

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 5Co/253/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5316208694  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 01. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Jamrich  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2018:5316208694.2

## 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 Cabadajove, v právnej veci žalobcu: M. D., nar. XX.X.F., XXX XX O. XXX, zast. Advokátska kanceláriou Mgr. Miroslav Hanec, Hruštiny 602, 010 01 Žilina, IČO: 37976486, proti žalovanej Obec Skalité - prevádzkárň, príspevková organizácia, Skalité 598, 023 14 Skalité, IČO: 35 996 111, zast. JUDr. Jozefom Pikuliakom, advokátom so sídlom C. O. XX, XXX XX R. v konaní o zaplatenie 11.107,55 € s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Čadca č.k. 9C/117/2016-592 zo dňa 20. 04. 2017, takto

### rozhodol:

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

Žalovaná má voči žalobcovi p r á v o na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením

### o d ô v o d n e n i e :

1.Okresný súd napadnutým rozsudkom rozhodol, že žalobu zamietla a žalovanej priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Predmetom sporu je čas od 1.1.2007 do 31.7.2009 = 943 dní. K uvedenému časovému obdobiu sa vzťahuje, okrem hore uvedenej, nájomná zmluva, ktorá bola platne uzavretá (čas od 1.1.2007 do 30.4.2007), nájomné zmluvy z 8.11.2007 (čl. 17) na obdobie 1.12.2007 do 30.4.2008, z 21.11.2007 (čl. 18) na čas od 1.1.2008 do 30.4.2009, ktoré zo strany navrhovateľa neboli podpísané, nedošlo k ich uzavretiu. Predmetom sporu je návrh na vydanie bezdôvodného obohatenia za čas od 1.1.2007 do 31.7.2009, za 943 dní, vo výške 11 107,55 € s 9 % úrokom z omeškania ročne od 21.1.2010 do zaplatenia pri aplikácii výšky nájmu 0,443 €/ m2/rok. Tvrdenie žalobcu bolo v tej rovine, že žalovaný užíva nehnuteľnosti bez právneho dôvodu, bez platnej nájomnej zmluvy, preto musí žalobcovi vydať bezdôvodné obohatenie v žalovanej výške. Takýmto predmetom sporu bol súd viazaný. Nebol však viazaný právnym posúdením veci. a) Sporné časové obdobie od 1.1.2007 do 31.7.2009 zahŕňa 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 žalobcovi patrilo zmluvné dohodnuté nájomné vo výške 6 % z tržby v pomere 3:2:1, teda pre žalobcu vo výške 4564,- Sk, ktorá mu bola zaplatená dňa 15.5.2007. V uvedenom časovom období existoval platný právny titul, preto na strane žalovaného neexistuje bezdôvodné obohatenie. Nárok za uvedené časové obdobie zanikol zaplatením (§ 559 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Za uvedené časové obdobie návrh nebol podaný dôvodne, preto súd žalobu za čas od 1.1.2007 do 30.4.2007 zamietol ako nedôvodnú. b) Predmetom skúmania bol teda čas nasledujúci po tomto období, teda čas od 1.5.2007 do 31.7.2009. 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 žalovaný užíval nehnuteľnosti bez platného právneho titulu, vzhľadom k tvrdeniu žalovaného, 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 žalovaný užíval lyžiarske stredisko bez zmlúv a žalobca nepožiadaval o vypratanie nehnuteľností. 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 žalobca priznal, že nepožiadaval o vypratanie, ani nepodal žalobu na vypratanie žalovaného. 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 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 žalobca nežiadal o vypratanie do 30 dní, teda do 31.1.2007, 30.1.2008, do 30.1.2009. Z toho dôvodu za zimnú sezónu roku 2008 patrí žalobcovi 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 €. Daný nárok za roky 2008, 2009 bol žalobcovi vyplatený. Súd teda zamietol aj žalobu na vydanie bezdôvodného obohatenia za časové obdobie od 1.5.2007 do 31.7.2009. Ani v uvedenom časovom období neužíval žalovaný pozemky bez právneho dôvodu. Právnym dôvodom užívania pozemkov v uvedenom časovom období bol zo zákona (§ 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, R NS SR 4Cdo/156/2006) obnovený nájom na