

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 5Co/248/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5311212159  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 09. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Jamrich  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2013:5311212159.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Miroslava Jamricha a členov senátu JUDr. Gabriely Veselovej a JUDr. Dagmar Cabadajovej, v právnej veci navrhovateľa: A. H., nar. XX.X.XXXX, bytom Z. č. XXX, zastúpeného Mgr. Miroslavom Hancom, advokátom, so sídlom R., C. č. XXX, proti odporcovi: Obci Skalité - Prevádzkárni, Skalité 598, IČO: 35 996 111, zastúpenému JUDr. Jozefom Pikuliakom, advokátom, so sídlom D. Z. XX, T., v konaní o zaplatenie 6.101,49 € s príslušenstvom, o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Čadca č.k. 4C/235/2011-176 zo dňa 21. februára 2013, takto

### rozhodol:

Krajský súd rozsudok okresného súdu vo veci samej **p o t v r d z u j e**.

Krajský súd rozsudok okresného súdu v časti výroku o trovách konania **m e n í** tak, že odporcovi trovy prvostupňového konania **n e p r i z n á v a**.

Odporcovi **n e p r i z n á v a** trovy odvolacieho konania.

### o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd v Čadci rozsudkom č.k. 4C/235/2011-176 zo dňa 21. februára 2013 zamietol návrh navrhovateľa na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 6.101,49 eur s úrokom z omeškania od 7.2.2012 do zaplatenia. Navrhovateľa zaviazal k povinnosti nahradiť odporcovi trovy konania vo výške 2.457,67 eur v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku na účet právneho zástupcu odporcu JUDr. Jozefa Pikuliaka, advokáta, Advokátska kancelária T., D.. Z. XX.

Rozsudok odôvodnil vykonaným dokazovaním, keď v intenciách zrušujúceho uznesenia Krajského súdu v Žiline č.k. 5Co/373/2012-156 zo dňa 3. decembra 2012 toto dokazovanie doplnil a dospel k právnomu záveru, že návrh navrhovateľa nie je dôvodný. V odôvodnení rozsudku uviedol, že navrhovateľ podaným návrhom sa domáhal zaplatenia žalovanej sumy na tom skutkovom a právnom základe, že je vlastníkom pozemkov pod lyžiarskym strediskom, na ktoré mal s odporcom uzavreté nájomné zmluvy. Tieto zmluvy 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 za sporné časové obdobie za rok 2007/2008 zo dňa 8.11.2007 a 2008/2009 zo dňa 21.11.2008 a od 1.8. do 31.12.2010. Keďže v tomto časovom období prevádzkoval odporca vlek na jeho pozemkoch bez nájomnej zmluvy, na strane odporcu vzniklo bezdôvodné obohatenie, ktoré je povinný navrhovateľovi vydať. Podľa navrhovateľom predloženého znaleckého posudku ide o sumu 6.101,49 eur. V konaní bolo preukázané, že dňa 30.11.2005 bol platne uzavretý dodatok č. 1 k nájomnej zmluvy s nájomom na čas od 1.12.2005 do 30.4.2006. Prenajatá výmera pozemkov navrhovateľa bola 4.759 m<sup>2</sup>. Pôvodná nájomná zmluva bola zo dňa 5.5.2005 na výmeru 3.274,20 m<sup>2</sup> vlek Snežienka a 2.158,10 m<sup>2</sup> vlek Serafíni. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 6 % z čistej tržby lyžiarskej sezóny,

ktorá bude rozdelená podľa m2 - 3 diely vlek Snežienka, 2 diely vlek Serafíni a 1 diel vlek Skaľanka. Rovnaká nájomná zmluva bola uzavretá dňa 29.6.2004 na dobu od 1.1.2005 do 31.5.2005, keď posledná platne uzavretá zmluva je zo dňa 2.1.2007 na čas od 1.1.2007 do 30.4.2007. Predmetom sporu je čas od 1.8.2009 do 31.12.2010 = 518 dní. K uvedenému časovému obdobiu sa nevzťahujú horeuvedené nájomné zmluvy.

