

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 25Co/96/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4119205411
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 08. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Soňa Vacková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2023:4119205411.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Sone Vackovej a sudkýň JUDr. Lýdie Gálisovej a JUDr. Márie Malíkovej, v spore žalobcu: J., V. U., so sídlom R. K. XXX/XX, 949 01 R., IČO: 42 209 731, zastúpeného: Mgr. Juliana Sumková, advokátka so sídlom Námestie Slobody 16, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, proti žalovanému: V. O., so sídlom XXX XX O. 389, IČO: 00 307 726, zastúpenému: Advokátska kancelária Gabriel Orлік, s.r.o., so sídlom Žitavanská 20, 951 93 Topoľčianky, IČO: 36 858 722, o zaplatenie sumy 66 946,93 eura, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 30. mája 2022 č. k. 18C/38/2019-243, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v časti týkajúcej sa zaplatenia sumy 16 200 eur potvrdzuje.

V ostatnej časti a v časti trov konania napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušuje a vec mu v tejto časti vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1.1. Súd prvej inštancie rozsudkom žalobu zamietol. Žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi vo výške 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. Svoje rozhodnutie právne zdôvodnil ustanoveniami § 9a ods. 1, 5, ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, § 3 ods. 1, § 39, § 50a ods. 1, 2, § 544 ods. 1, § 415, § 420, § 451, § 100 ods. 1, 2 prvá veta, § 106 ods. 1, 2, § 107 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka.

1.2. Z vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie preukázané a zároveň medzi stranami nebolo sporné, že z dôvodu nedodržania formálneho postupu Obecného zastupiteľstva, t.j. schválenia zmluvy o prenájme nebytového priestoru a pozemku a zmluvy o budúcej zmluve Obecným zastupiteľstvom, ako aj nedodržania povinnosti zverejnenia na úradnej tabuli obce, sú uvedené zmluvy neplatnými právnymi úkonmi s poukazom na § 39 Občianskeho zákonníka. Preto sa žalobca žalobou domáhal zaplatenia sumy vo výške 16 200 eur titulom vydania bezdôvodného obohatenia, sumy 20 746,93 eura, ktorá predstavuje rekonštrukčné práce a náklady, ktorými došlo k zhodnoteniu predmetných nehnuteľností, a náhrady škody vo výške 30 000 eur rovnajúcu sa zmluvnej pokute, ktorá by bola žalobcovi uhradená pre prípad nesplnenia jeho zmluvného záväzku. Konštatoval, že žalobca svoj nárok opieral o ustanovenia § 415 a § 420 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Zo strany žalovaného bola vznesená námietka premlčania, na ktorú pri rozhodovaní prihliadal.

1.3. Súd prvej inštancie vyhodnotil, že nárok žalobcom uplatnený v sume 16 200 eur ako vrátenie kúpnej ceny, nebol uplatnený v premlčacej lehote. Zo zmluvy o prenájme nebytových priestorov a pozemku vyplynulo, že predmetná suma predstavuje nájomné splatné pri podpise zmluvy, ktorú súd prvej inštancie vyhodnotil ako neplatný právny úkon. Hoci zmluva bola neplatným právnym úkonom, žalobca nehnuteľnosť užíval, a nebolo preukázané, že došlo k dohode o bezodplatnom užívaní nehnuteľnosti.

Poukázal, že od prijatia plnenia žalovaným uplynuli už viac ako 3 roky, v dôsledku čoho došlo v zmysle ustanovenia § 107 ods. 2 Občianskeho zákonníka k premlčaniu práva na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia. Žalovaný síce tvrdil, že došlo k vzájomnému započítaniu pohľadávok, keď výška nájomného má byť započítaná s bezdôvodným obohatením spojeným s užívaním nehnuteľnosti s poukazom na neplatný právny úkon, nebolo však preukázané aká je primeraná dohodnutá výška nájomného, s prihliadnutím na konkrétny objekt, jeho stav, ako aj účel, na ktorý bol objekt prenajatý, preto naň neprihliadal.

1.4. Žalobca si titulom vydania bezdôvodného obohatenia (plnenia bez právneho dôvodu) uplatnil aj sumu vo výške 20 746,93 eura, ktorá predstavuje rekonštrukčné práce a náklady, ktorými došlo k zhodnoteniu predmetných nehnuteľností, čo dokladoval súpisom vykonaných prác a spotrebovaného materiálu a protokolmi o vykonaných prácach, ktoré mal vykonať v priebehu rokov 2012 - 2014. Súd prvej inštancie aj vo vzťahu k tomuto nároku prihliadol na námietku premlčania vznesenú žalovaným, nakoľko od prijatia plnenia žalovaným uplynuli už viac ako 3 roky, v dôsledku čoho došlo v zmysle ustanovenia § 107 ods. 2 Občianskeho zákonníka k premlčaniu práva na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia. Zároveň uviedol, že predmetný nárok zo strany žalobcu nebol riadne špecifikovaný, nebolo zrejmé z akých položiek uplatnený nárok pozostáva, keď žalobca uviedol, že nárok je minimálne vo výške 20 746,93 eura. Návrh žalobcu na vykonanie znaleckého dokazovania zamietol s poukazom na koncentráciu konania, a z dôvodu, že uplatnený nárok považoval za premlčaný. Navyše uviedol, že žalobca mohol postupovať podľa CSP a predložiť už skôr súkromný znalecký posudok (§209 CSP).

1.5. Súd prvej inštancie uviedol, že uplatneným nárokom žalobcu bolo aj zapltenie náhrady škody vo výške 30 000 eur. Žalovaný listom zo dňa 30.03.2017 oznámil žalobcovi, že uzatvorením kúpnej zmluvy by porušil zákon, čím by sa kúpna zmluva stala neplatnou v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka a preto je potrebné postupovať podľa § 9a ods.1 zákona o majetku obcí. Konštatoval, že týmto okamihom žalovaný nadobudol vedomosť o tom, že mu vznikne škoda a ako aj o tom, kto škodu spôsobil. Od doručenia tohto listu žalobcovi začala plynúť subjektívna premlčacia lehota na uplatnenie nároku na náhradu škody. Žaloba bola podaná na súd dňa 20.05.2019 (správne malo byť uvedené 18.05.2019), a preto súd prvej inštancie považoval uplatnený nárok aj v tejto časti za premlčaný. Hoci žalovaný tvrdil, že vo veci náhrady škody nie je pasívne vecne legitimovaný, s uvedením tvrdením sa súd prvej inštancie nestotožnil a mal za to, že žalovaný je pasívne vecne legitimovaný v konaní o náhradu škody, keďže nebolo preukázané také konanie bývalého starostu žalovaného, ktoré by preukazovalo, že by za porušenie povinnosti niesol zodpovednosť sám.