základe platnej nájomnej zmluvy zo dňa 2.1.2007, ktorá platila od 1.1.2007 do 30.4.2007 a v dôsledku nevypovedania nájmu žalobcom sa zo zákona obnovila na rovnaké časové obdobie od 1.1.2008 do 30.4.2008, od 1.1.2009 do 30.4.2009. Na strane žalovaného teda za uvedené časové obdobie nevzniklo bezdôvodné obohatenie, užíval nehnuteľnosti na základe platného právneho titulu. Žalobcovi v dôsledku iného právneho posúdenia (súd nie je viazaný právnym posúdením žalobcu) vzniklo právo na zaplatenie zmluvne dohodnutého nájomného na základe obnovenej nájomnej zmluvy - vo výške 97,39 € za sezónu 2007/2008 a 217,30 € za sezónu 2008/2009. Nájomné žalovaný zaplatil. Dlh za časové obdobie od 1.1.2008 do 30.4.2008 a od 1.1.2009 do 30.4.2009 zanikol zaplatením podľa § 559 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žaloba za uvedené časové obdobie bola zamietnutá. Z vykonaného dokazovania teda vyplýva, že nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za čas od 1.1.2007 do 30.4.2007, od 1.1.2008 do 30.4.2008, od 1.1.2009 do 30.4.2009 bol zamietnutý z dôvodu, že v danom časovom období užíval žalovaný nehnuteľnosti na základe platného právneho titulu - nájomného vzťahu a obnoveného nájomného vzťahu. Nárok na zaplatenie nájomného za uvedené časové obdobie zanikol zaplatením nájomného. Predmetom sporu však bol nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za čas od 1.1.2007 do 30.7.2009. Porovnaním uvedených časových období je zrejmé, že žalobca žiada vydať bezdôvodné obohatenie aj za časové obdobie presahujúce platný nájomný vzťah (obnovený nájomný vzťah). Strany konania upravovali užívanie sporných nehnuteľností dlhodobo len na dobu určitú od 1.1. do 30.4., počas zimnej lyžiarskej sezóny (napr. rok 2005 - čl. 83, 2006 - čl. 85, 87, posledná platne uzavretá zmluva pre rok 2007 - čl. 81). Mimo uvedené časové obdobie lyžiarskej sezóny boli vstupy na pozemok žalobcu upravené v daných zmluvách a osobitne nad rámec nájomného odškodňovaného. Išlo o jednorazové vstupy (údržba vlekov a pod.). Teda nešlo o nepretržité užívanie pozemkov, ktoré by oprávňovalo žalobcu požadovať za zvyšné časové obdobie bezdôvodné obohatenie. Za celé časové obdobie nepreukázal, že v danom časovom období vyzýval žalovaného k vyprataniu. Žalobca taktiež nepreukázal, že si zabezpečil svoje nehnuteľnosti oplotením, resp. iným spôsobom mimo lyžiarsku sezónu a že si zabezpečil v čase lyžiarskej sezóny svoje nehnuteľnosti tak, aby nedošlo k užívaniu pozemkov, ktoré neboli prenajaté (rozdiel medzi výmerou pozemkov v žalobe v porovnaní s nájomnými zmluvami). Prioritným dôvodom, pre ktorý súd žalobu zamietol aj za uvedené časové obdobie, je viazanosť súdu nálezom Ústavného súdu SR v tejto veci a rozhodnutím Krajského súdu v Žiline v tejto veci. Súd nepriznal nájomné nad rámec časového obdobia - zimnej lyžiarskej sezóny, na ktorú sa nájomné zmluvy uzatvárali, obnovovali. Keby bolo tvrdenie žalobcu pravdivé, že žalovaný užíva nehnuteľnosti aj nad rámec časového obdobia dohodnutého v nájomnej zmluve, potom pri opakovaní tých istých nájomných zmlúv by bol požadoval zmenu časového obdobia, na ktorú sú zmluvy uzatvárané. Tvrdí to až spätne, v čase súdneho konania. Ku dňu uzavretia zmlúv také tvrdenia neprodukoval. Nepredložil tvrdenie adresované žalovanému, doručku. Ani zo zápisnice obecného zastupiteľstva, kde bol prítomný, nevyplýva, že by požadoval dobu prenájmu na celý rok, užívanie žalovaného počas celej doby, ako tvrdí teraz. Je to aj v rozpore s aplikáciou logického výkladu. Účelom užívania pozemkov bola prevádzka lyžiarskeho strediska. Po ukončení zimnej sezóny nebolo možné bez snehu lyžovať a prevádzkovať lyžiarske stredisko. Taktiež nie je možné uplatňovať nárok kumulatívne z 2 právnych dôvodov popri sebe. Za situácie, kedy sporné časové obdobie je po právnej stránke subsumované pod nájomnú zmluvu zo dňa 2.1.2007, na základe ktorej mal právo žalobca počas lyžiarskej sezóny na nájomné a mimo lyžiarskej sezóny na náhradu preukázanej škody