Súd prvého stupňa preto prejudiciálne riešil, 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, rozhodnutia 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 nepožiadaval o vypratanie nehnuteľnosti. V tejto súvislosti súd prvého stupňa poukázal na ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti 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. Keďže z vykonaného dokazovania mal súd prvého stupňa preukázané, že zmluva zo dňa 2.1.2007 je platným právnym úkonom a navrhovateľ nepožiadaval o vypratanie a ani nepodal žalobu o vypratanie, došlo k obnoveniu predmetnej zmluvy. Súd prvého stupňa mal preukázané, že odporca (v odôvodnení je nesprávne uvedené navrhovateľ) vyúčtoval tržbu za sezónu 2009/2010, ktorá bola vo výške 36.387,94 eur. 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 ako bolo vyššie uvedené 6 % z tržby nájomného, čo zodpovedá sume 109,52 eur. Uvedenú sumu odporca poukázal navrhovateľovi poštovou poukážkou zo dňa 24.1.2013. S poukazom na uvedené v rozsahu 109,52 eur nárok na nájomné zanikol zaplatením a vo zvyšnej časti bol zamietnutý z dôvodu, že vôbec nevznikol, pretože nájomná zmluva nebola obnovovaná na dobu celého roka, ale len na to isté časové obdobie, ako bola uzavretá nájomná zmluva pôvodná. Nemôže preto navrhovateľ uplatňovať nájomné za časové obdobie, ktoré nezodpovedá dohodnutej dobe a na pozemky, ktoré neboli prenajaté. Z toho dôvodu nemohol súd ustáliť, že navrhovateľovi vznikol nárok na nájomné, resp. bezdôvodné obohatenie tak, ako si to uplatňoval navrhovateľ. Prvostupňový súd ďalej konštatoval, že je na navrhovateľovi, aby sa rozhodol, či mu takýto stav vyhovuje alebo ukončí nájomný vzťah s odporcom. Poukázal na to, že zmluvný vzťah je dvojstranný 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 zväziť svoje ekonomické a iné možnosti a prejavíť ich v zmluvnej slobode a voľnosti. Nie je povinný dať sa nútiť do zmluvného vzťahu. Súd prvého stupňa zdôraznil, že nebolo preukázané, že by navrhovateľ požiadaval o vypratanie sporných nehnuteľností. Navrhovateľovi tento stav vyhovuje, len sa snaží odporcu dotlačiť k uzavretiu takej nájomnej zmluvy, ktorá by pre navrhovateľa bola ekonomicky výhodnejšia, čo však ako bolo v konaní preukázané, nie je v možnostiach odporcu. Odporca nie je povinný vstupovať do takých právnych vzťahov, ktoré by ho ekonomicky zruinovali a zadžil by sa. Navrhovateľ sa vyjadril, že neexistuje taký subjekt, ktorý by chcel od navrhovateľa prenajať pozemky a ponúkol by mu vyššie nájomné, než mu poskytoval odporca. Aj 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 mu nadiktuje a ktoré odporca nemôže akceptovať. Prvostupňový súd napokon konštatoval, že zmluva zo dňa 2.1.2007 bola zmluvou, ktorá bola podpísaná obidvoma zmluvnými stranami slobodne, dobrovoľne a obnovovaná aj počas ďalších sporných období. Pokiaľ navrhovateľ navrhoval doplniť dokazovanie novým geodetickým zameraním lyžiarskeho areálu, súd prvého stupňa tento zamietol, keď mal preukázané, 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 konštatoval, že nebolo potrebné zameriavať celý lyžiarsky areál, keď aj v zmysle záverov odvolacieho súdu podľa § 226 O.s.p. 