

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 6Co/18/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3114220283
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Vrtochová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2021:3114220283.3

Rozhodnutie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Vrtochovej a sudcov JUDr. Eriky Zajacovej a JUDr. Denisa Vékonyho v spore žalobcu JOKO TN spol. s.r.o., so sídlom Velčice 532, Chocholná-Velčice, IČO: 47 121 190, zastúpeného JUDr. Jánom Legerským, advokátom so sídlom Námestie sv. Anny 25, Trenčín, proti žalovanému H. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXX/XX, F., zastúpenému Advokátskou kanceláriou JUDr. CIMRÁK s.r.o., so sídlom Štefánikova 7, Nitra, o náhradu škody, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Trenčín zo dňa 18. decembra 2020, č. k. 20C/223/2014-324, takto

rozhodol:

I. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

II. Žalovaný **m á** nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. žalobu o zaplatenie sumy 30.240 eur s úrokom z omeškania vo výške 5,25 % ročne zo sumy 30.240 eur od 16.04.2014 do zaplatenia zamietol a výrokom II. rozhodol o náhrade trov konania tak, že žalovaný má proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením. V odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že pôvodný žalobca KS Comp s.r.o. sa žalobou domáhal zaplatenia náhrady škody v sume 12.988,55 eur a v sume 30.240 eur. Žalobu odôvodnil tým, že na jar 2012 bola na pozemku zapísaného na LV č. 1608 k.ú. Záblatie, parc. č. 342/7 záhrady o výmere 1890 m², ktorým disponuje žalobca na základe nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2012, zasadená poľnohospodárska plodina neznámou osobou. Dňa 01.03.2013 uzavrel žalobca so spoločnosťou ASIAN UTILITI SOLUTIONS GmbH nájomnú zmluvu, ktorej predmetom bol prenájom daného pozemku na dva roky. Dňa 27.03.2013 žalovaný bez súhlasu žalobcu pooral predmetný pozemok a zasadil tam poľnohospodársku plodinu, v dôsledku čoho spoločnosť od nájomnej zmluvy odstúpila a žalobcovi vznikla škoda vo výške 30.240 eur. Žalobcom vyčíslená škoda predstavuje ušlý zisk zo zrušených nájomných zmlúv. Žalovaný žiadal žalobu zamietnuť z dôvodu, že žalobca nepreukázal naplnenie predpokladov vzniku zodpovednosti žalovaného za škodu, resp. protiprávne konanie žalovaného a príčinnú súvislosť medzi konaním žalovaného a vznikom škody. Pokiaľ ide o ušlý zisk, žalovaný poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Cdo 319/2008 a vzniesol námietku premlčania a námietku nedostatku aktívnej legitímácie na strane žalobcu z dôvodu, že tvrdené právo na strane žalobcu neexistuje. K nájomnej zmluve uzavretej medzi žalobcom a ASIAN UTILITI SOLUTIONS žalovaný uviedol, že z výpovede nájomnej zmluvy nie je možné dospieť k záveru, že dôvodom výpovede je konanie žalovaného, pričom žalobca nepreukázal, že spoločnosť ASIAN UTILITI SOLUTIONS skutočne existuje, a že nájomná zmluva reálne vznikla. Žalovaný poukázal na to, že medzi vlastníčkou predmetného pozemku (K. M.) a Poľnohospodárskym družstvom Zámotie Trenčín bola uzavretá zmluva č. 6/1998 o prenájme poľnohospodárskej pôdy a nájom k parc. č. XXX/XX k.ú. Záblatie vznikol dňa 1.10.1997, pričom na základe listiny s názvom zrušenie NZ č. 6/1998“ zo dňa 28.06.2012 bolo dojednané, že nájomná zmluva č. 6/1998 bude zrušená ku dňu 31.12.2012. Žalovaný mal za to, že uzavretie nájomnej

zmluvy v situácii, keď parcela bola už predtým prenajatá cudzej osobe predstavuje právnu prekážku existujúcu v čase tohto právneho úkonu a jedná sa o počiatočnú právnu nemožnosť plnenia.

