástupcu odporcu čl. 325, listiny oboznámené na pojednávaní dňa 3.7.2012 - rozsudok Okresného súdu Čadca č. konania 6C/178/2009-58 zo dňa 23.3.2010, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 28.7.2010, list zo dňa 21.11.2008.

Súd vykonal dokazovanie zo spisu 4C/235/2011 a oboznámil návrh čl. 1, 2, výpis z LV č. XXX čl. 5, LV č. XXXX čl. 6, LV č. XXXX čl. 7, LV č. XXXX čl. 8, LV č. XXXX čl. 9, zmluvu o prenájme zo dňa 8.11.2007 čl. 10, zmluvu o prenájme zo dňa 21.11.2008 čl. 11, znalecký posudok čl. 12, výpis z katastra nehnuteľností z LV XXXX čl. 17, zmluva o prenájme zo dňa 21.11.2008 čl. 19, znalecký posudok čl. 23, výpis z LV č. XXXX čl. 29, XXXX čl. 30, XXXX čl. 31, XXXX čl. 31, 32, LV XXXX čl. 33, geometrický plán čl. 35, 38, 39 s mapovým operátom čl. 41 - 44, zriaďovacia listiny Obce Z.É. čl. 46, dodatok č. 1 čl. 47, podrobné procesné poučenia súdu čl. 53, 54, ktoré boli doručené účastníkom i právnym zástupcom, vyjadrenie JUDr. Rojčeka čl. 56, vrátane vznesenej námietky premičania za toto obdobie na čl. 56, vyjadrenie právneho zástupcu odporcu zo dňa 23.4.2012 čl. 72 spisu, vrátane tvrdenia o obnovovaní nájomnej zmluvy, a to aj za toto sporné časové obdobie až po čl. 74, zmluva o prenájme čl. 75 zo dňa 2.1.2007, zápisnica o pojednávaní zo dňa 24.4.2012 čl. 77 vo veci 4C/235/2011 a neoddeliteľná súčasť zápisnica vo veci 4C/10/2010 zo dňa 24.4.2012 čl. 78, vyjadrenie právneho zástupcu odporcu čl. 85, tabuľky čl. 87 - 88, vyjadrenie čl. 89, 90, internetový informátor čl. 91, 92, prílohová obálka - dôkazy čl. 93, tabuľkový prehľad, polohopisný plán, tabuľkový prehľad parciel s užívanou výmerou zo strany navrhovateľa čl. 95, 97, vyjadrenie právneho zástupcu odporcu čl. 102.

Z vykonaných dôkazov zistil nasledovný skutkový stav a vyvodil nasledovné právne závery.

Dňa 30.11.2005 (čl. 88) je platne uzavretý dodatok č. 1 k nájomnej zmluve s nájmom na čas od 1.12.2005 do 30.4.2006. Prenajatá výmera pozemkov navrhovateľa je 4759 m². Pôvodná nájomná zmluva je zo dňa 5.5.2005 (čl. 85) na výmeru 3274,20 m² vlek Z., 2158,10 m² vlek Z.. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 6 % z čistej tržby lyžiarskej sezóny, ktorá bude rozdelená podľa m² - 3 diely vlek Z., 2 diely vlek Z. a 1 diel vlek Z.. Rovnaká nájomná zmluva bola uzavretá dňa 29.6.2004 (čl. 84) na dobu od 1.1.2005 do 31.5.2005, s výmerou 3274,20 m² vlek Z., 2158,10 m² vlek Z.. Posledná platne uzavretá zmluva (čl. 81) je zo dňa 2.1.2007 na čas od 1.1.2007 do 30.4.2007. Výmera v tejto zmluve pre navrhovateľa je 3274,20 m² vlek Z., 2158,10 m² vlek Z..

Predmetom sporu je čas od 1.8.2009 do 31.12.2010 = 518 dní.

Rok 2009 od 1.1. do 30.4. = 120 dní, nájom 0,26 € / m² / rok, všeobecná tržná hodnota nájmu = 0,09 € / m² / zimné obdobie (2,71 Sk).

Znalecký posudok nepokrýva celý predmet sporu. Vo veci 4C/235/2011 je predmetom sporu čas od 1.8.2009 do 31.12.2010 = 518 dní. Vzhľadom k tvrdeniu odporkyne o aplikácii ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktoré bolo vznesené až po vypracovaní znaleckého posudku, vzhľadom na rozhodnutie súdu vo veci samej, súd nenariadil doplnenie znaleckého dokazovania za sporné časové obdobie. V tomto časovom období za daného skutkového a procesného stavu považoval také dokazovanie už za nadbytočné, nehospodárne.

K znaleckému posudku sa navrhovateľ vyjadril v spise 4C/10/2010 dňa 13.4.2012 (čl. 280). Na námietky podrobne znalec odpovedal dňa 24.4.2012 na pojednávaní. Podľa názoru súdu jeho odpovede boli logické, zapadali do seba. Ide o riešenie odbornej otázky, preto ani navrhovateľ, ani právny zástupca nemusí mať odborné vedomosti, ani totožný názor so znalcom, inak by nebolo potrebné nariaďovať znalecké dokazovanie na riešenie odbornej otázky. Súd považoval znalecký posudok za objektívny, vierohodný listinný dôkaz, ktorý mal všetky náležitosti znaleckého posudku, znalec odpovedal na všetky položené otázky vyčerpávajúcim spôsobom a pri aplikácii logického výkladu jeho odpovede dávali logický význam.

V porovnaní s týmto znaleckým posudkom znalecký posudok predložený navrhovateľom nemal charakter znaleckého posudku, ale listinného dôkazu. Nebol vypracovaný objektívnym, vierohodným spôsobom na základe súdom nariadeného znaleckého dokazovania. Takýto dôkaz v konaní môže byť použitý, avšak len za podmienky, ak nie je spochybnený druhou stranou a dokazovanie takýmto dôkazom sa vykonáva ako dôkaz listinou, má charakter listinného dôkazu, nemá charakter znaleckého posudku. Takýto znalecký posudok nebol nariadený súdom v rámci súdneho konania, účastníci konania nemohli vznášať svoje procesné návrhy pred nariadením znaleckého dokazovania, ani v rámci znaleckého dokazovania. Takýto dôkaz nemôže mať vyššiu dôkaznú silu ako dôkaz znaleckým posudkom vypracovaným v rámci súdom nariadeného znaleckého dokazovania. Preto súd znaleckému posudku L.. T. Š. prisúdil vyššiu dôkaznú silu ako listinnému dôkazu, ktorý predložil navrhovateľ.