(bod 9 zmluvy zo dňa 2.1.2007), potom je právne vylúčené, aby za totožné časové obdobie žalobca uplatňoval kumulatívne aj nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. Uplatnenie uvedených titulov sa navzájom vylučuje. V danom prípade existuje platný právny titul - na základe platného právneho úkonu - nájomnej zmluvy a obnovených nájomných zmlúv (nárok na zaplatenie nájomného za lyžiarsku sezónu a na náhradu škody po ukončení lyžiarskej sezóny), čo vylučuje súbežnú aplikáciu nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktorý predpokladá existenciu neplatného alebo neexistujúceho právneho úkonu. Z uvedených dôvodov súd zamietol žalobu v celom rozsahu - za celé časové obdobie od 1.7.2007 do 30.7.2009. Súd považuje úkon zmluvy zo dňa 2.1.2007 za platný právny úkon. Podpisy patria žalobcovi a druhej zmluvnej strane. Zmluva má všetky náležitosti nájomnej zmluvy. Žalovaný teda neužíval nehnuteľnosť bez právneho dôvodu, 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 podľa zákona o evidencii nehnuteľností v evidencii nehnuteľností, aj zamapované ako parcely EN pred THM čo do hraníc, čo do výmery. Opakovane došlo k uzatváraniu zmlúv na tie isté nehnuteľnosti, preto žalobcovi i žalovanému muselo byť známe, o ktoré nehnuteľnosti EN pred THM v prírode ide. Ak ku dňu uzavretia zmluvy zo dňa 2.1.2007 existovali pozemky v stave CKN podľa zákona o katastri nehnuteľností, potom priamo z obsahových náležitostí zmluvy vyplýva povinnosť žalobcu predložiť všetky zmeny čo do vlastníckeho práva, rozsahu, a to v stanovenej lehote. Nájomná zmluva zo dňa 2.1.2007 (ani predchádzajúce) sa nezapisovali do katastra nehnuteľností. Nevyžadovali pre svoju platnosť zápis do katastra nehnuteľností, nevyžadovali teda ani to, aby parcely boli vyjadrené v stave „CKN“ zapísateľnom do katastra. Pre svoju platnosť nájomné zmluvy vyžadovali len určitosť, zrozumiteľnosť, o ktoré pozemky uvedené v nájomnej zmluve v prírode ide. V danom prípade podľa zákona o evidencii nehnuteľností boli parcely EN pred THM tvoriace predmet nájmu platným spôsobom evidované v evidencii nehnuteľností parcelným číslom EN pred THM, výmerou, boli zamapované mapami EN pred THM čo do hraníc, uhlov, ktoré boli v prírode vymedzené prírodnými medzami. Vlastníci boli evidovaní na evidenčných listoch. Pri zmluvnom nájmomnom vzťahu je rozhodujúca platnosť právneho úkonu a nie skutočné užívanie nehnuteľností (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 F12, 2 diely vlek F10, 1 diel vlek H130. Z nijakého ustanovenia zákona nevyplýva, že by nájomné nemohlo byť dohodnuté aj ako podiel z čistej tržby = zisku žalovaného. 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. Žalobca 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. 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 žalobcovi za pozemky pod vlekom Snežienka v rozsahu 3274,20 m<sup>2</sup> pripadlo 3032,- Sk, pod vlekom Serafíni 2158,10 m<sup>2</sup> 1332,- Sk, spolu 4564,- Sk. Tržba celkom bola 1 541 285,- Sk. Žalobca svojím podpisom (čl. 76 spisu 4C/10/2010) potvrdil, že s vyúčtovaním súhlasí. Z účtovného dokladu zo dňa 15.5.2007 je preukázané, že žalobca 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 žalovaný so žalobcom rokoval o uzavretí zmluvy na sezónu 2006/2007, na ktorú nájomná zmluva bola uzavretá dňa 2.1.2007. Žalobca tam bol osobne prítomný, mal možnosť sa vyjadriť k návrhu zmluvy, námietky sú zaprotokolované, zapracované v zmluve. Právny úkon podľa § 37 ods. 1 nie je urobený neslobodne ani z tvrdeného dôvodu antitativovania a nátlaku, že žalobca musel uzavrieť najskôr novú nájomnú zmluvu, až potom mu bola vyplatená pôvodná nájomná zmluva. K tomu sa už súd vyjadril, ide o manipuláciu údajov zo strany žalobcu. Dňa 3.7.2012 čl. 106 na pojednávaní právna zástupkyňa k tomu uviedla: „... že žalovaný taktizoval, najskôr museli zmluvné strany podpísať vždy novú zmluvu, až potom vyplatil zmluvným stranám nájomné za predchádzajúce časové obdobie.“ Toto tvrdenie opierali žalobca a jeho právna zástupkyňa o list Obecného úradu Skalité zo dňa 21.11.2008. Z listu podľa názoru súdu vyplýva presný opak tvrdenia žalobcu a jeho právnej zástupkyne. Z listu vyplýva, že žalovaný podmieňoval výplatu