1.6. Súd prvej inštancie sa zaoberal obranou žalobcu proti vznesenej námietke premlčania, podľa ktorej vzhľadom na okolnosti prípadu ide o výkon práva žalovaného v rozpore s dobrými mravmi. Nevzhladol také výnimočné okolnosti, ktoré by odôvodňovali postup podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Po zohľadnení všetkých okolností prípadu dospel k záveru, že výkon práva žalovaného, ktorý vzniesol námietku premlčania, nie je výkonom práva, ktorý by bol v rozpore s dobrými mravmi. Nebolo preukázané, že zo strany žalovaného ide o zneužitie tohto práva na úkor žalobcu. Nezistil žiadne okolnosti existujúce v čase uplatnenia námietky premlčania, ktoré by odôvodňovali taký významný zásah do právnej istoty, akým je neumožnenie práva uplatniť námietku premlčania. Mal preukázané, že márne uplynutie premlčacej doby nezavinil žalovaný. Zo žiadnych okolností veci nevyplýva, že by bolo niečo žalobcovi bránilo uplatniť svoj nárok včas alebo že by sa na neuplatnení tohto práva nejakým spôsobom podieľal žalovaný. Preto žalobu v plnom rozsahu zamietol.

1.7. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP tak, že žalovanému priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %, pretože vo veci mal plný úspech, pričom dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 257 CSP u strán sporu ani v okolnostiach veci nezistil. Uviedol, že o výške trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

2.1. Žalobca podal v zákonnej lehote odvolanie a navrhoval, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie dokazovanie a rozhodnutie vo veci. Dôvodil ustanoveniami § 365 ods. 1 písm. b), d), e), f), g), h) CSP.

2.2. Tvrdil, že k porušeniu povinnosti schváliť zmluvu na obecnom zastupiteľstve došlo z dôvodov na strane žalovaného, o ktorých sa dozvedel až v priebehu roku 2019. V spise sa nenachádza jediný dôkaz, ktorý by preukazoval, alebo aspoň naznačoval, že pred týmto dátumom mal vedomosť, alebo mal možnosť mať vedomosť o neplatnosti zmluvy. Naopak, zo správania sa strán bolo nepochybné, že zmluvu a jej ustanovenia dodržiavali, plnili si povinnosti, odsúhlasovali náklady, žalobca ako nájomca

nebol nijakým spôsobom rušený v nájme, žalovaný reagoval na ukončenie nájmu a na žiadosť o uzatvorenie kúpnej zmluvy. Namietal, že napriek tomu sa súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku nedostatočne zaoberal tým, prečo neuplatnil § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a jeho závery boli v rozpore s tým, čo vyplynulo z dokazovania. S poukazom na nález Ústavného súdu SR I. ÚS 548/2015-29 uviedol, že podstatné skutočnosti zistené v konaní musia byť v súlade so závermi súdu. Tvrdil, že z odôvodnenia a z dokazovania nevyplýva, ako zaviniť márne uplynutie premlčacej doby, ktorá uplynula podľa názoru súdu už počas trvania nájomného vzťahu, alebo že by sa žalovaný nepodieľal na uplynutí tejto lehoty. Ak nevedel o neplatnosti zmluvy žalovaný, ktorý žalobcu o platnosti zmluvy ubezpečoval nielen ústne, písomne, ale aj svojím správaním, ako sa mal o tejto platnosti dozvedieť žalobca. Nebolo ani preukázané, že by mohol mať akúkoľvek pochybnosť o platnosti zmluvy, a tak byť ostražitý v rámci výkonu svojho práva v premlčacej dobe.

2.3. Uviedol, že z dôvodov predbežného právneho posúdenia sa v konaní vykonávalo dokazovanie či sú dôvody neprihliadať na námietku premlčania. K druhému nároku titulom vynaloženia nákladov na zhodnotenie nehnuteľnosti predložil bločky, faktúry a fotografie, čím preukazoval, že skutočne došlo k bezdôvodnému obohateniu na strane žalovaného. Poukázal na skutočnosť, že premlčanie nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia sa neodvíja od dátumu kedy bolo zhodnotenie vykonané, ale kedy došlo k ukončeniu užívania nehnuteľností. Namietal, že súd prvej inštancie odmietol znalecké dokazovanie s poukazom na koncentráciu konania, ako i na premlčanie. Tvrdil, že nedisponuje užívacím právom k nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného, preto nemal možnosť na vlastné náklady zabezpečiť znalecký posudok. Koncentráciu konania súd prvej inštancie uplatnil na poslednom pojednávaní, po ukončení dokazovania. Z priebehu konania nevyplýva, že by neumožňoval stranám návrhy na doplnenie dokazovania. Pokiaľ tento dôkaz nevykonal z dôvodu, že nárok považoval za premlčaný, z odôvodnenia rozsudku nie je zrejmé, v akom okamihu k tomu malo dôjsť, preto odôvodnenie vykazuje formálne a materiálne nedostatky, ktoré spôsobujú jeho nepreskúmateľnosť. K tomu poukázal na viaceré rozhodnutia (I. ÚS 184/2015 a nález Ústavného súdu SR I. ÚS 548/2015. Tvrdil, že z nich vyplýva, že nárok na vrátenie bezdôvodného obohatenia z titulu zhodnotenia nehnuteľností vzniká až vtedy, keď dôjde k odpadnutiu dôvodu pre ktorý boli investície vynaložené, v danom prípade ukončením užívania. Výška bezdôvodného obohatenia je vecou dokazovania a pre neunesenie dôkazného bremena z dôvodu nepreukázania výšky nemôže súd žalobu zamietnuť, pokiaľ je preukázaný nárok a základ (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/18/2019). Nehnuteľnosť legálne užíval do 20.05.2017, dokedy bolo užívanie posudzované ako nájom. Investície do nehnuteľnosti boli odsúhlasované a akceptované. Ak by bola Zmluva platná mal v zmysle čl. VI bod 4 zmluvy právo požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu, išlo by teda o obligačný nárok, ktorý si mohol uplatniť v rámci 3-ročnej premlčacej doby. Keďže následne v priebehu konania 17C/85/2018 (o nahradenie prejavu vôle) vyšlo najavo, že zmluva je neplatná, uplatnil si nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 20 746,93 eura, ktorá mala byť predmetom dokazovania po tom, ako súd prvej inštancie posúdil otázku premlčania.