2. Žalobca uviedol, že námietka žalovaného o počiatočnej nemožnosti plnenia nie je opodstatnená. Nakoľko nájomná zmluva uzatvorená medzi K. M. a Poľnohospodárskym družstvom nebola platná, nebránila žiadna právna prekážka tomu, aby dňa 01.03.2013 bola uzatvorená nájomná zmluva medzi K. M. ako prenajímateľkou a KS Comp spol. s.r.o. ako nájomcom, v zmysle ktorej prenechala pozemok do užívania. Platne boli uzatvorené aj nasledujúce zmluvy o nájme, resp. o podnájme. Pokiaľ by aj vznikol zákonný nájomný vzťah medzi K. M. a družstvom, tento mohol byť ukončený výpoveďou a dohodou zmluvných strán, pričom z listu Poľnohospodárskeho družstva zo dňa 28.07.2012 vyplýva osobný dohovor týchto zmluvných strán, na základe ktorého nájomný pomer ukončili. Žalobca predložil do spisu dôkazy o existencii spoločnosti ASIAN UTILITI SOLUTIONS, a preto je neopodstatnená námietka žalovaného, že táto obchodná spoločnosť neexistuje. Žalovaný poukázal na ustanovenie § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb., z ktorého vyplýva, že ak nebola uzavretá nájomná zmluva medzi majiteľkou pozemku a užívateľom pozemku, vznikol zo zákona nájomný vzťah, ktorý bolo možné vypovedať v jednoročnej výpovednej lehote a v danom prípade Poľnohospodárske družstvo učinilo prejav vôle smerujúci k ukončeniu zmluvného vzťahu v roku 2012, preto nájomný vzťah medzi K. M. a Poľnohospodárskym družstvom Zámotie trval celý rok 2013. Predmetná parcela tak nebola právne voľná a v zmysle uvedeného bola neplatná zmluva o nájme uzatvorenej medzi K. M. a KS Comp spol. s.r.o., na užívanie predmetnej parcely a neplatné sú aj všetky nadväzujúce nájomné resp. podnájomné zmluvy, ktoré uzavrela spoločnosť KS Comp spol. s.r.o..

3. V priebehu konania pôvodný žalobca KS Comp s.r.o. predmetnú pohľadávku postúpil JOKO TN spol. s.r.o., so sídlom Chocholná-Velčice, Velčice 532, IČO: 47 121 190 na základe zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 15.02.2016, a preto súd uznesením č. k. 20C/223/2014-173 zo dňa 26.03.2019 pripustil, aby na miesto pôvodného žalobcu vstúpil do konania postupník ako žalobca. Žalobca na pojednávaní dňa 20.09.2019 vzal žalobu späť v časti o zaplatenie sumy 12.988,55 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,25 % ročne z tejto sumy od 16.04.2014 do zaplatenia. Žalobca trval na žalobe v rozsahu o zaplatenie sumy 30.240 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,25 % ročne z tejto sumy od 16.04.2014 do zaplatenia, nakoľko ide o zisk, ktorý by žalobca dosiahol z prenájmu pozemku za obdobie od 01.04.2013 do 01.04.2015 na základe nájomnej zmluvy uzavretej dňa 01.03.2013 medzi KS Comp spol. s.r.o. a ASIAN UTILITI SOLUTIONS, ak by nedošlo k výpovedi tejto nájomnej zmluvy zo strany ASIAN UTILITI SOLUTIONS z dôvodu, že pozemok sa stal nespôsobilým na dohodnutý účel nájmu.