nájomného podpísaným zmluvným vzťahom z predchádzajúceho obdobia, teda nie za nasledujúce obdobie, ako tvrdil žalobca. Na záver súd poukázal aj na to, že vo veci 4C/235/2011 aj prvostupňový súd, aj odvolací súd považovali zmluvu zo dňa 2.1.2007 za platný právny úkon. Tým, že Ústavný súd SR - nález II. ÚS 19/2016 a Krajský súd v Žiline (5Co/291/2016) dali prvostupňovému súdu záväzný pokyn zjednotiť právne posúdenie vo veci 4C/10/2010 s vecou 4C/235/2011, zároveň pri aplikácii logického výkladu taktiež vychádzali z platného právneho úkonu - nájomnej zmluvy zo dňa 2.1.2007. Teda aj zo záväzného právneho pokynu vyplýva (nepriamo), že súd je viazaný tým, že nájomná zmluva zo dňa 2.1.2007 je platným právnym úkonom ako aj tým, že došlo k jej obnovovaniu podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

2. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalobca, kde uviedol, že listiny - Oznámenia žalovaného z r. 2013 nie sú dôkazom, že žalovaný žalobcovi zaplatil údajné nájomné za sezónu 2007/2008 a 2008/2009. Podací lístok nie je dokladom o doručení zásielky adresátovi. Poštová zásielka nie sú údajné sumy nájomného. Tiež nie je pravdivé skutkové zistenie súdu, že poštovou poukážku žalovaný preukázal zaplatenie nájomného 217,30 € a 97,39 €. Postup súdu prvej inštancie po vrátení vecí, keď vyzval žalobcu na predloženie a označovanie všetkých tvrdení a dôkazov, je v rozpore s postupom, ktorý následne v konaní realizoval a vysvetlil v odôvodnení napadnutého rozhodnutia a v rozpore s odôvodnením zrušujúceho rozhodnutia odvolacieho súdu. Napriek týmto výzvam ohľadom ďalšieho dokazovania, súd oznámené dokazovanie nevykonával. V napadnutom rozhodnutí to odôvodnil viazanosťou právnym názorom odvolacieho súdu na str. 5 uznesenia odvolacieho súdu čl. 468 z ktorého mu vyplynulo, že má nanovo právne posúdiť žalobou uplatnený nárok. Nevyplyva mu z toho záver vykonať dokazovanie, dopĺňať skutkový stav. Preto to ani nerobil. Uviedol, že pri zmene skutkového stavu by sa ani nemohol cítiť byť viazaný závermi odvolacieho súdu a závermi Ústavného súdu SR. Súd prvej inštancie v odseku 2 napadnutého rozhodnutia uviedol, že v rozsudku 6C/178/2009 z 23.03.2010 je nájomný vzťah posúdený v prejudiciálnej rovine a súd ním nebol viazaný. Súd v napadnutej veci uviedol, že vychádzal z niektorých informácií, ktoré z vyššie uvedeného rozsudku získal. Nevychádzal však z rozhodujúcich zistení a konštatovaní uvedených v rozsudku 6C/178/2009. Najmä, že žalovaný (žalobca v 6C/178/2009) sa domáhal voči žalobcovi uloženia povinnosti strpieť prevádzkovanie lyžiarskeho vleku a zariadenia vecného bremena s odôvodnením, že žalobca odmieta dobrovoľne uzatvoriť nájomnú zmluvu na prenájom pozemkov v areáli lyžiarskeho strediska, že nemá žiaden titul na užívanie