Vyjadrením právneho zástupcu odporcu mal súd preukázané, že skutočne sa lyžovalo v zimnom období od 1.1.2007 do 31.7.2009, ale aj od 1.8.2009 do 31.12.2010, lyžiarska sezóna nebola ukončená. Lyžiarska sezóna nebola ukončená napriek tomu, že obecné zastupiteľstvo schválilo pozastavenie prevádzkovania lyžiarskej sezóny pre zimné obdobie 2008/2009 (čl. 58 spisu). Mimo sezónu boli pozemky užívané len občas - na údržbu zariadení, kontrolu.

Súd mal zo spisu 4C/10/2010 vyjadrením samotného navrhovateľa na pojednávaní dňa 8.6.2010 vo veci 4C/10/2010 (čl. 96) preukázané, že nevyzval odporcu na vypratanie nehnuteľností, ani nepodal žalobu na vypratanie nehnuteľností, chcel sa s odporcom dohodnúť. Rovnako na čl. 99 spisu uviedol, že v rokoch 2008/2009 nebol taký subjekt, ktorý by chcel od navrhovateľa prenajať pozemky a núkal by mu vyššie nájomné, než mu poskytoval, resp. ponúkal v danom období odporca. Z listu Obecného úradu Z. zo dňa 21.11.2008 mal súd preukázané, že odporca podmieňoval výplatu nájomného „podpísaným zmluvným vzťahom za predchádzajúce obdobie“, teda nie za nasledujúce obdobie, ako tvrdil navrhovateľ.

Z rozsudku Okresného súdu v Čadci č. konania 6C/178/2009-58 zo dňa 23.3.2010, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 28.7.2010, mal súd preukázané, že súd zamietol návrh obce a prevádzky Skalité na uloženie povinnosti navrhovateľovi trpieť prevádzkovaním lyžiarskeho strediska a zriadenie vecného bremena na pozemkoch navrhovateľa.

Z uvedeného preukázaného skutkového stavu súd v rozsudku č. konania 4C/235/2011-123 zo dňa 19.7.2012 vyvodil nasledovné právne a skutkové závery.

Predmetom sporu je návrh na vydanie bezdôvodného obohatenia za čas od 1.8.2009 do 31.12.2010, za 518 dní, vo výške 6101,49 € s 9 % úrokom z omeškania ročne od 7.2.2012 do zaplatenia pri aplikácii výšky nájmu 0,443 € / m² / rok.

Podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

Podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Podľa § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

Tvrdenie navrhovateľa bolo v tej rovine, že odporca užíva nehnuteľnosti bez právneho dôvodu, bez platnej nájomnej zmluvy, preto musí navrhovateľovi vydať bezdôvodné obohatenie v žalovanej výške. Takýmto predmetom sporu bol súd viazaný podľa § 152 ods. 2 a § 153 ods. 2 OSP.

Sporné časové obdobie od 1.1.2007 do 31.7.2009 nezahŕňa v sebe aj obdobie platnosti zmluvy zo dňa 2.1.2007, ktorá platila od 1.1.2007 do 30.4.2007. Podľa názoru súdu uvedený platný úkon bol platným právnym úkonom, nebol uzavretý pod nátlakom, bol určitý a zrozumiteľný. Za čas od 1.1.2007 do 30.4.2007 by teda navrhovateľovi patrilo zmluvné dohodnuté nájomné vo výške 6 % z tržby v pomere 3:2:1, teda pre navrhovateľa vo výške 4564,- Sk, ktorá mu bola zaplatená dňa 15.5.2007. V uvedenom časovom období existoval platný právny titul, preto na strane odporcu neexistuje bezdôvodné obohatenie. Nárok za uvedené časové obdobie zanikol zaplatením (§ 559 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Predmetom skúmania bol teda čas nasledujúci po tomto období, teda čas od 1.8.2009 do 31.12.2010. Vlek sa využíval počas celého uvedeného obdobia, ale len v zimnej sezóne, v lete len na údržbu a kontrolné účely.

Prejudiciálne bolo potrebné ustáliť, či v uvedenom časovom období existoval platný právny titul, alebo odporca užíval nehnuteľnosti bez platného právneho titulu, vzhľadom k tvrdeniu odporcu, že došlo k obnove poslednej platnej nájomnej zmluvy zo dňa 2.1.2007 s poukazom na § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 4Cdo/156/2006 - teda obnoveniu pôvodného nájomného vzťahu zo dňa 2.1.2007, pretože odporca užíval lyžiarske stredisko bez zmlúv a navrhovateľ nepožiadal o vypratanie nehnuteľností.

Podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľností na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že zmluva zo dňa 2.1.2007 je platným právnym úkonom, pretože obnoviť možno len platný právny úkon. Samotný navrhovateľ priznal vo veci 4C/10/2010, že nepožiadal o vypratanie, ani nepodal žalobu na vypratanie navrhovateľa. Keďže zmluva zo dňa 2.1.2007 je uzavretá na dobu určitú od 1.1.2007 do 30.4.2007, aj obnovovaná zmluva pre rok 2008 a 2009, 2010 platila priamo zo zákona na dobu určitú od 1.1. do 30.4. toho-ktorého roka za tam dohodnutých zmluvných podmienok, na základe nevyvrátiteľnej domnienky - konkludentného obnovenia nájomného vzťahu, pretože navrhovateľ nežiadal o vypratanie do 30 dní, teda do 30.1.2008, do 30.1.2009, 30.1.2010. Z toho dôvodu za zimnú sezónu roku 2008 patrí navrhovateľovi zmluvne dohodnutý nárok vo výške 6 % z tržby podľa pomeru 3:2:1, teda vo výške 2934,- Sk a za rok 2009 vo výške 6537,34 Sk = 217 €. Za rok 2010 nebol nárok vyčíslený. Daný nárok za roky 2008, 2009, 2010 nebol navrhovateľovi vyplatený. Navrhovateľ však uplatnil nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, neuplatnil nárok na zaplatenie zmluvného plnenia. Súd je viazaný návrhom podľa § 152 ods. 2 OSP a § 153 ods. 2 OSP, preto návrh zamietol v celom rozsahu.