4. Súd prvej inštancie rozsudkom č. k. 20C/223/2014-257 zo dňa 20.09.2019 vo výroku I. konanie v časti o zaplatenie sumy 12.988,55 eur s úrokom z omeškania vo výške 5,25 % ročne zo sumy 12.988,55 Eur od 16.04.2014 do zaplatenia a v časti úroku z omeškania vo výške 9,5% ročne zo sumy 30.240 eur od 01.04.2013 do 15.04.2014 z dôvodu späťvzatia žaloby zastavil, vo výroku II. vo zvyšku žalobu zamietol a vo výroku III. žalovanému proti žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Na odvolanie žalobcu Krajský súd v Trenčíne uznesením č.k. 6Co/2/2020-288 zo dňa 31.08.2020 zrušil rozsudok súdu prvej inštancie vo výrokoch II., III. a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolací súd uviedol, že súd prvej inštancie opomenul posúdiť otázku platnosti nájomnej zmluvy zo dňa 09.02.1998 z hľadiska v tom čase účinného zákona č. 307/1992 Zb. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, nariadenia vlády SR č. 208/1994 Z. z. o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností a o nájme poľnohospodárskeho podniku. Predmetná parcela s evidovanou kultúrou záhrady je poľnohospodárskym pozemkom v zmysle § 2 ods. 1 zákona č. 307/1992 Zb.. Odvolací súd uložil súdu prvej inštancie, aby skúmal, či bolo povinnosťou zmluvných strán uzavrieť nájomnú zmluvu zo dňa 09.02.1998 na dobu neurčitú v písomnej forme a v tejto súvislosti, či bola zmluva skutočne uzavretá na to osobami oprávnenými, keď z výpisu z verejného obchodného registra vyplýva, že listiny o právnych úkonoch, kde je predpísaná písomná forma za Poľnohospodárske družstvo Zámotie podpisuje nielen predseda predstavenstva ale aj ďalší jeden člen predstavenstva.

5. Súd prvej inštancie mal z vykonaného dokazovania za preukázané, že vlastníčka K. M. uzavrela ako prenajímateľka dňa 09.02.1998 s Poľnohospodárskym družstvom Zámotie Trenčín ako nájomcom Zmluvu č. 6/1998 o prenájme poľnohospodárskej pôdy s tým, že predmetom zmluvy bolo prenechanie parc. č. XXX/XX, k.ú. Záblatie do užívania za dohodnutú odplatu s účinnosťou od 01.10.1997 na dobu neurčitú. Za Poľnohospodárske družstvo Zámotie Trenčín nájomnú zmluvu podpísal predseda družstva

B. C.. Nájomnou zmluvou zo dňa 01.03.2012 vlastníčka K. M. prenajala nájomcovi KS Comp spol. s.r.o. pozemok parc. č. 342/27 záhrady o výmere 1890 m² zapísaný na LV č. XXXX k.ú. Záblatie za účelom výkonu jeho podnikateľskej činnosti, s účinnosťou od 01.03.2012 na dobu neurčitú. Nájomné bolo dojednané vo výške 1 euro za 1 m² pozemku ročne. Poľnohospodárske družstvo Zámotie Trenčín v liste Zrušenie NZ č. 6/1998 zo dňa 28.06.2012 oznámilo K. M., že na základe osobného dohovoru medzi zmluvnými stranami sa ruší Zmluva č. 6/1998 o prenájme poľnohospodárskej pôdy ku dňu 31.12.2012, pričom Poľnohospodárske družstvo Zámotie uviedlo, že ku dňu 31.12.2012 užívalo parcely uvedené v nájomnej zmluve č. 6/1998. KS Comp spol. s.r.o. ako prenajímateľ uzatvoril nájomnú zmluvu zo dňa 01.03.2013 s nájomcom ASIAN UTILITI SOLUTIONS GmbH, UOA Centre, Kuala Lumpur, Malýasia, predmetom ktorej bol prenájom pozemku parc. č. XXX/XX záhrady o výmere 1890 m² zapísaného na LV č. 1608 k.ú. Záblatie za účelom výkonu jeho podnikateľskej činnosti. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 01.04.2013 do 01.04.2015. V § 3 ods. 3 písm. a) nájomnej zmluvy bolo dojednané oprávnenie nájomcu nájomnú zmluvu vypovedať v prípade, že predmet nájmu sa stane nespôsobilým na dojednaný účel nájmu a v § 4 nájomnej zmluvy bola dojednaná povinnosť nájomcu platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 8 eur za 1 m² ročne, (15.120 eur za každý začatý rok užívania) s tým, že dohodnuté nájomné sa platí vopred za celú dobu užívania predmetu nájmu.