pozemkov žalobcu. Táto žaloba v konaní 6C/178/2009 nebola zamietnutá z dôvodu, že žalovaný (žalobca v 6C/178/2009) má nájomný vzťah na užívanie pozemkov žalobcu. Bola zamietnutá z dôvodu, že žalobca trpí prevádzkovaním vlekov žalovaného bez vzájomnej dohody (§ 128 ods. 1 OZ) a na zriadenie vecného bremena nie je právny dôvod. Meritórne rozhodnutie bolo vydané po vyriešení predbežnej otázky o tom, že žalovaný nemá právny titul na užívanie pozemkov žalobcu a zároveň, tým, že žalobca trpí užívanie svojich pozemkov pri prevádzkovaní lyžiarskeho strediska žalovaným rešpektujúc ustanovenie § 128 ods. 1 OZ. V odseku 6 napadnutého rozhodnutia je podľa žalobcu nesprávny záver o uzatvorení nájomnej zmluvy dňa 08.11.2007 na obdobie od 01.12.2007 do 30.04.2008 a tiež o uzatvorení nájomnej zmluvy dňa 21.11.2008 na obdobie od 01.12.2008 do 30.04.2009. Sú to len návrhy zmlúv, podpísané len žalovaným. Súd nerozhodoval o celom predmete žaloby. Súd rozhodoval len s ohľadom na výmeru 3.274,20 m<sup>2</sup> vlek Snežienka + 2.158,10 m<sup>2</sup> vlek Serafini uvedenú v zmluve z 02.01.2007, hoci v žalobe ide o celkovú výmeru 9.705 m<sup>2</sup>. Súd neposudzoval, či pri výmere nad 5.432,30 m<sup>2</sup> nejde o bezdôvodné obohatenie. Došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Žalobca opakovane tvrdil, že predmet „nájomnej zmluvy“ je neurčitý. Antidatovaná zmluva obsahuje „parcelné čísla“, ktoré vtom čase, ani v súčasnosti nezodpovedajú evidencii pozemkov ako nehnuteľností v katastri nehnuteľností podľa reálnych parcelných čísiel. Nezodpovedajú zákonným pravidlám vymenovania a označenia podľa § 7 písm. b) zákona č. 162/1995 Z.z. (katastrálny zákon) v znení účinnom do 31.08.2009. Z identifikácie parcelných čísel z návrhov zmlúv vykonanej Správou katastra Čadca dňa 29.01.2009 je zrejme, že pôvodné EN parcely boli do stavu CKN vyporiadane ešte v roku 2005 a zároveň aj zapísané do katastra nehnuteľností. A teda v roku 2007 existovali len parcely s KNC číslami. Žalovaný ako predkladateľ zmlúv zámerné nepoužíval parcelné čísla KNC, lebo areál lyžiarskeho strediska nie je do dnešného dňa zameraný a vyznačený v katastri nehnuteľností. Predmetom „nájomu“ mali byť časti pozemkov (nie ich celé výmery) a dohodnuté časti pozemkov v žiadnej prílohe zmluvy nie sú vyznačené ani inak nezameniteľne definované. Nevedel to ani sám žalovaný, čo je zrejme z toho, ako sú tieto pozemky v zmluve z 02.01.2007 označené. Podľa žalobcu právny úkon musí byť určitý z hľadiska objektívneho. Každému, kto sa s týmto právnym úkonom stretne, musí byť zrozumiteľný. V danom prípade je predmet nezrozumiteľný aj neurčitý vtom, ktorá konkrétna časť uvedená čiastočnou výmerou z celkovej výmery KN/EN parcely je predmetom zmluvy, či dané „parcelné číslo“ je číslom