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. Konštatoval, že pre platný zmluvný vzťah je dôležité, čo bolo dohodnuté v zmluve a za ktoré dohodnuté pozemky je odporca povinný platiť a to bez ohľadu na rozsah užívania. O trovách konania rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti tomuto rozsudku podal navrhovateľ v zákonom stanovenej lehote odvolanie. Vytýkal prvostupňovému súdu nesprávne rozhodnutie vo veci, keď poukázal na to, že odvolací súd sa v predchádzajúcom odvolacom konaní nezaoberal otázkou platnosti alebo neplatnosti označenej zmluvy. Je to zrejmé z dôvodu, z ktorého zrušil prvostupňové rozhodnutie. Prvostupňový súd hoci na jednej strane tvrdil, že jeho záver o platnosti antidátovanej zmluvy zo dňa 2.1.2007 odvolací súd nespochybnil, a preto sa nezaoberal touto otázkou, na pojednávaní dňa 21.2.2013 na druhej strane sa odvolateľom namietanými dôvodmi vyporiadaval v písomnom vyhotovení rozsudku. Jeho záver o platnosti danej zmluvy je nesprávnym právnym posúdením z dôvodu nesprávne vyhodnotených prejavov účastníkov a okolností pri uzatváraní tejto zmluvy. Prvostupňový súd sa po vrátení veci zaoberal len tým, že na základe pripisu žalovaného zo dňa 25.1.2013 mal za to, že nárok na zaplatenie nájomného zaniklo zaplatením na základe poštovej poukážky zo dňa 24.1.2013 a vo zvyšnej časti nárok na zaplatenie nájomného nevznikol. Súd nemal preukázané, že záväzok žalovaného zanikol. Plnenie peňažného dlhu prostredníctvom pošty je plnením prostredníctvom tretej osoby a záväzok je splnený až vyplatením dlhovaných peňazí veriteľovi v hotovosti (§ 567 OZ). Peniaze ku dňu pojednávania vyplatené neboli, čo na pojednávaní 21.2.2013 uviedol. Odvolateľ tvrdí, že zmluva o prenájmu z 2.1.2007, ktorá je antidátovaná, je absolútne neplatným právnym úkonom a to jednak z dôvodu, že predmet zmluvy je neurčitý, pretože nie je zistiteľné zo zmluvy, či ide o parcelné čísla KN alebo EN alebo čísla pred THM. Nájomné nebolo dohodnuté a dohodnutý spôsob odplaty je v rozpore s dobrými mravmi, zmluva je neplatná pre obchádzanie zákona, pretože javí znaky zmluvy o tichom spoločenstve. Pri jej uzatváraní bol vyvíjaný nátlak, keď žalovaný podmieňoval výplatu nájomného po skončení lyžiarskej sezóny podpísaním zmlúv za predchádzajúce obdobie a zmluva s chýbajúcim dátumom reálneho uzatvorenia, ako aj zmluva s uvedením spätného dátumu (nie reálneho) je absolútne neplatná pre rozpor s § 37 ods. 1 OZ. Ide tu o skutočnosť, že žalovaný ako nájomca mal prax predkladať prenajímateľom zmluvy s vopred vyplnenými dátumami uzatvorenia zmluvy a je zrejmé aj z návrhu zmluvy o prenájme za obdobie 1.12.2007 až 30.4.2008, aj z návrhu zmluvy za obdobie 1.12.2008 do 30.4.2008. Návrhy zmlúv takto nájomca vždy predkladal prenajímateľom, hoci ani jedna z týchto zmlúv nebola uzatvorená, je na nich podpis štatutárneho nájomcu aj odtlačok pečiatky nájomcu a nad miestom, kde má byť podpis prenajímateľa, je rukou uvedený dátum; podpis prenajímateľa nie je. Taktiež aj výrok o trovách konania je nesprávny. Pri rozhodovaní o náhrade trov konania žalovaný súd prejavil v tomto prípade veľkú toleranciu z hľadiska širšieho výkladu úkonov právnej služby potrebných na účelné bránenie práva. Akceptoval aj také úkony, ktoré mohol žalovaný vykonať procesne na pojednávaní. Navrhuje preto, aby odvolací súd rozsudok okresného súdu zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Pre prípad, že odvolací súd dôjde k záveru, že antidátovaná zmluva zo dňa 2.1.2007 je platná, navrhuje, aby odvolací súd pripustil dovolanie na tieto otázky:

1. Či v danom prípade je vôbec možné aplikovať ako zákonnú podmienku skončenia nájmu (§ 676 ods. 2 OZ) inštitút vypratania nehnuteľnosti cestou podania žaloby na súde, keď lyžiarske vleky ako líniová stavba - nehnuteľnosť, stoja aj na pozemkoch iných vlastníkov, s ktorými žalovaný má údajne uzatvorené platné nájomné zmluvy alebo toto nie je možné, lebo lyžiarske vleky je možné len odstrániť v rámci aplikácie predpisov verejného práva.

2. Či s ohľadom na dohodnutý účel nájmu došlo priamo zo zákona (§ 676 ods. 2 OZ) k obnoveniu nájmu tak, ako to ustálil súd prvého stupňa.

Krajský súd ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) po zistení, že odvolanie bolo podané účastníkom konania v zákonom stanovenej lehote, preskúmal napadnutý rozsudok v rozsahu ustanovenom v § 212 ods. 1 O.s.p. a po nariadenom pojednávaní podľa ust. § 214 ods. 1 O.s.p. rozsudok súdu prvého stupňa podľa ust. § 219 ods. 1,2 O.s.p. vo veci samej potvrdil ako vecne správny.

Podľa ust. § 219 ods. 1 O.s.p., odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa ust. § 219 ods. 2 O.s.p., ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Odvolací súd preskúmaním napadnutého rozsudku, prislúchajúceho spisového materiálu a vyhodnotením toho, čo uviedli účastníci v rámci odvolacieho konania, konštatuje, že súd prvého stupňa po doplnení dokazovania v intenciách zrušujúceho uznesenia odvolacieho súdu dospel k právnemu

záveru, s ktorým sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožnil. Odvolací súd sa stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku, v ktorom okresný súd jasne a zrozumiteľne vysvetlil, ktoré skutočnosti považuje za preukázané, na základe akých skutočností vychádzal a akými úvahami sa pri vyhodnotení skutkového stavu riadil, a teda spĺňa podmienky ust. § 157 ods. 2 O.s.p. Na dôvody v ňom uvedené odvolací súd v podrobnostiach odkazuje a na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia dodáva nasledovné: Odvolací súd nemohol prisvedčiť odvolateľovi, ktorého odvolanie nepovažoval za dôvodné. Aj podľa odvolacieho súdu v prejednávanej veci považuje právny úkon nájomnej zmluvy zo dňa 2.1.2007 za platný právny úkon. Uvedená nájomná zmluva zo dňa 2.1.2007 má všetky náležitosti nájomnej zmluvy. Odporca teda neužíval sporné nehnuteľnosti bez právneho dôvodu, keďže platná nájomná zmluva zo dňa 2.1.2007 s poukazom na ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa obnovovala. Správne prvostupňový súd v odôvodnení rozsudku uviedol, že nehnuteľnosti boli vyjadrené parcelným číslom EN pred THM, čo znamená, že nájomná zmluva bola vyjadrená určitým a zrozumiteľným spôsobom, pretože tieto nehnuteľnosti boli zaevidované v katastri nehnuteľnosti aj zamapované ako parcely EN pred THM čo do hraníc a čo do výmery. Nebolo preto dôvodné, ako požadoval odvolateľ, vykonať nové geodetické zameranie. Rovnako určitým a vyjadriteľným spôsobom bola dohodnutá aj výška nájomného vo výške 6 % z čistej tržby. S poukazom na uvedené ani odvolací súd nemal pochybnosť o zrozumiteľnom a určitom spôsobe dojednaní výšky nájomného. Tvrdenie odvolateľa, že peniaze na základe poštovej poukážky zo dňa 24.1.2013 mu neboli vyplatené, ničím nepreukázal, pretože odporca práve ústrižkom poštovej poukážky zo dňa 24.1.2013 mal preukázané, že prostredníctvom pošty navrhovateľovi doručil sumu 109,52 eur. Skutočnosť, či uvedenú sumu navrhovateľ prevzal alebo neprevzal, už nie je v prejednávanej veci relevantné. Právne relevantným je preukázanie poukázania uvedenej sumy navrhovateľovi. Keďže odvolací súd v napadnutom rozsudku pochybenie nezistil, nemohol prisvedčiť odvolateľovi a jeho argumentom, na ktorých založil svoje odvolanie, a preto rozsudok vo veci samej potvrdil ako vecne správny. Napriek tomu, že odvolací súd rozsudok okresného súdu vo veci samej potvrdil, a teda odporca podľa ust. § 142 ods. 1 O.s.p. bol v odvolacom konaní úspešný, a preto by mu za obvyklých podmienok patrilo právo na náhradu trov konania, odvolací súd zvážil charakter prejednávanej veci a dospel k právnomu záveru, že je dôvodné použiť pri rozhodovaní o trovách konania ust. § 150 O.s.p. o dôvodoch hodných osobitného zreteľa. Podľa uvedeného zákonného ustanovenia jeho aplikácia prichádza do úvahy v prípadoch, keď sú naplnené všetky predpoklady na priznanie náhrady trov konania, avšak súd dospeje k záveru, že sú tu dôvody zvláštneho zreteľa, pre ktoré náhradu trov celkom alebo sčasti neprizná. Musí však ísť o celkom výnimočný prípad, ktorý musí byť v rozhodnutí odôvodnený. Výnimočnosť môže spočívať v okolnostiach danej veci, ale aj v okolnostiach na strane účastníkov konania. Odvolací súd výnimočnosť vzhľadom predovšetkým v okolnostiach a charaktere prejednávanej veci, keď navrhovateľ preukazoval snahu brániť svoje vlastníctvo k pozemkom, ktoré užíva odporca. S poukazom na skutočnosť, že ide o rozsiahlu výmeru pozemkov, ktoré odporca užíva pri prevádzkovaní vlekov na základe vyššie uvedenej nájomnej zmluvy, odvolaciemu súdu sa javilo spravodlivé a zákonné, aby v prejednávanej veci každý z účastníkov si hradil vzniknuté trovy konania sám, tak prvostupňového ako aj odvolacieho.

Preto odvolací súd rozsudok okresného súdu v časti výroku o trovách konania zmenil tak, že odporcovi sa náhrada trov prvostupňového konania nepriznáva.

Rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.