6. Súd prvej inštancie po právnej stránke svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 37 ods. 2, § 420 ods. 1, § 442 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalobca tvrdil, že spoločnosti KS Comp spol. s.r.o. vznikla škoda v podobe ušlého zisku, keď nájomca ASIAN UTILITI SOLUTIONS vypovedal nájomnú zmluvu zo dňa 01.03.2013 z dôvodu, že prenajatá parcela sa stala nespôsobilou na dohodnutý účel nájmu, pretože žalovaný neoprávnene prenajatú parcelu v roku 2013 pooral, zasial poľnohospodárskou plodinou. Prenajímateľovi KS Comp spol. s.r.o. tak ušiel zisk z prenájmu za obdobie od 01.04.2013 do 01.04.2015 v celkovej výške 30.240 eur. Žalovaný namietol premlčanie práva na náhradu škody. Súd prvej inštancie zistil, že uplatnený nárok na náhradu škody premlčaný nie je. Konateľ právneho predchodcu žalobcu sa dozvedel o vzniknutej škode vtedy, keď mu bola zo strany ASIAN UTILITI SOLUTIONS doručená výpoveď zo dňa 24.04.2013 z nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 01.03.2013 a o osobe, ktorá parcelu poorala sa dozvedel už dňa 27.03.2013, keď v žalobe a v trestnom oznámení poukázal na to, že žalovaný dňa 27.03.2013 neoprávnene vstúpil na predmetnú parcelu, na ktorej vykonával orbu. Od 24.04.2013, kedy konateľ právneho predchodcu žalobcu opatril doručenú výpoveď z nájomnej zmluvy svojím podpisom potom začala plynúť dvojročná premlčacia doba a pred jej uplynutím právny predchodca žalobcu uplatnil nárok na náhradu škody najprv v trestnom konaní dňa 15.04.2014 a následne podal na súd žalobu dňa 09.09.2014. Súd prvej inštancie v zmysle pokynu odvolacieho súdu preskúmal platnosť nájomnej zmluvy č. 6/1998 uzavretej dňa 09.02.1998 medzi prenajímateľkou K. M. a nájomcom Poľnohospodárskym družstvom Zámotie v zmysle zákona č. 307/1992 Zb. a nariadenia vlády SR č. 208/1994 Z. z.. Predmetná parcela reg. „E“ č. 342/27 o výmere 1890 m² k. ú. Záblatie, ktorá mala byť predmetom nájmu je poľnohospodárskou pôdou v zmysle § 2 ods. 1 zákona č. 307/1992 Zb., keď v nájomnej zmluve č. 6/1998 je druh pozemku predmetnej parcely uvedený ako orná pôda a vo výpise z LV č. XXXX k. ú. Záblatie zo dňa 09.08.2013 je druh pozemku predmetnej parcely uvedený ako záhrady. Nájomná zmluva zo dňa 09.02.1998 bola uzatvorená na dobu neurčitú a preto musela byť uzatvorená v písomnej forme podľa § 3 ods. 1 nariadenie vlády SR č. 208/1994 Z. z. osobami na to oprávnenými. V zmysle § 243 ods. 2 Obchodného zákonníka štatutárnym orgánom družstva je predstavenstvo. Z výpisu z obchodného registra ohľadom Poľnohospodárskeho družstva Zámotie vyplýva, že za družstvo koná navonok predseda predstavenstva, pričom listiny o právnych úkonoch, kde je predpísaná písomná forma podpisuje aj ďalší člen predstavenstva. Preto musela byť písomná zmluva o nájme za družstvo podpísaná dvoma členmi predstavenstva družstva, pričom uvedené splnené nebolo, keď nájomnú zmluvu zo dňa 09.02.1998 za Poľnohospodárske družstvo Zámotie podpísal len vtedajší predseda predstavenstva družstva B. C. a nepodpísal ju ďalší člen predstavenstva družstva. Z uvedeného dôvodu je táto zmluva o nájme absolútne neplatná. V zmluve o nájme zo dňa 09.02.1998 absentuje aj obligatórna náležitosť v zmysle § 3 ods. 2 písm. f) nariadenia vlády SR č. 208/1994 Z. z., a to bližšie určenie kvality pôdy v rámci jej zatriedenia do bonitovanej pôdnoekologickej jednotky. Podľa § 3 ods. 5 nariadenia vlády SR č. 208/1994 Z. z. je aj z tohto dôvodu nájomná zmluva absolútne neplatná. Zo zápisnice o výsluchu K. M. zo dňa 28.4.2014 obsiahnutej vo vyšetrovacom spise Obvodného oddelenia PZ TN č. ORP-1314/TN-TN-2012 vyplýva, že K. M. prenechala družstvu, aby sa o parcelu staralo a užívalo ju na pestovanie poľnohospodárskych plodín, pričom predmetnú parcelu družstvo užívalo na poľnohospodárske účely ešte pred rokom 1989. V zmysle ustanovenia § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb. účinnosťou tohto zákona, t.j. od 24.06.1991 vznikol medzi K. M. (prenajímateľkou) a družstvom ako doterajším užívateľom zákonný nájom predmetnej parcely, ktorá je poľnohospodárskym pozemkom.