KN alebo číslom EN. Medzi číslami EN a KN je zásadný rozdiel. Zmluva zo dňa 02.01.2007 na obdobie 01.01.2007-30.04.2007 nie je platným právnym úkonom. Je absolútne neplatná z nasledujúcich dôvodov: bola antidatovaná, jej predmet je neurčitý, nájomné dohodnuté nebolo, je v rozpore s dobrými mravmi, obchádza zákon, bola uzatvorená pod nátlakom, nejednoty vôle a jej vonkajšieho prejavu u žalovaného. V odseku 9 napadnutého rozhodnutia súd vyslovil nesprávny záver, že právnym dôvodom užívania pozemkov v uvedenom časovom období bol zo zákona (§ 676 ods. 2 OZ) obnovený nájom na základe platnej nájomnej zmluvy zo dňa 02.01.2007, ktorá platila od 01.01.2007 do 30.04.2007a v dôsledku nevypovedania nájmu žalobcom sa zo zákona obnovila na rovnaké časové obdobie od 01.01.2008 do 30.04.2008, od 01.01.2009 do 30.04.2009 zmluvy. K obnoveniu nájmu však podľa žalobcu nedošlo z nasledujúcich dôvodov: žalovaný neužíval pozemky bezprostredne po skončení dohodnutého

nájmu; žaloba je nad rozsah antidatovanej zmluvy; doba vegetačného pokoja je rozväzovacou podmienkou zmluvy; predmetné pozemky nie je možné vydať ani vypratať; obnovenie nájmu je potrebné posudzovať vo vzťahu ku každému pozemku individuálne; neurčitosť v akej časti došlo k obnoveniu nájmu; Iná rozhodovacia prax súdov. Súd nevyhodnotil všetky dôkazy, napr. dôkazy, ktoré žalobca predložil podaním zo dňa 27.11.2013; zo dňa 01.02.2017

článok z internetu z 11.11.2011, že obec od záujemcu o prevádzkovanie lyžiarskeho strediska p. B. W. neprijala ponuka na odplatu 20% z tržby za nájom; čestné prehlásenie p. B. W., ktorý bol ochotný 20% z čistej tržby platiť nájomné aj žalobcovi; nesúhlas z 10.10.2013 ďalších 8 vlastníkov pozemkov s odplatom 6% z čistej tržby; čestné prehlásenie W. O. a čestné prehlásenie W. O., že žalovaný nemá s nimi ako vlastníkmí ďalších pozemkov v ski areáli zmluvne upravené užívanie pozemkov a neposkytuje im ani žiadnu náhradu za užívanie. V závere odvolania žalobca vyjadril svoj nesúhlas s rozhodnutím o trovách konania a uviedol, že žalovanému neprináleží náhrad trov konania z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré spočívajú v okolnostiach danej veci aj strán. Zrušenie nezákonného rozhodnutia v konaní 4C/10/2010 dosiahol až rozhodnutím Ústavného súdu Slovenskej republiky. Súdny sporom sa domáhal ochrany svojho vlastníctva k pozemkom, ktoré si sám majetkoprávne vysporiadal z neidentického stavu do stavu KNC a ku ktorým Okresný súd v Čadci v rozsudku 6C/178/2009 vyslovil, že trpí ich užívanie zo strany žalovaného podľa § 128 ods. 1 OZ aj bez dohody so žalovaným, keď žalobu proti jeho osobe podal žalovaný a domáhal sa zriadenia vecného bremena k pozemkom žalobcu. Zároveň si uplatnil náhradu trov konania za ďalší úkon právnej služby - podanie odvolania.

3. K podanému odvolaniu sa žalovaná nevyjadrila.

4. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané stranou sporu v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), preskúmal rozsudok okresného súdu v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 CSP a bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario v spojení s ust. § 219 ods. 3 CSP) napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie podľa ust. § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdil z dôvodu jeho vecnej správnosti.