Na okraj súd podotýka (len v prejudiciálnej rovine vzhľadom k predchádzajúcemu záveru súdu, na základe ktorého rozhodol), že v prípade, keby nedospel súd k právnemu záveru o obnove nájomného vzťahu podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, potom má zato, že bezdôvodné obohatenie je skutočná majetková ujma (nielen predpokladaná majetková ujma) vyjadriteľná v peniazoch. Základným

predpokladom je preukázať skutočný majetkový prospech (nielen predpokladaný) na strane odporcu. Odporca užíval pozemky navrhovateľa bezplatne, preto, ak by nedošlo k obnove nájomného vzťahu, bezdôvodným obohatením by bola suma, ktorú nevynaložil, ale za splnenia zákonných podmienok vynaložiť musel. Nájomná zmluva je dvojstranný právny úkon. Všeobecné trhové nájomné nezávisí teda len od požiadavky navrhovateľa, ale aj od vôle odporcu, ale hlavne od skutočnej trhovej ceny nájomného v danej lokalite za daných okolností. Znalcom vypočítaná tržná cena nájomného je predpokladaná, aj keď vychádza z objektívnych podkladov, je odvodená z nájmu pozemku. Na otázku sudkyne navrhovateľ uviedol, že v rokoch 2008, 2009 nedostal v skutočnosti žiadnu ponuku za prenájom nehnuteľností za vyššiu tržnú nájomnú cenu, než mu bola vyplácaná od odporcu. Z toho dôvodu súd mal zato, že aj v prípade, ak by záver súdu bol taký, že neexistuje platný právny titul, nedošlo k obnove nájmu, potom výška bezdôvodného obohatenia by zodpovedala skutočnej reálnej ujme navrhovateľa vo výške, ktorú skutočne mohol obdržať a ktorú neobdržal a výšku nájomného, ktorú skutočne mohol obdržať, tú mohol obdržať len od odporcu, pretože iný subjekt mu žiadnu ponuku neposkytol. Z toho dôvodu aj v takom prípade bezdôvodné obohatenie by zodpovedalo ujme vo výške dohodnutého nájomného s odporcom.

Vo veci sp. zn. 4C/235/2011 na rozdiel od veci 4C/10/2010 bola vznesená aj námietka premlčania dňa 16.2.2012 čl. 56.

Súd konštatuje, že podľa ustálenej súdnej praxe len existujúci nárok môže byť premlčaný. Nemôže dôjsť k premlčaniu neexistujúceho nároku. Tento nárok bol zamietnutý preto, že je neexistujúci. Nevznikol nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, preto nemohlo dôjsť k jeho premlčaniu.

Len na okraj prvostupňový súd uvádza, pokiaľ odvolací súd dospeje k inému záveru, že nárok je uplatnený ako bezdôvodné obohatenie za čas od 1.8.2009 do 31.12.2010, návrh bol podaný dňa 23.12.2011. Od 23.12.2009 v nadväznosti na § 107 Občianskeho zákonníka je nárok, pokiaľ by bol existujúci, uplatnený včas. Nárok za čas od 1.8.2009 do 23.12.2009, pokiaľ by bol existujúci, bol by premlčaný.

V odvolaní na čl. 129 spisu navrhovateľ uviedol, že zmluva za časové obdobie od 1.1.2007 do 30.4.2007 zo dňa 2.1.2007 (antidatovaná zmluva) je absolútne neplatná, a to pre rozpor s § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, predmet zmluvy je neurčitý, zmluva obsahuje parcelné čísla, ktoré nezodpovedajú evidencii pozemkov v katastri nehnuteľností, nie je uvedené, ktoré časti pozemkov sú užívané v teréne, súčasťou zmluvy nie je žiadne zameranie s vyznačenými časťami užívaných pozemkov. Súd vec nesprávne právne posúdil a nedostatočne zistil skutkový stav. Dohodnuté nájomné nie je nájomné, ale podiel zo zisku. V čase uzavretia zmluvy čistá tržba nebola známa, teda nemohla byť dohodnutá výška nájomného. Výšku tržieb nemožno predvídať. Výška tržieb bola reálne znižovaná. Zmluva javí znaky zmluvy o tichom spoločenstve podľa § 673 a nasledujúceho Obchodného zákonníka, čo je dôvod jej neplatnosti pre rozpor s dobrými mravmi (§ 39 Občianskeho zákonníka). Antidatovaná zmluva bola uzatvorená pod nátlakom, tak, ako aj predchádzajúce zmluvy. Vždy sa uzatvárali spätne s antidatovaním. Odporca podmieňoval vyplatenie nájomného podpísaním vopred pripravenej zmluvy za predchádzajúce obdobie, prípadne aj podpísaním pripravenej zmluvy na nasledujúcu sezónu. V odvolaní ďalej tvrdil, že k obnoveniu nájmu nedošlo, pretože odporca neužíval pozemky bezprostredne po skončení dohodnutého nájmu a žaloba je nad rozsah antidatovanej zmluvy. Predpokladom obnovenia nájmu podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka je, že nájomca užíva veci aj po skončení nájmu, musí ísť o užívanie pokračujúce dňom nasledujúcim po skončení pôvodnej nájomnej zmluvy. Dňom 1.5.2007 odporca pozemky neužíval, k obnoveniu nedošlo. Doba vegetačného pokoja je rozväzovacou podmienkou zmluvy. Za dôkaz toho, že neexistuje nájomný vzťah, je právoplatne ukončené konanie pred Okresným súdom v Čadci č. konania 6C/178/2009 zo dňa 23.3.2010. Toto konanie preukazuje, čo odporca užíval a v akej výmere. Teraz účelovo tvrdí niečo iné. K argumentu prvostupňového súdu, že navrhovateľ nepožiadaval o vydanie, vypratanie nehnuteľností, uviedol, že pozemky nie je možné vydať ani vypratať. Ak navrhovateľ považoval zmluvu za absolútne neplatnú nájomnú zmluvu, nebolo jeho povinnosťou podať návrh na vydanie alebo vypratanie nehnuteľností do 30 dní a podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa neobnovuje nájomná zmluva. Uvedené ustanovenie rieši nebytové priestory. Každý pozemok je samostatným predmetom sporu a súd mal každý pozemok posudzovať samostatne vo vzťahu k § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Výmerou nad rozsah antidatovanej zmluvy sa súd nezaoberal. Tým sa účastníkovi odňala možnosť konať pred súdom, bola porušená zásada viazanosti súdu petitom, a to v tom smere, že súd nie je viazaný právnu kvalifikáciou. Vzhľadom na sporné a nesporné body podľa § 118 ods. 2 OSP, ktoré sudkyňa dňa 3.7.2012 oboznámila, že