2.4. Namietal voči záveru súdu prvej inštancie, že nárok na náhradu škody vo výške 30 000 eur je premlčaný z dôvodu, že dňa 30.03.2017 nadobudol vedomosť o neuzatvorení kúpnej zmluvy, a tým nadobudol vedomosť o škode, ako aj o tom, kto škodu spôsobil, a žalobu podal 20.05.2019. Tvrdil, že tento záver nevyplýva z jeho podaní ani z vykonaného dokazovania, súd vec v tejto časti neprávne právne posúdil vec a nesprávne vyhodnotil skutkový stav. Podaniu žaloby predchádzala žaloba o nahradenie prejavu vôle zo dňa 16.07.2018 (17C/85/2018), v ktorej si uplatnil aj nárok na zmluvnú pokutu vo výške 30 000 eur na základe čl. IX bod 1 Zmluvy. V tomto konaní riadne pokračoval. Na pojednávaní dňa 15.10.2019 súd poukázal na skutočnosti v zmysle ktorých žaloba podaná žalobcom je zjavne nedôvodná pre neplatnosť zmluvy. Dňa 21.11.2019 doručil súdu podanie, ktorým vzal žalobu v celom rozsahu späť a žiadal konanie zastaviť práve z dôvodu neplatnosti zmluvy. V tomto čase už bola však podaná táto žaloba. Nárok na náhradu škody vo výške 30 000 eur bol uplatnený nie z dôvodu, že žalovaný neuzatvoril či odmietol uzatvoriť kúpnu zmluvu, za toto porušenie povinnosti by mal nárok na zmluvnú pokutu, ale z dôvodu, že zmluva bola absolútne neplatná pretože žalovaný nedodrжал pri jej uzatváraní zákonom stanovený postup. Tento postup žalobca ovplyvniť nemohol, išlo o porušenie povinnosti výlučne na strane žalovaného, čo potvrdil vtedajší starosta X. K.. Nárok na náhradu škody bol teda uplatnený v predchádzajúcom konaní ako zmluvná pokuta (od 16.07.2018) a následne bol uplatnený ako náhrada škody v tomto konaní pre porušenie povinností pri uzatváraní zmlúv zo strany žalovaného. Zopakoval, že o neplatnosti zmluvy sa dozvedel prvýkrát začiatkom roku 2019 z vyjadrenia žalovaného k žalobe vo veci 17C/85/2018 zo dňa 04.12.2018. Preto nešlo o nárok na zmluvnú pokutu

zo zmluvy, ale nárok na náhradu škody spôsobenej žalovaným v dôsledku spôsobenia a zavinenia neplatnosti zmluvy.

2.5. Namietal nesprávne zistenie skutkového stavu a jeho nesprávne právne posúdenie. Bolo preukázané, že žalovaný prvýkrát upozornil na neplatnosť zmluvy až dňa 04.12.2018, napriek tomu, že zmluva bola uzatvorená dňa 18.05.2012 a „nájomný vzťah“ podľa strán sporu trval až do 20.05.2017. Námiетка premlčania zo strany žalovaného je v rozpore s dobrými mravmi, pretože k uplynutiu premlčacej doby by došlo už v priebehu trvania nájomného vzťahu, čo je voči nemu extrémne nespravodlivé. Stav neplatnosti zmlúv nezavinil, nemohol tento proces ovplyvniť, došlo k nemu neobstaraním žalovaného, ktorý si riadne nesplnil svoju povinnosť, a hoci o zmluve o nájme a zmluve o budúcej kúpnej zmluve rokoval na finančnej komisii, ako aj na obecnom zastupiteľstve, ich schválenie sa nepremietlo do uznesenia obecného zastupiteľstva a do písomného vyhotovenia zápisnice. Konanie žalovaného je v rozpore s dobrými mravmi preto, že neplatnosti zmlúv sa začal dovolávať a uplatnil námietku premlčania až vtedy, keď bol voči nemu uplatnený nárok na vrátenie investícií (bezdôvodné obohatenie) a náhradu spôsobenej škody. Poukázal na ďalšie rozhodnutia (II. ÚS 176/2011, IV. ÚS 542/2013, rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 137/2017, PL. ÚS 1/2018.

3. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že rozsudok súdu prvej inštancie je vecne a právne správny a navrhol ho potvrdiť. Súd prvej inštancie svoj rozsudok jasne a zrozumiteľne odôvodnil, svoj predbežný právny názor povedal už počas konania, teda rozhodnutie nebolo ani nijako prekvapivé. Žalobca návrhom na znalecké dokazovanie na poslednom pojednávaní uplatňoval iné právo, resp. zmenil a doplnil rozhodujúce skutočnosti tvrdené v žalobe, keď v žalobe tvrdil, že bezdôvodné obohatenie je súčet nákladov, ktoré vynaložil na nehnuteľnosť žalovaného, a až na poslednom pojednávaní uviedol, že bezdôvodným obohatením je zhodnotenie nehnuteľnosti a navrhol nové dokazovanie. K tomuto novému tvrdeniu nepredložil žiadne dôkazy a ani žiadne doterajšie dokazovanie nebolo podkladom pre takéto nové tvrdenie. Žalobca tak konal v rozpore so zásadou koncentrácie konania. Ak by súd prvej inštancie pripustil takýto dôkaz jednalo by sa zjavne o zbytočný a nevhodný krok s poukazom na námietku premlčania. Námiетка premlčania bola dôvodná, čo skonštatoval súd prvej inštancie a v konečnom dôsledku aj žalobca, keď jeho obrana bola v tom, že námiетка premlčania je v rozpore s dobrými mravmi. Poukázal na rozsudok Ro NS ČR sp. zn. 30 Cdo 2758/2006. Pri bezdôvodnom obohatení vo vzťahu k sume 16 200 eur došlo k zaplateniu sumy zo strany žalobcu v roku 2012 a teda premlčacia doba uplynula najneskôr v roku 2015 aj s poukazom na judikát NS ČR 30Cdo/2758/2006. Okrem toho žalobca uvádzal pri tomto bezdôvodnom obohatení nesprávny titul, zaplatenie kúpnej ceny, hoci išlo nájomné. Pri bezdôvodnom obohatení vo vzťahu k sume 20 746,93 eura došlo k zaplateniu sumy zo strany žalobcu v rokoch 2012 - 2014 a teda premlčacia doba uplynula najneskôr v roku 2017. Okrem toho žalobca nesprávne sumu zažaloval a vyčíslil. Pri náhrade škody vo výške 30 000 eur sa žalobca dozvedel najneskôr listom zo dňa 30.03.2017, preto premlčacia doba uplynula najneskôr v roku 30.03.2019. Okrem toho žalobca odvodzuje škodu od absolútne neplatného právneho úkonu, škoda sa rovná zmluvnej pokute, zmluvná pokuta však nevznikla. Pre záver o počiatku plynutia premlčacej doby nie je rozhodujúca vedomosť strán o neplatnosti zmluvy, ale moment skutočného plnenia (NS SR 5Obdo/44/2018). Ďalej poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 MCdo/8/2008, rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 Cdo/148/2004. K námietke porušenia dobrých mravov vo vzťahu k premlčaniu uviedol, že uplatnenie tohto postupu súdom by bolo v rozpore s princípom právnej istoty. Zmluva nebola zverejnená a bola v rozpore s právnymi predpismi, nemôže byť na jeho ťarchu, že na to upozornil. V čase podpisu zmluvy ešte nebol vlastníkom. Žalobca nepreukázal, že došlo k rokovaniu medzi žalobcom a žalovaným v roku 2012 pred uzavretím zmluvy, ani rokovať nemohli, keď žalobca vznikol 04.05.2012 a zmluva bola podpísaná už 18.05.2012 a medzitým sa žiadne obecné zastupiteľstvo nekonalo. Žalobca pri zachovaní obvyklej opatrnosti mohol zistiť, že zmluva je absolútne neplatná, pretože všetky zápisnice, uznesenia obecného zastupiteľstva v tejto veci podliehali zverejňovaniu na stránke obce. Žalobcu žiadnym spôsobom neuviedol do omylu, naopak žalobca nekonal s náležitou opatrnosťou. Poukázal na nález ÚS SR sp. zn. II. ÚS 176/2011, a Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 41/2012.

4. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané stranou sporu v zákonom stanovenej lehote na podanie odvolania (§ 359, 362 ods. 1 CSP) a zistení, že spíňa náležitosti § 363 CSP, viazaný dôvodmi a rozsahom odvolaní (§ 379, § 380 CSP), viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), vec prejednal s verejným vyhlásením rozhodnutia bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 219 ods. 3, § 385 CSP). Dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné len čiastočne. Preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v časti týkajúcej sa

zaplatenia sumy 16 200 eur podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil. V ostatnej časti a v časti trov konania napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. c) CSP zrušil a vec mu v tejto časti podľa § 391 ods. 1 CSP vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

5. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

6. Podľa § 389 ods. 1 písm. c) CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom.

7. Podľa § 391 ods. 1 CSP, ak odvolací súd zruší rozhodnutie, môže podľa povahy veci vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, prerušiť konanie, schváliť zmier, zastaviť konanie alebo postúpiť vec orgánu, do ktorého právomoci vec patrí.

8.1. Žalobca v odvolaní dôvodil ustanovením § 365 ods. 1 písm. b) CSP, ale neuviedol, akým nesprávnym procesným postupom súdu prvej inštancie mu bolo znemožnené, aby uskutočňoval svoje procesné práva do takej miery, že došlo k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces. Preto sa odvolací súd uvedeným odvolacím dôvodom nemohol zaoberať.

8.2. Ďalej žalobca v odvolaní dôvodil ustanovením § 365 ods. 1 písm. d) CSP, k čomu argumentoval, že súd prvej inštancie nevykonal navrhované znalecké dokazovanie z dôvodu, že nárok považoval za premlčaný, z odôvodnenia rozsudku však nie je zrejmé, v akom okamihu k tomu malo dôjsť, preto odôvodnenie vykazuje formálne a materiálne nedostatky, ktoré spôsobujú jeho nepreskúmateľnosť. Odvolací súd považuje za potrebné uviesť, že vada konania vymedzená v ustanovení § 365 ods. 1 písm. d) CSP je vo svojej podstate porušením základného práva účastníka súdneho konania na spravodlivý proces, ktoré právo zaručuje v podmienkach právneho poriadku Slovenskej republiky okrem zákonov aj článok 46 a nasl. Ústavy SR a článok 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (Oznámenie Ministerstva zahraničných vecí ČSFR č. 209/1992 Zb.). Požiadavky na riadne zdôvodnenie rozsudku súdu stanovuje ustanovenie § 220 ods. 2 Civilného sporového poriadku. Podľa neho v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé. Výkladom citovaného ustanovenia Civilného sporového poriadku pritom treba dospieť k záveru, že s tam uvedenými požiadavkami je v rozpore úplný nedostatok (absencia) dôvodov rozhodnutia, existencia extrémneho nesúladu medzi právnymi závermi súdu a jeho skutkovými zisteniami, prípad, keď právne závery zo skutkových zistení pri žiadnej možnej interpretácii nevyplývajú, a len všeobecné súhrnné zistenia špecifikácie jednotlivých dôkazov, z ktorých mali byť tieto zistenia vyvedené. Odvolací súd po preskúmaní rozsudku súdu prvej inštancie dospel k záveru, že rozhodnutie obsahuje skutkové zistenia, súdom prvej inštancie aplikované právne normy a právne závery, pre ktoré nemožno konštatovať jeho nepreskúmateľnosť a tým inú vadu konania majúcu za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, pre ktoré by bolo potrebné napadnutý rozsudok zrušiť, pristúpil k meritórnemu prejednaniu veci.