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

6. V zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP, 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.

7. V zmysle ust. § 387 ods. 3 CSP, odvolací súd sa v odôvodnení musí zaoberať aj podstatnými vyjadreniami strán prednesenými v konaní na súde prvej inštancie, ak sa s nimi nevysporiadal v odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie. Odvolací súd sa musí v odôvodnení vysporiadať s podstatnými tvrdeniami uvedenými v odvolaní.

8. Odvolací súd konštatuje, že prvostupňový súd v dostatočnom rozsahu zistil skutočnosti rozhodné pre posúdenie danej veci, vecne správne rozhodol a svoje rozhodnutie odôvodnil v súlade s ust. § 220 ods. 2 CSP, pričom výstižne a dostatočne odôvodnil, čo ho viedlo k vydaniu rozhodnutia a vypořiadal sa s rozhodujúcimi skutočnosťami. Rozhodnutie prvostupňového súdu zodpovedá zákonným požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozhodnutia. Okresný súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanoviská procesných strán

k prejednávanej veci, výsledky vykonaného dokazovania a citoval právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednávany prípad, a z ktorých vyvodil svoje právne závery. Prijaté právne závery primerane vysvetlil. Odvolateľ v podanom odvolaní neuviedol žiadne skutočnosti, s ktorým by sa okresný súd nevysporiadal a ktoré by boli spôsobilé inak vyhodnotiť skutkový stav a následne prijaté právne závery. Odôvodnenie rozhodnutia okresného súdu je vecne správne, pričom v jednotlivostiach naň poukazuje aj krajský súd.

9. Pre zdôraznenie správnosti rozhodnutia odvolací súd ďalej uvádza nasledovné:

10. Odvolací súd preskúmaním rozsudku, odvolacích dôvodov a súdneho spisu dospel k záveru, že súd prvej inštancie sa podrobne venoval otázke existencie právneho dôvodu užívania dotknutých nehnuteľností žalovanou. V napadnutom rozhodnutí zároveň rozsiahlo rozoberal platnosť nájomnej zmluvy.

11. V prejednávanej veci sa nepodarilo preukázať tvrdenie žalobcu, že žalovaný užíva nehnuteľnosti bez právneho dôvodu, bez platnej nájomnej zmluvy, a preto návrh na vydanie bezdôvodného obohatenia za dotknuté obdobie 1.1.2007 do 31.7.2009 je dôvodný. Podstatnou okolnosťou, ktorá sa týkala užívania dotknutých nehnuteľností v uvedenom čase, bola existencia nájomnej zmluvy z 2. 1. 2007, ktorej neplatnosť tiež žalovaný nepreukázal. Okresný súd pri posudzovaní užívania nehnuteľností žalovaným správne a logicky rozdelil dotknuté obdobie a samostatne posudzoval obdobie od 1. 1. 2007 do 30. 4. 2007, na ktoré sa vzťahuje platná zmluva o nájme z 2. 1. 2007 a obdobie od 1.5.2007 do 31.7.2009, pri ktorom ustálil, že právnym dôvodom užívania pozemkov v uvedenom časovom období bol zo zákona obnovený nájom s poukazom na § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, R NS SR 4Cdo/156/2006 na základe platnej nájomnej zmluvy zo dňa 2.1.2007, ktorá sa v dôsledku nevypovedania nájmu žalobcom zo zákona obnovila na rovnaké časové obdobie od 1.1.2008 do 30.4.2008, od 1.1.2009 do 30.4.2009. Žalovaný teda aj v tomto časovom období užíval nehnuteľnosti na základe platného právneho titulu, čo vylučuje vznik bezdôvodného obohatenia. Strany sporu mali zmluvne dohodnuté nájomné vo výške 6% z tržby. Nárok za dotknuté obdobie zanikol zaplatením. V súvislosti s obdobím, za ktoré si žalobca uplatňoval bezdôvodné obohatenie, je potrebné vychádzať priamo z nájomnej zmluvy, kde bolo užívanie sporných nehnuteľností upravené len na dobu určitú od 1. 1. do 30. 4., t.j. počas lyžiarskej sezóny a nie celoročne, pričom mimo tohto obdobia boli zmluvne ošetrené vstupy žalovaného na pozemky žalobcu, ako aj náhrada preukázanej škody. Keďže nešlo o nepretržité užívanie pozemkov, žalobca nebol oprávnený požadovať mimo upraveného obdobia, t.j. za zvyšnú časť roka, bezdôvodné obohatenie.