predmetom sporu je vydanie bezdôvodného obohatenia a nie zmluvný nárok, považoval rozhodnutie súdu za nepredvídateľné. Súd nevyhodnotil všetky dôkazy, nevyhodnotil polohopisný plán zo dňa 4.5.2012, neumožnil svedkyni I. H. vyjadriť sa k skutočnému užívaniu pozemkov podľa polohopisného plánu, pričom tento polohopis použil aj znalec L. Š., nevykonal teda dôkazy, ktoré boli potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností. Znalec nie je geodet ani kartograf, súd nevykonal zameranie znalcom, geodetom, kartografom vo vzťahu k rozsahu lyžiarskeho areálu. Tvrdenia boli v tej rovine, že odporca uznal svoj dlh voči navrhovateľovi na pojednávaní dňa 24.4.2012, keď sa vyjadril, že problém nie je v tom, že by trval na pokračovaní nájomného, ale v tom, ako by dokázal zaplatiť sumu podľa znaleckého posudku tak, aby ho to ekonomicky nepoložilo. Rozhodnutie je nepreskúmateľné a súd vyslovil prejudiciálny názor ako nebezpečný precedens. Žiadal rozsudok prvostupňového súdu zrušiť a vec vrátiť na nové konanie, resp. v prípade potvrdenia pripustiť dovolanie na otázky zásadného právneho významu.

Súd poukazuje na tú skutočnosť, že napriek uzavretému skutkovému stavu po poučení podľa § 120 ods. 4 OSP v nadväznosti na § 205a OSP v odvolaní produkoval navrhovateľ také tvrdenia a také návrhy na vykonanie dokazovania, ktoré neprodukoval do ukončenia dokazovania pred súdom prvého stupňa a neuviedol v odvolaní dôvody podľa § 205a OSP.

Je teda zrejmé, že ku dňu rozhodovania odvolacieho súdu mal odvolací súd k dispozícii rozsudok prvostupňového súdu i odvolacie dôvody navrhovateľa. Vydal uznesenie č. konania 5Co/373/2012-156 zo dňa 3.12.2012, ktorým rozsudok okresného súdu zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. Podľa § 226 OSP vyslovil právne závery, ktorými sa súd prvého stupňa cítil byť viazaný a má zato, že týmito závermi sú viazaní i účastníci konania, i právni zástupcovia. Pokiaľ právna zástupkyňa navrhovateľa sa necítila byť viazaná závermi odvolacieho súdu, resp. si ich vykladala inak, ako bola v záveroch odvolacieho súdu uvedené a ako to pochopil prvostupňový súd i odporca, prvostupňový súd sa týmito námietkami navrhovateľa nezaoberal. Mal zato, že pokiaľ sa navrhovateľovi zdali závery odvolacieho súdu neurčité, nepresné, nepreskúmateľné, mal podať dovolanie podľa § 237 písm. f) OSP. Za situácie, kedy takéto dovolanie nepodal, nemá právo podľa Spravovacieho poriadku pre okresné a krajské sudy príloha 5 bod 8 komentovať rozhodnutie odvolacieho súdu.

Prvostupňový súd považoval závery odvolacieho súdu za jednoznačné a riadil sa nimi. V zhode s prvostupňovým súdom rovnako závery odvolacieho súdu pochopil i odporca a riadil sa nimi.

Odvolací súd v nadväznosti na závery prvostupňového súdu uviedol, že prvostupňový súd nebol viazaný právnou kvalifikáciou nároku ako ju prezentoval navrhovateľ (návrh na vydanie bezdôvodného obohatenia), rozhodujúce boli skutkové tvrdenia, ktorými nárok odôvodnil. Mal zato, že pokiaľ prvostupňový súd na jednej strane nárok navrhovateľa uznal a uviedol, že by mu patril zmluvne dohodnutý nárok vo výške 6 % z tržby, ktoré navrhovateľovi za roky 2008, 2009, 2010 neboli vyplatené, potom nesprávne postupoval, ak sa cítil byť viazaný právnou kvalifikáciou v rozpore s výkladom ustanovenia § 153 OSP a zamietol návrh. Z tohto dôvodu odvolací súd uviedol, že rozsudok prvostupňového súdu zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. Je jednoznačné, že ostatné dôvody a závery prvostupňového súdu v nadväznosti na § 157 ods. 2 OSP odvolacím súdom neboli spochybnené, teda prvostupňový súd má zato, že v ostatnej časti sa odvolací súd stotožnil so závermi prvostupňového súdu.

V súlade so závermi odvolacieho súdu prvostupňový súd doplnil dokazovanie. Spolu s termínom pojednávania doručil výzvu (čl. 161 spisu), aby v prípade, ak dlh bol zaplatený, boli doručené účtovné doklady.

Právny zástupca odporcu reagoval podaním zo dňa 25.1.2013, ktorý v súlade s právnym názorom odvolacieho súdu predložil vyúčtovanie nájomného za pozemky na sezónu 2009, 2010 vo výške 109,52 € a poštovú poukážku o zaplatení dlhu (čl. 166 spisu vyúčtovanie a poštová poukážka o zaplatení sumy 109,52 €).