9.1. V danej veci sa žalobca domáhal voči žalovanému zaplatenia sumy 66 946,93 eura. V žalobe tvrdil, že žalovaná suma pozostávala zo sumy 16 200 eur uhradenej na účet žalovaného pri uzavretí nájomnej zmluvy, ktorá predstavovala v podstate kúpnu cenu, za ktorú žalovaný nadobudol nehnuteľnosti a nájomná zmluva nebola uzatvorená platne, preto sa domáha vrátenia zaplatenej čiastky. Ďalej žalovaná suma pozostávala zo sumy 20 746,93 eura, ako rekonštrukčné práce a náklady do predmetných nehnuteľností v priebehu nájmu, ktorými došlo k ich zhodnoteniu. A nakoniec žalovaná suma pozostávala zo sumy 30 000 eur, ako škody, ktorá vznikla žalobcovi tým, že majetok nemohol nadobudnúť pre porušenie povinnosti na strane žalovaného, jednak pre nedostatok súhlasu so zmluvou o budúcej zmluve obecným zastupiteľstvom a jednak pre postup žalovaného v priebehu nasledujúcich rokov. Výšku tejto škody vyčíslil ako náhradu za zmluvnú pokutu, ktorá by mu bola uhradená v prípade nesplnenia zmluvného záväzku, ak by bola zmluva platná.

9.2. Žalovaný vo vyjadrení potvrdil, že zmluva prenájme nebytových priestorov zo dňa 18.05.2012, ktorá zahŕňala aj zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a dohodu o zmluvnej pokute, bola absolútne neplatným právnym úkonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Uplatnil námietku premlčania vo vzťahu ku voči všetkým trom nárokom. Navyše tvrdil, že žalobca predmet nájmu užíval, preto jeho plnenie titulom zaplateného nájomného bolo skonzumované. Namietal, že z predložených dokladov nie zrejmé z akých položiek pozostáva nárok žalobcu na vrátenie nákladov na rekonštrukčné práce. Vo vzťahu ku škode tiež tvrdil, že ju nespôsobil, preto nie je pasívne vecne legitimovaný. Žiadal žalobcu v celom rozsahu zamietnuť.

9.3. Súd prvej inštancie žalobu zamietol. Žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi vo výške 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. Na odvolanie žalobcu je rozsudok súdu prvej inštancie predmetom prieskumu odvolacím súdom.

10. Z obsahu spisu vyplýva, že SR-Ministerstvo vnútra SR, ako predávajúci, a žalovaný, ako kupujúci, uzatvorili dňa 20.01.2012 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX katastrálne územie O.. Kúpna cena bola dohodnutá vo výške 16 200 eur a mala byť zaplatená na účet predávajúceho najneskôr do 60 dní odo dňa nadobudnutia platnosti zmluvy. Žalovaný, ako prenajímateľ, a žalobca, ako nájomca uzatvorili dňa 18.05.2012 zmluvu o prenájme nebytových priestorov a pozemku, v znení dodatku č.1 zo dňa 20.08.2012, predmetom ktorej bol záväzok žalovaného prenechať do užívania žalobcovi nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX katastrálne územie Alekšince na dobu 1828 dní za dohodnuté nájomné vo výške 16 200 eur bez DPH, splatné v plnej výške pri podpise zmluvy. Súčasťou zmluvy o prenájme bola zmluva o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom bola povinnosť žalovaného uzatvoriť kúpnu zmluvu so žalobcom na predmet nájmu, ak žalobca požiada žalovaného pol roka pred ukončením nájmomného vzťahu o uzavretie kúpnej zmluvy, s povinnosťou žalovaného kúpnu zmluvu uzatvoriť do 60 dní odo dňa ukončenia doby nájmomného vzťahu. Pre prípad nesplnenia povinnosti žalovaného uzatvoriť so žalobcom budúcu kúpnu zmluvu si účastníci dohodli zmluvnú pokutu vo výške 30 000 eur. Nájomný vzťah medzi účastníkmi zmluvy bol ukončený ku dňu 20.05.2017. Počas trvania zmluvy o prenájme boli na predmete nájmu žalobcom vykonané rekonštrukčné, stavebné a iné úpravy, ktoré boli odsúhlasené starostom žalovaného a žalobcom vyčíslené vo výške 20 746,93 eura.

11. Žalobca listom zo dňa 18.11.2016 požiadal žalovaného o uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom budú prenajaté nehnuteľnosti. Žalovaný na tento list nereagoval. Žalobca listom zo dňa 02.03.2017 opätovne vyzval žalovaného na splnenie povinnosti. Žalovaný reagoval listom zo dňa 30.03.2017, v ktorej uviedol, že nemôže naplniť ustanovenia zmluvy týkajúce sa uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy z dôvodu, že by konal v rozpore s ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to predovšetkým v rozpore s ustanovením § 9a ods. 1, ods. 5 zákona. Takáto kúpna zmluva by bola neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Súčasne žalovaný uviedol, že obec musí postupovať podľa § 9a ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. a uskutočniť predaj na základe verejnej obchodnej súťaže alebo dražby.

12. Podľa § 420 Občianskeho zákonníka, každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti. Škoda je spôsobená právnickou osobou alebo fyzickou osobou, keď bola spôsobená pri ich činnosti tými, ktorých na túto činnosť použili. Tieto osoby samy za škodu takto spôsobenú podľa tohto zákona nezodpovedajú; ich zodpovednosť podľa pracovnoprávných predpisov nie je tým dotknutá. Zodpovednosť sa zjaví ten, kto preukáže, že škodu nezavinil.

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

14. Podľa § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101a až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

15. Podľa § 106 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, právo na náhradu škody sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa poškodený dozvie o škode a o tom, kto za ňu zodpovedá. Najneskoršie sa právo na náhradu škody premlčí za tri roky a ak ide o škodu spôsobenú úmyselne, za desať rokov odo dňa, keď došlo k udalosti, z ktorej škoda vznikla; to neplatí, ak ide o škodu na zdraví.