12. Súd prvej inštancie podrobil prieskumu nájomnú zmluvu z 2. 1. 2007 aj z hľadiska jej platnosti. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že zmluva zo dňa 2.1.2007 je platným právnym úkonom, bola podpísaná oboma stranami, má náležitosti nájomnej zmluvy, je určitá a zrozumiteľná, a rovnako neboli preukázané okolnosti jej podpisu, t.j. že bola uzavretá pod nátlakom, tak ako to uvádzal žalobca. Ako nedôvodnú súd vyhodnotil námietku žalobcu ohľadom označenia nehnuteľností, ktorých sa spor týkal, nakoľko medzi žalobcom a žalovaným dochádzalo opakovane k uzatváraniu nájomných zmlúv k tým istým nehnuteľnostiam, a teda obom stranám bolo známe o ktoré EN nehnuteľnosti ide. Navyše nájomné zmluvy a teda ani nájomná zmluva z 2. 1. 2007 sa nezapisovali do katastra nehnuteľností, nevyžadovali pre svoju platnosť zápis do katastra nehnuteľností a ani teda nevyžadovali, aby parcely boli vyjadrené v stave „CKN“ zapísateľnom do katastra. Vlastníci boli evidovaní na evidenčných listoch. Rovnako určitým a vyjadriteľným spôsobom bolo v zmluve dohodnuté nájomné, a teda ani v prípade tejto podstatnej náležitosti zmluvy, súd prvej inštancie nedospel k záveru, že je spôsobilá vyvolať neplatnosť zmluvy. Z okolností, za ktorých došlo ku podpisu nájomnej zmluvy, nemožno vyvodiť, že by sa zo strany žalovaného jednalo o nátlak na žalobcu, či o podpisovanie zmluvy za podmienok, ktoré znevýhodňovali žalobcu a ukladali mu podmienky pri podpise samotnej zmluvy. S vyššie uvedenými závermi sa odvolací súd stotožnil.

13. Žalobca v podanom odvolaní vznášal námietky voči právnym záverom súdu prvej inštancie ako aj k vykonanému dokazovaniu, pričom možno povedať, že išlo o opakovane uvádzané skutočnosti, ktoré už boli obsahom písomných podaní, ktoré žalobca robil v priebehu konania, či obsahom jeho výpovedí uskutočnených na pojednávaniach, na ktoré súd v napadnutom rozhodnutí kvalifikovaným spôsobom reagoval a vysporiadal sa s nimi.

14. Na základe vykonaného dokazovania musel odvolací súd ustáliť, že žalobca neunesol dôkazné bremeno a sa mu nepodarilo preukázať užívanie dotknutých nehnuteľností žalovanou bez právneho

dôvodu a keďže zároveň bola nájomná zmluva v súdnom konaní vyhodnotená ako platná, nebolo možné obranu žalobcu považovať za úspešnú ani v tejto otázke.

15. S poukazom na skutkové okolnosti prejednávanej veci a vykonané dokazovanie odvolací súd sa stotožnil so súdom prvej inštancie a jeho postup považoval za plne v súlade so zákonom. Odvolací súd neuznal opodstatnenosť argumentácie odvolateľa, na ktorých založila svoje odvolacie dôvody, a preto napadnutý rozsudok okresného súdu, potvrdil ako vecne správny.

16. Pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd aplikoval ust. § 396 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. V predmetnom odvolacom konaní mala plný úspech žalovaná, a preto odvolací súd priznal žalovanej proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. Ďalej o výške tejto náhrady rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

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

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Poučenie o dovolaní: Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 Civilného sporového poriadku, v ďalšom texte už len „CSP“)

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie nie je prípustné proti rozsudku, ktorým sa vyslovilo, že sa manželstvo rozvádza, že je neplatné alebo že nie je a proti uzneseniu v konaní o návrat maloletého do cudziny vo veciach neoprávneného premiestnenia alebo zadržania (§ 76 Civilného mimosporového poriadku, v ďalšom texte už len „CMP“).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 Ods. 1 C. s. p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) 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.

Povinnosť podľa odseku 1 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 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)