Tým mal súd doplnené dokazovanie v intenciách rozhodnutia odvolacieho súdu v nadväznosti na § 226 OSP. Predmetom sporu bolo časové obdobie od 1.8.2009 do 31.12.2010. Sezóna rok 2009/2010 trvala od 1.1.2010 do 30.4.2010. Tržba za rok 2009/2010 predstavovala sumu 36 387,94 €. V tomto smere čo do výšky tržby súd vychádzal z nesporných tvrdení účastníkov konania v nadväznosti na § 120 ods. 3 OSP, 153 ods. 1 OSP, o ktorých súd nemal závažné a dôvodné pochybnosti a ktoré

právna zástupkyňa navrhovateľa na pojednávaní nijakým spôsobom nespochybnila. Nenavrhlá dôkazy k ustáleniu inej výšky tržby za rok 2009/2010. Preto súd vychádzal zo záveru, že tržba za rok 2009/2010 predstavovala sumu 36 387,94 €. Za situácie, kedy sa súd v intenciách rozhodnutia odvolacieho súdu necítil byť viazaný predmetom sporu, nárokom na vydanie bezdôvodného obohatenia a dospel k záveru, že podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, rozhodnutia Najvyššieho súdu SR 4Cdo 156/2006 došlo k obnoveniu pôvodného nájomného vzťahu zo dňa 2.1.2007, pretože odporca užíval lyžiarske stredisko bez zmlúv a navrhovateľ nepožiadala o vypratanie nehnuteľností, nepodal na návrh na vydanie vecí, vypratanie nehnuteľností na súde do 30 dní, preto sa nájomná zmluva obnovila za tých istých podmienok, za ktorých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu. Taktiež dospel k záveru, že zmluva obnovovaná zo dňa 2.1.2007 je platným právnym úkonom, pretože obnoviť sa môže len platný právny úkon. Samotný navrhovateľ priznal vo veci 4C/10/2010, že nepožiadala o vypratanie, ani nepodal žalobu na vypratanie navrhovateľa (čl. 96 spisu 4C/10/2010). Z toho dôvodu, keďže zmluva zo dňa 2.1.2007 je uzavretá na dobu určitú od 1.1.2007 do 30.4.2007, aj obnovovaná zmluva pre rok 2008, 2009, 2010, platila priamo zo zákona na dobu určitú vždy od 1.1. do 30.4. toho-ktorého roka za tam dohodnutých zmluvných podmienok na základe nevyvrátiteľnej domnienky konkludentného obnovenia nájomného vzťahu, pretože navrhovateľ nežiadal o vypratanie do 30 dní, teda do 31.8.2008, do 30.1.2009, do 30.1.2010. Z toho dôvodu za zimnú sezónu roku 2008 patrí navrhovateľovi zmluvne dohodnutý nárok vo výške 6 % z tržby podľa pomeru 3:2:1, teda vo výške 2934,- Sk za rok 2009, vo výške 6537,34 = 217 €.

Vzhľadom k záverom odvolacieho súdu navrhovateľ vyúčtoval tržbu za sezónu 2009/2010, teda za čas od 1.1.2010 do 30.4.2010 vo vyúčtovaní čl. 166 spisu. Tržba za uvedené časové obdobie bola 36 387,94 €, nájomné podľa nájomnej zmluvy zo dňa 2.1.2007, ktorá v nadväznosti na § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka bola obnovená aj na sezónu 2009/2010, predstavovala 6 % z tržby nájomného v pomere 3:2:1, teda 6 % nájomného v zmysle uvedenej zmluvy v prospech navrhovateľa, teda 6 % nájomného v zmysle uvedenej zmluvy z celkovej tržby predstavuje 2183,28 € a v prospech navrhovateľa v zmysle nájomnej zmluvy obnovennej zo dňa 2.1.2007 v pomere 3:2:1 predstavuje sumu 109,52 €. Vyúčtovanie je zo dňa 25.5.2010 čl. 166 spisu. Sumu odporca zaplatil na základe poštovej poukážky zo dňa 24.1.2013 čl. 166 spisu. Čo do sumy 109,52 € nárok na zaplatenie nájomného za čas od sezóna 2009/2010 zanikol zaplatením - splnením dluhu podľa § 559 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vo zvyšnej časti nárok na zaplatenie nájomného nevznikol. Celkový nárok predstavoval uplatnenú sumu na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 6101,49 € s 9 % úrokom z omeškania ročne od 7.2.2012 do zaplatenia. Dlh súd v zmysle záverov odvolacieho súdu neposúdil ako bezdôvodné obohatenie v nadväznosti na § 153 ods. 1 a 153 ods. 2 OSP, posúdil ho ako nárok na nájomné v zmysle záverov o obnovení pôvodného nájomného vzťahu. V rozsahu 109,52 € nárok na nájomné zanikol zaplatením, vo zvyšnej časti bol zamietnutý nárok z dôvodu, že vôbec nevznikol, že je uzavretá na dobu určitú od 1.1.2007 do 20.4.2007. Obnovovaná zmluva nemohla byť teda obnovovaná na dobu celého roka, ale len na to isté časové obdobie od 1.1.2010 do 30.4.2010. Nemôže navrhovateľ uplatňovať nájomné za časové obdobie, ktoré nezodpovedá dohodnutej dobe a na ktoré nikdy pozemky nemal prenajaté, len preto, že by mu to bolo výhodné. Z toho dôvodu nemohol súd ustáliť, že navrhovateľovi vznikol nárok na nájomné, resp. bezdôvodné obdobie za čas, ktorý nezodpovedá časovému obdobiu od 1.1.2007 do 30.4.2007. Je na navrhovateľovi, aby sa rozhodol, či mu takýto stav vyhovuje, alebo ukončí zmluvný vzťah s odporcom. Zmluvný vzťah je dvostranný právny vzťah, nejde o jednostranný právny vzťah, na základe ktorého by mal právo navrhovateľ diktovať podmienky, ktoré by mu v nájomnom vzťahu vyhovovali a odporca by bol povinný k podmienkam pristúpiť. Odporca taktiež musí zvážiť svoje ekonomické a iné možnosti a prejavíť ich v zmluvnej slobode a voľnosti. Nie je povinný sa dať nútiť do zmluvného vzťahu. Súd opätovne poukazuje, že ani ku dňu rozhodovania súdu nebolo preukázané, že by navrhovateľ požiadala o vypratanie sporných nehnuteľností. Navrhovateľovi tento stav zmluvný vyhovuje podľa názoru súdu, len sa snaží odporcu dotlačiť k uzavretiu takej nájomnej zmluvy, ktorá by pre navrhovateľa bola ekonomicky výhodnejšia, čo však nie je v možnostiach odporcu. Odporca nie je povinný vstupovať do takých právnych vzťahov, ktoré ho ekonomicky zruinujú, zadlžia. Navrhovateľ sa vyjadril, že neexistoval taký subjekt, ktorý by chcel od navrhovateľa prenajať pozemky a ponúkol mu vyššie nájomné, než mu poskytoval odporca. Navrhovateľ má možnosť zmluvnej slobody. Ak má taký subjekt, ktorý by mal záujem prenajímať pozemky za lepších zmluvných podmienok, než je schopný platiť odporca, má možnosť ukončiť zmluvný vzťah s odporcom a uzavrieť nový zmluvný vzťah. Nemá však právo nútiť odporcu, aby s ním uzavrel nájomnú zmluvu za podmienok, ktoré nadiktuje len navrhovateľ a ktoré odporca nemôže akceptovať. Zmluva zo dňa 2.1.2007 bola zmluvou, ktorá bola podpísaná