16. Podľa § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil.

17. Podľa § 107 ods. 2 Občianskeho zákonníka, najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo.

18. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

19. Odvolací preskúmal napadnutý rozsudok z hľadiska súdom prvej inštancie zisteného skutkového stavu, citovaných zákonných ustanovení a odvolacích dôvodov. Z hľadiska skutkového považoval súd prvej inštancie za rozhodujúce, že v spore bolo preukázané a zároveň medzi stranami nebolo sporné, že z dôvodu nedodržania formálneho postupu obecného zastupiteľstva žalovaného, t.j. schválenia zmluvy o prenájme nebytového priestoru a pozemku obecným zastupiteľstvom, a nedodržania povinnosti zverejnenia na úradnej tabuli obce, je uvedená zmluva, ktorej súčasťou je aj zmluva o budúcej zmluve a dohoda o zmluvnej pokute, neplatným právnym úkonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

20. Vo vzťahu k nároku žalobcu na zaplatenie sumy 16 200 eur podľa názoru odvolacieho súdu súd prvej inštancie vykonal v dostatočnom rozsahu dokazovanie potrebné pre zistenie rozhodujúcich skutočností a z vykonaného dokazovania vyvodil správny právny záver, že tento nárok je premlčaný. Pritom vychádzal zo zmluvy o prenájme nebytových priestorov a pozemku, podľa ktorej predmetná suma predstavuje nájomné, ktoré bolo splatné dňa 18.05.2012 pri podpise zmluvy, vyhodnotenej ako neplatný právny úkon. Nakoľko od prijatia plnenia žalovaným uplynuli viac ako 3 roky, dospel k záveru, že došlo k premlčaniu práva na vydanie z bezdôvodného obohatenia podľa § 107 ods. 2 Občianskeho zákonníka, teda uplynutím objektívnej premlčacej doby. Uvedený záver považuje odvolací súd za správny. Len dodáva, že objektívna premlčacia doba je 3-ročná a začala plynúť od okamihu, keď k plneniu z bezdôvodného obohatenia skutočne došlo, bez ohľadu na vedomosť žalobcu. Pokiaľ žalobca podľa zmluvy plnil dňa 18.05.2012, nasledujúcim dňom (19.05.2012) začala plynúť objektívna premlčacia doba, ktorá uplynula dňa 19.05.2015, a preto žaloba podaná na súd dňa 18.05.2019 bola podaná po jej uplynutí. Navyše zaplatená suma bola spotrebovaná tým, že žalobca nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného nerušene užíval po celú dobu, ktorá bola dohodnutá v zmluve o prenájme nebytových priestorov a pozemku, ako doba nájmu, a to bez ohľadu na skutočnosť, že uvedená zmluva je neplatná, ktorú skutočnosť tvrdili obidve strany sporu, preto ju je potrebné považovať za nespornú.

21.1. Vo vzťahu k nároku žalobcu na zaplatenie sumy 20 746,93 eura za rekonštrukčné práce a náklady vykonané v rokoch 2012 až 2014, ktorými došlo k zhodnoteniu predmetných nehnuteľností, súd prvej inštancie prihliadol na námietku premlčania vznesenú žalovaným a konštatoval, že od prijatia plnenia žalovaným uplynuli už viac ako 3 roky, v dôsledku čoho došlo v zmysle ustanovenia § 107 ods. 2 Občianskeho zákonníka k premlčaniu práva na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia. Zároveň považoval nárok žalobcu nedostatočne špecifikovaný, keď nebolo zrejmé z akých položiek uplatnený nárok pozostáva. Navyše nevzhladol také výnimočné okolnosti a dôvody, pre ktoré by bolo namieste postupovať podľa § 3 Občianskeho zákonníka a námietku premlčania vznesenú žalovaným považovať za výkon práva v rozpore s dobrými mravmi. Uvedené závery súdu prvej inštancie odvolací súd nepovažuje za správne.

21.2. Na úvod odvolací súd považuje za potrebné poukázať na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3 Cdo 137/2017, v ktorom najvyšší súd zdefinoval dobré mravy ako „súhrn spoločenských, kultúrnych a mravných noriem, ktoré v historickom vývoji preukazujú istú nemennosť, vystihujú podstatné historické tendencie, sú akceptované rozhodujúcou časťou spoločnosti a majú povahu základných noriem správania. Rozpor s dobrými mravmi spočíva v tom, že výkon práva sa prieči spoločensky uznávaným názorom, ktoré vo vzájomných vzťahoch určujú, aký má byť obsah ich konania, aby bol súladný so všeobecnými zásadami spoločnosti. Vo všeobecnosti ide o prípad konania v rozpore s dobrými mravmi vtedy, keď konajúci síce formálne postupuje v medziach svojho práva, ale realizáciou tohto práva sleduje poškodenie druhého účastníka právneho vzťahu. V takom prípade síce ide o výkon práva, avšak výkon práva v rozpore s dobrými mravmi, pre ktorý je typické, že konajúcemu v skutočnosti

nejde o dosiahnutie cieľov, ktoré právo s takým konaním spája, ale mu ide o to, aby vedľajšie účinky jeho konania viedli k stavu jemu vyhovujúcemu, avšak poškodzujúcemu druhú stranu. Taký výkon práva, i keď je so zákonom formálne v súlade, je v skutočnosti výkonom práva iba zdanlivým, lebo jeho účelom nie je vykonať (svoje) právo, ale poškodiť právo (niekoho iného) ... Vznesenie námietky premlčania v zásade neodporuje dobrým mravom, v niektorých individuálnych prípadoch však nie je vylúčená možnosť existencie takej situácie, v ktorej uplatnenie tejto námietky je výrazom zneužitia práva na úkor druhého účastníka daného právneho vzťahu, ktorý uplynutie premlčacej doby nezavinil a zánik jeho nároku by v takom prípade znamenal prítvrdý postih v porovnaní s rozsahom ním uplatňovaného práva.“