Ustanovenie § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb. účinné v čase vzniku nájomného vzťahu určovalo, že tento nájomný vzťah možno vypovedať k 1. októbru bežného roka s tým, že výpovedná lehota je jeden rok, pokiaľ sa nedohodne inak. Dňa 01.01.2004 nadobudol účinnosť zákon č. 504/2003 Z. z., ktorý vo svojom prechodnom ustanovení § 23 určil, že ustanoveniami tohto zákona sa spravuje aj nájomný vzťah, ktorý vznikol na základe osobitného zákona (t.j. na základe § 22 ods. 1, ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb.). Nakoľko družstvo poľnohospodársky pozemok užívalo pri svojej podnikateľskej činnosti, podľa § 7 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. sa spravujú práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu ustanoveniami § 1 až 6 zákona č. 504/2003 Z. z., ak nie je osobitná úprava v druhej časti zákona, ktorá upravuje nájom pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku. Zákon č. 504/2003 Z. z. v ust. § 6 stanovil, že zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely dohodnutú na neurčitý čas možno vypovedať k 1. novembru a tým, že výpovedná lehota je jeden rok, ak sa nedohodne inak. Táto výpovedná lehota je zákonom stanovená ako minimálna. Zároveň treba aplikovať osobitnú úpravu pre formu výpovede v zmysle ust. § 12 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z., podľa ktorého ak ide o zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutú na neurčitý čas, možno ju vypovedať len písomne. Žalovaný uviedol, že družstvo nájom vypovedalo. Okrem výpovede prichádzala do úvahy v zmysle Občianskeho zákonníka aj možnosť zrušiť nájomnú zmluvu dohodou. Družstvo v liste zo dňa 28.07.2012 uviedlo, že na základe osobného dohovoru medzi K. M. a vedením družstva sa ruší nájomná zmluva č. 6/1998 na prenájom poľnohospodárskej pôdy ku dňu 31.12.2012. List družstva zo dňa 28.07.2012 nemožno hodnotiť ako výpoveď nájomného vzťahu, nakoľko poukazuje na to, že nájom sa ruší ku dňu 31.12.2012 na základe osobného dohovoru zmluvných strán. Hoci nájomná zmluva č. 6/1998 zo dňa 09.02.1998 nebola platná, bolo preukázané, že zo zákona vznikol nájomný vzťah medzi družstvom a Annou M. k parcele EKN č. XXX/XX k.ú. Záblatie. Súd ustálil, že ústny prejav vôle K. M. ako aj prejav vôle družstva vyjadrený v liste družstva zo dňa 28.07.2012 boli zhodné a smerovali k ukončeniu zákonného nájomného vzťahu k parcele dohodou ku dňu 31.12.2012. Predmet plnenia podľa nájomnej zmluvy účinnej od 01.03.2012 spočívajúci v tom, že K. M. mala parcelu prenechať do užívania spol. KS Comp spol. s.r.o., bol v celom rozsahu právne nemožný z dôvodu, že v tom čase trval nájomný vzťah medzi K. M. a Poľnohospodárskym družstvom Zámotie Trenčín vzniknutý na základe zákona č. 229/1991 Zb., obsahom ktorého právneho vzťahu bol rovnaké plnenie, teda oprávnenie družstva parcelu celú užívať a brať z nej úžitky. Z obsahu nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2012 