obidvomi zmluvnými stranami, slobodne a dobrovoľne a obnovovaná aj počas ďalších sporných období z dôvodov už uvedených.

Obnoviť sa môže len platný právny úkon. Súd poukazuje na dôvody svojho rozsudku (prvého v poradí) č. konania 4C/235/2011-123 zo dňa 19.7.2012, ktoré zdôvodnil aj v odôvodnení tohto rozsudku (druhého v poradí) a na ktorých zotráva a s ktorými sa odvolací súd vyporiadal a stotožnil, vychádzajúc zo záverov odvolacieho súdu podľa § 226 OSP.

Preto súd z dôvodov uvedených v rozsudku prvostupňového súdu (prvého v poradí), obsiahnutého aj v tomto rozsudku, považuje úkon zmluvy zo dňa 2.1.2007 za platný právny úkon. Tento právny úkon je na čl. 75 súdneho spisu, podpisy patria navrhovateľovi a druhej zmluvnej strane. Zmluva má všetky náležitosti nájomnej zmluvy. Odporca teda neužíval nehnuteľnosť bez právneho dôvodu, bez právneho titulu vzhľadom k tomu, že žiada bezdôvodné obohatenie, pretože užíval nehnuteľnosť bez právneho titulu. Právny titul bol, a to obnovená posledná platná nájomná zmluva zo dňa 2.1.2007 s poukazom na § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka a rozhodnutie NS SR 4Cdo/156/2006. Zmluva jej platná podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pretože je určitá. Určitosť neznamená len určitým spôsobom vyjadrená, ale aj vyjadriteľná. V danom prípade, keď sú nehnuteľnosti vyjadrené parcelným číslom EN pred THM, je zmluva dostatočným spôsobom vyjadrená, pretože uvedené nehnuteľnosti boli zaevidované v katastrí nehnuteľností, aj zamapované ako parcely EN pred THM čo do hraníc, čo do výmery. V danom prípade súd rozhodoval o zmluvnom nároku, teda len o tých nehnuteľnostiach, ktoré určitým spôsobom boli zadefinované v zmluve. Nebolo potrebné rozhodovať o ďalších nehnuteľnostiach, ktoré v zmluve neboli zadefinované. Ide o zmluvný nárok a platí to, čo je v zmluve uvedené, bez ohľadu na to, či v skutočnosti tieto nehnuteľnosti odporca užíval alebo neužíval. Faktické užívanie nehnuteľností má vplyv len pre bezdôvodné obohatenie, nie pre nájomný vzťah. Pri zmluvnom nájomnom vzťahu je rozhodujúca platnosť právneho úkonu a nie skutočné využívanie právnej možnosti užívať nehnuteľnosti (na základe nájomnej zmluvy analogicky je povinný nájomca nájomné platiť aj vtedy, aj keď nehnuteľnosť neužíva, nielen vtedy, keď ju užíva). Rovnako určitým a vyjadriteľným spôsobom bola dohodnutá výška nájomného vo výške 6 % z čistej tržby lyžiarskej sezóny v pomere 3 diely vlek T., 2 diely vlek T., 1 diel vlek C.. Dôkazom o určitosti dohodnutej výšky nájomného je aj skutočnosť, že predchádzajúce sezóny tento výpočet vždy bol uskutočnený, nájomné podľa uvedenej dohody je možné vypočítať jednoduchým spôsobom z výšky tržby za konkrétnu sezónu sa určí 6 % celkového nájomného a z toho nájomné pre navrhovateľa v pomere 3:2:1. Je zrejmé, že aj za sezónu 2009/2010 výpočet bol urobený jednoznačným spôsobom, celkom tržba 36 387,94 €, 6 % nájomného celkom 2183,28 € a nájomné pre navrhovateľa v pomere 3:2:1 109,52 €. Súd nemal žiadnu pochybnosť o určitom spôsobe dojednaní výšky nájomného. Z nijakého ustanovenia zákona nevyplýva, že by nájomné nemohlo byť dohodnuté aj ako podiel z čistej tržby = zisku odporcu. Súd sa domnieva, že takéto dojednanie zohľadňuje kvalitu tej-ktorej zimnej sezóny. Pri dojednaní nájomného iným spôsobom by bol odporca v strate, ak by sezóna bola mínusová, naopak, ak je sezóna kvalitná, zvyšuje sa nájomné aj v prospech navrhovateľa. Uvedený dobrovoľný zmluvný vzťah sleduje aj ekonomické relácie navrhovateľa, ale aj odporcu a takáto skutočnosť, že každý z nich háji svoje ekonomické záujmy, nemôže byť rozporom so zákonom, keďže ide o majetkové práva, s ktorými môžu disponovať. Nejde o kogentné ustanovenia zákona tak, ako to má na mysli § 39 Občianskeho zákonníka. Preto úkon nie je neplatný, pretože neodporuje zákonu, neobchádza zákon, neprieči sa dobrým mravom. Navrhovateľ ani neuviedol, ktorému konkrétnemu ustanoveniu zákona takéto dojednanie odporuje a prečo by malo byť v rozpore s dobrými mravmi. Nájomné nemusí byť dohodnuté len konkrétnou sumou. Ak bolo dohodnuté ako percentuálny podiel z čistej tržby odporcu, neznamená to zároveň, že nejde o nájomnú zmluvu, ale zmluvu o tichom spoločenstve podľa § 673 a nasledujúce Obchodného zákonníka, ako tvrdil navrhovateľ v odvolaní. Tvrdenia navrhovateľa v tejto rovine sú všeobecné, nepreskúmateľné, bez dôkazov. Taktiež tvrdenie, že zmluva je neplatná podľa § 37 OSP, pretože nebola uzavretá slobodne, ale pod nátlakom. Súd v konaní nezistil ani psychický, ani fyzický nátlak pri uzatváraní právneho úkonu - zmluvy zo dňa 2.1.2007. Zmluva bola uzavretá slobodne, dobrovoľne. Dôkazom je aj to, že nájomné podľa uvedenej zmluvy zo dňa 2.1.2007 (čl. 75) za čas od 1.1.2007 do 30.4.2007, ktorá bola ďalej obnovovaná, bolo vyúčtované zmluvne dohodnutým spôsobom (čl. 76) 6 % z tržby lyžiarskej sezóny 2006/2007 v pomere 3:2:1, pričom navrhovateľovi za pozemky pod vlekom Z. v rozsahu 3274,20 m² pripadlo 3032,- Sk, pod vlekom Z. 2158,10 m² 1332,- Sk, spolu 4564,- Sk. Tržba celkom bola 1 541 285,- Sk. Navrhovateľ svojim podpisom (čl. 76 spisu 4C/10/2010) potvrdil, že s vyúčtovaním súhlasí. Z účtovného dokladu zo dňa 15.5.2007 je preukázané, že navrhovateľ vyúčtovanú sumu 4564,- Sk prevzal dňa 15.5.2007 (výdavkový doklad 185/07 spisu 4C/10/2010). Slobodu, dobrovoľnosť zmluvného vzťahu mal súd preukázanú aj z listinných dôkazov zo dňa 14.9.2006