21.3. Zo skutkových okolností danej veci vyplýva, že neplatnosť zmluvy o prenájme nebytových priestorov a pozemku žalobca nezavinil, naopak zavinenie je potrebné pričítať žalovanému, ktorý pri uzavretí uvedenej zmluvy nepostupoval v súlade s právnymi predpismi upravujúcimi nakladanie s majetkom obce. Navyše starosta žalovaného všetky práce vykonané žalobcom odsúhlasil. Týmto prácami žalobca nehnuteľnosť žalovaného zhodnotil, pričom tak konal v dôvere, že na neho po skončení nájmu prejde vlastnícke právo k prenajatej nehnuteľnosti. Vzhľadom na neplatnosť zmluvy o prenájme nebytových priestorov a pozemku, žalovanému zostala vo vlastníctve nehnuteľnosť, ktorú žalobca nielen užíval po dobu nájmu, ale ju aj rekonštruoval a teda v určitom rozsahu zhodnotil, pričom za túto činnosť si uplatnil nárok na skutočne vynaložené náklady, ktoré dokladoval potvrdeniami o nákupe a protokolmi podpísanými starostom žalovaného. Na druhej strane žalovaný udržiaval žalobcu v presvedčení, že zmluva o prenájme nebytových priestorov a pozemku je platná po celú dobu trvania nájmu. Z obsahu spisu nevyplýva, že žalobca o neplatnosti uvedenej zmluvy vedel pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. V liste žalovaného zo dňa 30.03.2017 (č. I. 44) žalovaný uviedol len, že nemôže splniť ustanovenia zmluvy týkajúce sa uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy, lebo by konal v rozpore so zákonom, nezmienil sa o možnej neplatnosti zmluvy o prenájme nehnuteľnosti a pozemku, ktorej súčasťou bola zmluva o budúcej kúpnej zmluve. Žalobca nehnuteľnosti nerušene užíval do 20.05.2017, preto mohol dôvodne predpokladať, že pre prípad neuzatvorenia kúpnej zmluvy, bude mať nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu, aj na zaplatenie zmluvnej pokuty. Žalobca tvrdil, že o neplatnosti zmluvy o prenájme nebytových priestorov a pozemku sa dozvedel až v konaní vedenom na Okresnom súde Nové Zámky pod sp. zn. 17C/85/2018 o nahradenie prejavu vôle, z vyjadrenia žalovaného zo dňa 04.12.2018. Na tomto mieste je potrebné uviesť, že žalobca vždy konal v súlade s dohodou účastníkov, v dôvere v zákonnosť a správnosť konania žalovaného, ktorý je orgánom samosprávy. Na druhej strane žalovaný buď nereagoval, alebo nedostatočne reagoval na výzvy žalobcu, jednoznačne sa vyjadril až v súdnom konaní (sp.zn. 17C/85/2018), a v tejto veci sa prioritne bránil len námietkou premlčania. Za týchto okolností bolo potom namieste zvážiť, či námietka premlčania vznesená žalovaným neodporuje dobrým mravom. Súd prvej inštancie sa však tvrdením žalobcu, že námietku premlčania vznesenú žalovaným je potrebné považovať za výkon práva v rozpore s dobrými mravmi, dostatočne nezaoberal, neposudzoval konkrétne okolnosti danej veci vo vyššie naznačenom smere, a dôvody svojho rozhodnutia obmedzil iba na všeobecné konštatovanie, že nevhliadol také výnimočné okolnosti a dôvody, pre ktoré by bolo namieste postupovať podľa § 3 Občianskeho zákonníka a námietku premlčania vznesenú žalovaným považovať za výkon práva v rozpore s dobrými mravmi. Z uvedených dôvodov odvolací súd jeho rozhodnutie v časti, v ktorej zamietol nárok žalobcu na zaplatenie sumy 20 746,93 eura za rekonštrukčné práce a náklady dôvodiac, že nárok žalobcu je premlčaný, považuje za nesprávne.

22.1. Aj vo vzťahu k uplatnenému nároku žalobcu na zaplatenie náhrady škody vo výške 30 000 eur, sa súd prvej inštancie tiež v prvom rade zaoberal námietkou premlčania vznesenou žalovaným. Konštatoval, že žalovaný listom zo dňa 30.03.2017 oznámil žalobcovi, že uzatvorením kúpnej zmluvy by porušil zákon, čím by sa kúpna zmluva stala neplatnou v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka a preto je potrebné postupovať podľa § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí a týmto okamihom žalovaný nadobudol vedomosť o tom, že mu vznikne škoda a ako aj o tom, kto škodu spôsobil. Doručením listu žalobcovi začala plynúť subjektívna premlčacia lehota na uplatnenie nároku na náhradu škody. Žaloba bola podaná na súd dňa 20.05.2019 (správne malo byť uvedené 18.05.2019), a preto považoval uplatnený nárok aj v tejto časti za premlčaný. Uvedený záver súdu prvej inštancie odvolací súd nepovažuje za správny.

22.2. V prvom rade sa odvolací súd nestotožňuje zo skutkovým záverom súdu prvej inštancie, podľa ktorého sa žalobcovi doručením listu zo dňa 30.03.2017 začala plynúť subjektívna premlčacia lehota na uplatnenie nároku na náhradu škody. Jednak skutočnosť, kedy bol uvedený list doručený žalobcovi, nevyplýva z obsahu spisu a nebola ani predmetom tvrdení strán sporu. Navyše v liste žalovaného zo dňa 30.03.2017 (č. I. 44) nie je uvedená informácia o tom, že zmluva o prenájme nehnuteľnosti a pozemku

je neplatná. Žalovaný v liste uviedol len, že nemôže splniť ustanovenia zmluvy týkajúce sa uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy, lebo by konal v rozpore so zákonom, a v takom prípade by bola neplatná kúpna zmluva. Na základe tejto informácie žalobca mohol legitímne očakávať, že bude mať nárok na dohodnutú zmluvnú pokutu. Informáciu o neplatnosti zmluvy o prenájme nebytových priestorov a pozemku sa mal, podľa svojho tvrdenia, žalobca dozvedieť až v konaní vedenom na Okresnom súde Nové Zámky pod sp. zn. 17C/85/2018 o nahradenie prejavu vôle, z vyjadrenia žalovaného zo dňa 04.12.2018, čo uviedol vo vyjadrení zo dňa 29.09.2021 (č.l. 219). Potom žaloba podaná na súd dňa 18.05.2019 bola podaná pred uplynutím dvojročnej premlčacej doby. Za týchto okolností záver súdu prvej inštancie o premlčaní nároku na náhradu škody vo výške 30 000 eur nie je možné považovať za správny.

23.1. Odvolací súd v zmysle § 387 ods. 3 CSP sa pri posudzovaní danej veci zaoberal podstatnými námietkami žalobcu uvedenými v odvolaní, pričom s namietanými vadami konania sa vysporiadal v bode 8.