nevyplýva, že by vznik právnych účinkov nájmu bol dohodnutý na neskorší čas, ako bol čas uzavretia tejto nájomnej zmluvy. Ak by sa zmluvné strany v nájomnej zmluve dohodli, že účinky nájmu podľa zmluvy zo dňa 01.03.2012 nastanú k neskoršiemu dátumu, ku ktorému už by predchádzajúci zákonný nájomný vzťah netrval, bolo by možné konštatovať, že plnenie podľa nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2012 bolo právne možné, pričom v uvedenom prípade tomu tak nebolo. Najvyšší súd SR v uznesení sp. zn. 4MCdo 23/2008 zo dňa 21.12.2009, na ktoré odkazoval žalobca, hodnotil skutkovo odlišnú situáciu, pretože v ním posudzovanej veci boli účinky vzniku nájmu k pozemkom v nájomnej zmluve dohodnuté tak, že nájom vznikne s viac ako ročným odstupom od uzavretia nájomnej zmluvy teda až po uplynutí dohodnutej doby predchádzajúceho nájmu s iným nájomcom. Právne irelevantné je tvrdenie žalobcu, že družstvo prestalo parcelu užívať skôr a to v roku 2010, resp. 2011, pretože parcela sa stáva právne voľnou až ukončením skoršieho nájomného vzťahu a nevyužívanie práva zo zákonného nájomného pomeru oprávnenou osobou nespôsobuje zánik tohto nájomného vzťahu. Skutočnosť, že K. M. prenajala parcelu spol. KS Comp spol. s.r.o. napriek tomu, že parcela nebola v tom čase právne voľná vzhľadom na existujúci zákonný nájomný pomer s družstvom, treba považovať za konanie, ktoré nepochybne právom dovolené nie je. Plnenie podľa nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2012 bolo objektívne od počiatku právne nemožné, s čím spája zákon dôsledok v podobe absolútnej neplatnosti právneho úkonu. Spoločnosť KS Comp spol. s.r.o. ako pôvodný žalobca nebola oprávnená užívať parcelu a dať do užívania ďalším subjektom a poberať od užívateľov odplatu za užívanie parcely. Zmluvu zo dňa 01.03.2013, na základe ktorej nájomca KS Comp spol. s.r.o. prenechal parcelu KNE č. XXX/XX o výmere 1890 m², k.ú. Záblatie do užívania spoločnosti ASIAN UTILITY SOLUTIONS súd vyhodnotil ako podnájomnú zmluvu (§ 666 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Z uvedeného vyplýva, že z dôvodu neplatnosti nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2012, je neplatná aj podnájomná zmluva zo dňa 01.03.2013. Nakoľko v čase tvrdeného užívania predmetnej parcely žalovaným, spoločnosť KS Comp spol. s.r.o. nebola vlastníkom tejto parcely a nebola ani oprávneným držiteľom parcely na základe nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2012, nevzniklo spoločnosti KS Comp spol. s.r.o. právo požadovať na základe neplatnej podnájomnej zmluvy od ASIAN UTILITY SOLUTIONS odplatu za prenájom parcely. Pokiaľ by aj bolo preukázané, že je platná nájomná zmluva zo dňa 01.03.2012 uzavretá medzi K. M. a KS Comp spol. s.r.o. a aj nájomná zmluva zo dňa 01.03.2013, na základe ktorej KS Comp spol. s.r.o. prenechal do užívania predmetnú parcelu spoločnosti ASIAN UTILITY SOLUTIONS, súd by žalobe aj tak nemohol vyhovieť.