(čl. 77 spisu 4C/10/2010), zápisnice z obecného úradu a čl. 78 spisu prezenčnej listiny. Mal preukázané, že odporca s navrhovateľom rokoval o uzavretí zmluvy na sezónu 2006/2007, na ktorú nájomná zmluva bola uzavretá dňa 2.1.2007. Navrhovateľ tam bol osobne prítomný, mal možnosť sa vyjadriť k návrhu zmluvy, námietky sú zaprotokolované, zapracované v zmluve. Neznamená to však, že keď odporca nezpracoval všetky námietky navrhovateľa do zmluvy, že zmluva bola uzavretá pod nátlakom - zmluva je dvojstranný právny úkon, nie jednostranný. Musia sa zohľadniť záujmy obidvoch zmluvných strán a nielen jednej zmluvnej strany. Závery súdu o tom, že právny úkon nebol uzavretý pod nátlakom, ale slobodne, je preukázaný aj zo spisu 4C/10/2010 pozvánkou zo dňa 4.6.2007 (čl. 89), ktorá bola doručená aj navrhovateľovi (čl. 90), bol prítomný dňa 11.6.2007 na rokovaní (prezenčná listina čl. 91). Právny úkon teda nie je neplatný podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že by bol urobený pod psychickým alebo fyzickým nátlakom. Bol urobený dobrovoľne, slobodne. Právny úkon podľa § 37 ods. 1 nie je urobený neslobodne ani z tvrdeného dôvodu antidatovania a nátlaku, že navrhovateľ musel uzavrieť najskôr novú nájomnú zmluvu, až potom mu bola vyplatená pôvodná nájomná zmluva. K tomu sa už súd vyjadril, ide o manipuláciu údajov a záverov súdu zo strany navrhovateľa. Dňa 3.7.2012 čl. 106 na pojednávaní právna zástupkyňa k tomu uviedla: „... že odporca taktizoval, najskôr museli zmluvné strany podpísať vždy novú zmluvu, až potom vyplatil zmluvným stranám nájomné za predchádzajúce časové obdobie.“ Toto tvrdenie opierali navrhovateľ a jeho právna zástupkyňa o list Obecného úradu Z. zo dňa 21.11.2008. Z listu podľa názoru súdu vyplýva presný opak tvrdenia navrhovateľa a jeho právnej zástupkyne. Z listu vyplýva, že odporca podmieňoval výplatu nájomného podpísaným zmluvným vzťahom z predchádzajúceho obdobia, teda nie za nasledujúce obdobie, ako tvrdil navrhovateľ. Pri aplikácii logického výkladu z toho vyplýva, že z hľadiska účtovného nie je možné vyplatiť obdobie predchádzajúce, pokiaľ zmluvnými stranami nebolo podpísané. Neznamená to však, že sa robil nátlak na navrhovateľa, aby pri výplate podpísal aj zmluvy na ďalšie časové obdobie pod sankciou nevyplatenia predchádzajúceho obdobia tak, ako tvrdil. Teda ani v tom súd nezistil tvrdený psychický nátlak, zistil zavádzanie a manipuláciu. Rovnako zavádzanie a manipuláciu súd zistil aj v tvrdení právnej zástupkyne navrhovateľa v odvolaní, kde uvádzala, že právny zástupca odporcu uznal záväzok pred súdom. Vo veci 4C/10/2010 na pojednávaní dňa 3.7.2012 (čl. 105), ktoré zápisnice tvoria neoddeliteľnú súčasť dokazovania pred súdom vo veci 4C/235/2011, boli podrobne oboznamované aj s tým, že budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť, právny zástupca odporcu uviedol: „... preto nemám právo uznávať uvedený nárok, rovnako ako ani predchádzajúci právny zástupca toto právo nemal. Je to len oznámenie výšky pre účely súdneho konania.“ Z uvedeného je zrejmé, že všetky ostatné ďalšie vyjadrenia bolo potrebné vykladať ako jednotný prejav vôle odporcu a jeho právneho zástupcu v nadväznosti na uvedené a nie vytrhnúť z kontextu. Uznanie záväzku musí byť jednoznačným prejavom vôle, že subjekt uznáva záväzok čo do základu i čo do výšky. K takému uznaniu počas celého konania nedošlo a právna zástupkyňa navrhovateľa to ani netvrdila, až po rozhodnutí súdu v odvolacom konaní. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka hovorí, že nájomná zmluva sa obnovuje za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na kratšiu dobu ako rok sa obnovuje na túto dobu. V danom prípade nájom bol dohodnutý na kratšiu dobu ako rok, teda na dobu od 1.1.2010 do 30.4.2010. Je teda právne irelevantné tvrdenie právnej zástupkyne navrhovateľa, že do nájmu bol odporca povinný vstúpiť, teda do užívania, dňom 1.5.2007. Do užívania mal vstúpiť od 1.1.2010 do 30.4.2010, čo aj urobil. Je pravdou, že spočiatku tvrdenia boli v tej rovine, že v spornom časovom období odporca neužíval nehnuteľnosti, pretože tak bolo rozhodnuté na obecnom zastupiteľstve. Následne však právny zástupca odporcu uviedol, že nespochybňujú, že v spornom časovom období odporca nehnuteľnosti užíval. Táto zmluva sa obnovovala priamo zo zákona na dobu určitú od 1.1. vždy do 30.4. toho-ktorého roka za tam dohodnutých zmluvných podmienok na základe nevyvrátiteľnej domnienky konkludentného obnovenia nájomného vzťahu, pretože navrhovateľ nežiadal o vypratanie do 30 dní, teda do 30.1.2008, do 30.1.2009, do 30.1.2010. Súdu je zrejmé, že ani ku dňu rozhodovania nežiadal o vypratanie. Aj z toho dôvodu sa súdu zdali byť nevierohodné tvrdenia navrhovateľa a jeho právnej zástupkyne. Ak je tento zmluvný vzťah tak nevýhodný pre navrhovateľa, ako uvádza a ak má možnosť uzavrieť zmluvný vzťah za lepších ekonomických podmienok, čo netvrdil ani nepreukázal, potom mal už dávno požiadať odporcu o vypratanie nehnuteľností. Pokiaľ ide o poukazovanie na rozsudok 6C/178/2009 zo dňa 23.3.2010, netýka sa nájomného vzťahu, ale práva zriadiť vecné bremeno a vo veci nájomného vzťahu je názor súdu len v prejudiciálnej rovine. Rozsudok nebol vydaný v tejto veci a v nadväznosti na § 135 ods. 1, 2 OSP ním súd nie je viazaný, aj keď z informácií v ňom uvedených taktiež vychádzal, čo vyplýva z odôvodnenia rozsudku.