23.2. K námietke žalobcu, podľa ktorej súd prvej inštancie sa v odôvodnení rozsudku nedostatočne zaoberal tým, prečo neuplatnil § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a preto závery súdu prvej inštancie boli v rozpore s tým, čo vyplynulo z dokazovania, odvolací súd uvádza, že sa s ňou čiastočne stotožňuje, a to vo vzťahu v nároku o zaplatenie sumy 20 764,93 eura. Vo vzťahu k nároku o zaplatenie sumy 16 200 eur túto námietku nepovažoval za dôvodnú. K tomu poukazuje na svoje závery uvedené v bode 20., a osobitne zdôrazňuje, že zaplatená suma bola spotrebovaná tým, že žalobca nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného nerušene užíval po celú dobu, ktorá bola dohodnutá v zmluve o prenájme nebytových priestorov a pozemku, ako doba nájmu, a to bez ohľadu na skutočnosť, že uvedená zmluva je neplatná. Z uvedeného vyplýva, že užívaním nehnuteľnosti v prípade neplatnej zmluvy nepochybne vznikol nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia aj žalovanému, teda jednalo o vzájomné plnenie. V prípade keď si zmluvné strany navzájom poskytnú plnenie, ide o synalagmatický vzťah, a rovnako synalagmatický charakter má i nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia z neplatnej zmluvy. Preto z hľadiska aplikácie § 3 Občianskeho zákonníka bola rozhodujúca skutočnosť, že žalobca v žalobe synalagmatický záväzok nevyjadril, a ani žalovaný si nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia titulom užívania nehnuteľnosti žalobcom na základe neplatnej zmluvy neuplatnil.

23.3. Vo vzťahu k námietkam voči záveru súdu prvej inštancie, podľa ktorého premlčaný je aj nárok na zaplatenie sumy 20 746,93 eura odvolací súd poukazuje na bod 21.3. svojho rozhodnutia, z ktorého jednoznačne vyplýva, že súd prvej inštancie sa tvrdením žalobcu, že námietku premlčania vznesenú žalovaným je potrebné považovať za výkon práva v rozpore s dobrými mravmi, dostatočne nezaoberal, neposudzoval konkrétne okolnosti danej veci, a dôvody svojho rozhodnutia obmedzil iba na všeobecné konštatovanie, že nevzhladol také výnimočné okolnosti a dôvody, pre ktoré by bolo namieste postupovať podľa § 3 Občianskeho zákonníka a námietku premlčania vznesenú žalovaným považovať za výkon práva v rozpore s dobrými mravmi. Z uvedeného dôvodu odvolací súd považuje rozsudok súdu prvej inštancie v tejto časti za nesprávny. Žalobca navyše tvrdil, že premlčanie nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia z titulu zhodnotenia nehnuteľnosti sa neodvíja od dátumu kedy bolo zhodnotenie vykonané, ale kedy došlo k ukončeniu užívania nehnuteľností. K tomu poukázal na nálezy Ústavného súdu SR č. I. ÚS 184/2015 a I. ÚS 548/2015. Pokiaľ ide o nález Ústavného súdu SR č. I. ÚS 184/2015 tento na danú vec nedopadá, keďže sa vzťahuje na vrátenie preddavku zaplateného pred uzavretím kúpnej zmluvy a plynutie premlčacej doby na vydanie takto vzniknutého bezdôvodného obohatenia sa odvíjalo od času, keď právny dôvod plnenia dodatočne odpadol. Obdobne aj nález Ústavného súdu SR I. ÚS 548/2015 rieši problematiku zhodnotenia nehnuteľnosti za účelom (spolu)užívania rodinného domu, ktoré skončilo predajom tretej osobe. Teda v oboch prípadoch išlo o plnenie, ktorého dôvod dodatočne odpadol. V danej veci však bola zmluva o prenájme nehnuteľnosti a pozemku absolútne neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka, čo medzi jej účastníkmi nebolo sporné. Z uvedeného vyplýva, že ide o bezdôvodné obohatenie z absolútne neplatného právneho úkonu (právny dôvod plnenia od začiatku neexistoval), a v takom prípade bezdôvodné obohatenie vzniká už samotným poskytnutím plnenia. Z uvedeného dôvodu v danej veci vzniklo žalovanému bezdôvodné obohatenie v okamihu, keď došlo vykonaniu rekonštrukčných prác a od tohto okamihu začala aj plynúť objektívna premlčacia doba podľa § 107 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

23.4. S námietkou žalobcu, voči záveru súdu prvej inštancie, podľa ktorého je nárok na náhradu škody vo výške 30 000 eur je premlčaný, sa odvolací súd stotožňuje s poukazom na dôvody uvedené v bode 22. Odvolací súd považuje za potrebné len zopakovať, že v liste žalovaného zo dňa 30.03.2017 (č.l.

44) nie je uvedená informácia o tom, že zmluva o prenájme nehnuteľnosti a pozemku je neplatná. Žalovaný v liste uviedol len, že nemôže splniť ustanovenia zmluvy týkajúce sa uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy, lebo by konal v rozpore so zákonom, a v takom prípade by bola neplatná kúpna zmluva. Na základe tejto informácie žalobca mohol legitímne očakávať, že bude mať nárok na dohodnutú zmluvnú pokutu. Informáciu o neplatnosti zmluvy o prenájme nebytových priestorov a pozemku sa mal, podľa svojho tvrdenia, žalobca dozvedieť až v konaní vedenom na Okresnom súde Nové Zámky pod sp.zn. 17C/85/2018 o nahradenie prejavu vôle, z vyjadrenia žalovaného zo dňa 04.12.2018, čo uviedol vo vyjadrení zo dňa 29.09.2021 (č.l. 219). Potom žaloba podaná na súd dňa 18.05.2019 bola podaná pred uplynutím dvojročnej premĺčacej doby.

24. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v časti týkajúcej sa zaplata sumy 16 200 eur podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil. V ostatnej časti a v časti trov konania napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. c) CSP zrušil a vec mu v tejto časti podľa § 391 ods. 1 CSP vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Súd prvej inštancie sa bude opätovne zaoberať uplatneným nárokom v zrušenej časti a vo veci opätovne rozhodne, pričom bude viazaný právnymi názormi odvolacieho súdu uvedeným v bode 21. a 22. V novom rozhodnutí rozhodne aj o náhrade trov konania, vrátane trov odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Nitre v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP), 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 (§ 427 ods. 1 CSP). Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

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) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), to neplatí, ak je a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).