Právna zástupkyňa na záver žiadala doplniť dokazovanie geodetickým zameraním lyžiarskeho areálu. Tento dôkaz súd zamietol. Mal zato, že zmluvný vzťah definuje, ktoré pozemky tvoria predmet zmluvného

vzťahu a za ktoré pozemky bude odporca platiť nájomné, a to bez ohľadu na to, v akom rozsahu ich odporca užíva alebo neužíva. Preto nebolo potrebné zameriavať celý lyžiarsky areál, keďže v zmysle záverov odvolacieho súdu podľa § 226 OSP súd nemal vychádzať zo skutočného užívacieho vzťahu = bezdôvodného obohatenia, ale z nájomného vzťahu, ktorý vznikol obnovením a pre ktorý nie je potrebné geodetické zameranie skutočného užívania, pre ktoré je dôležité ustálenie platnej nájomnej zmluvy a v nájomnej zmluve uvedených pozemkov bez ohľadu na ich užívanie alebo neužívanie. Preto súd má právo a povinnosť nariaďovať dokazovanie len v rámci predmetu konania a musí dbať na účelnosť a hospodárnosť navrhovaných a vykonávaných dôkazov. V tomto prípade by išlo o vykonávanie dôkazu pre účel bezdôvodného obohatenia, skutočného užívania a nie pre účely zmluvného vzťahu, ktorý podľa názoru odvolacieho súdu v nadväznosti na závery prvostupňového súdu tvoril predmet sporu, v rámci ktorého mal súd právo a povinnosť dôkazy vykonávať. Pre platný zmluvný vzťah je dôležité, čo bolo dohodnuté v zmluve a za dohodnuté pozemky je povinný odporca platiť bez ohľadu na rozsah užívania.

Úspešným účastníkom v konaní je odporca, podľa § 142 ods. 1 OSP mu patrí plná náhrada trov konania. Súd priznal náhradu trov konania odporcovi v nasledovnej výške:

Trovy právneho zastúpenia za úkony JUDr. Milana Rojčka predstavujú 2 úkony právnej pomoci (prevzatie a príprava zastúpenia, vyjadrenie k žalobe 7.2.2012) vo výške 210,81 € za 1 úkon + 2-krát režijný paušál po 7,6 €. Trovy právneho zastúpenia JUDr. Milana Rojčka tak predstavujú sumu 436,88 €.

Trovy právneho zastúpenia za úkony JUDr. Jozefa Pikuliaka predstavujú 2 úkony právnej pomoci (porada s klientom dňa 30.4.2012 k výzve súdu, porada s klientom dňa 24.1.2013) v sume 69,56 € a 7 úkonov právnej pomoci (vyjadrenie k výsledkom dokazovania a právne stanovisko z 23.4.2012, konanie pred súdom 24.4.2012, vyjadrenie vo veci na výzvu súdu 7.5.2012, vyjadrenie k vyjadreniu navrhovateľa 19.6.2012, konanie pred súdom 3.7.2012 vyjadrenie zo dňa 25.1.2013 na výzvu súdu, konanie pred súdom dňa 21.2.2013) vo výške 210,81 € za 1 úkon právnej pomoci + 20 % DPH v sume 322,95 € + 6-krát režijný paušál po 7,63 € + 3-krát režijný paušál po 7,81 € + 20 % DPH v sume 83,05 €. Trovy právneho zastúpenia JUDr. Jozefa Pikuliaka tak predstavujú sumu 2020,79 €.

Trovy právneho zastúpenia celkom tak predstavujú sumu 2457,67 € (436,88 € trovy JUDr. Rojčka + 2020,79 € trovy JUDr. Pikuliaka).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Žiline prostredníctvom Okresného súdu Čadca v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O. s. p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 O. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom splnená dobrovoľne, je možné navrhnúť výkon rozhodnutia.