V konaní nebolo preukázané splnenie všetkých predpokladov pre vznik zodpovednosti žalovaného za tvrdenú škodu podľa § 420 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalobca nepreukázal, že žalovaný porušil povinnosť vyplývajúcu zo záväzkovo-právneho vzťahu alebo zo zákona. Žalobca tvrdil, že žalovaný bez povolenia od majiteľky pozemku, bez povolenia od právneho predchodcu žalobcu, ktorý mal pozemok v nájme predmetnú parcelu pooral, zasial na nej plodiny v marci 2013, v dôsledku čoho sa mala parcela stať nespôsobilou na dohodnutý účel nájmu a žalobcovi mal ujsť zisk v podobe dojednaného podnájomného vzťahu plynúť v období od 01.04.2013 do 01.04.2015 z podnájomnej zmluvy uzavretej s podnájomníkom ASIAN UTILITY SOLUTIONS zo dňa 01.03.2013. Tvrdenie žalobcu, že príslušníci policajného zboru boli na mieste samom a nimi bola osoba žalovaného zidentifikovaná ako osoba, ktorá vykonávala poľnohospodársku činnosť na predmetnom pozemku nebolo preukázané. Vo vyšetrovacom spise ČVS: ORP-1314/TN-TN-2012 sa nenachádza úradný záznam, listina, z ktorých by vyplývalo, že polícia pristihla žalovaného, že orie, seje na predmetnom pozemku v marci 2013, kedy malo dôjsť podľa žalobcu k protiprávnemu konaniu žalovaného, od ktorého odvíja uplatnený nárok. Protiprávne konanie žalovaného v podobe neoprávneného užívania cudzej veci nebolo preukázané ani v súvisiacom trestnom konaní, pretože toto bolo uznesením povereného príslušníka PZ ČVS: ORP-1314/TN-TN-2012 zo dňa 01.10.2014 zastavené podľa § 215 ods. 1 písm. b) Trestného poriadku a sťažnosť konateľa žalobcu proti tomuto uzneseniu Okresná prokuratúra Trenčín uznesením sp. zn. 2Pv 102/13/3309-65 zo dňa 03.11.2014 zamietla, pričom v odôvodnení uznesenia prokuratúra konštatovala, že nebolo žiadnym spôsobom preukázané, že žalovaný obhospodaroval aj pozemok Anny M., keďže tento nebol do augusta 2013 riadne označený. Ak nebolo preukázané protiprávne konanie žalovaného, nie je dané na jeho strane ani zavinenie, a nie je splnená ani podmienka existencie príčinnej súvislosti. Po vyhodnotení vykonaného dokazovania súd uzavrel, že spoločnosti KS Comp spol. s r.o. nevznikol proti žalovanému nárok na uplatnenú náhradu škody. Na žalobcu nemohlo byť neexistujúce právo na náhradu škody postúpené zmluvou o postúpení pohľadávky. Žalobcovi tak chýba aktívna vecná legitímácia v konaní. Z uvedených dôvodov súd výrokom I. žalobu ako nedôvodnú zamietol v časti, ktorá ostala predmetom konania po čiastočnom zastavení konania. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1, § 256 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP. Výrokom I. rozsudku súdu sp. zn. 20C 223/2014 zo dňa 20.9.2019 bolo konanie zastavené v časti o zaplatenie sumy 12.988,55 Eur, a to z dôvodu späťvzatia žaloby žalobcom v tejto časti, pričom žalobca netvrdil, žeby v tejto časti vzal žalobu späť pre správanie sa žalovaného (napr. z dôvodu úhradu dlhu). Preto súd ustálil, že žalobca procesne zaviniť zastavenie konania v tejto časti, ktorá predstavuje 30,05% zo žalobou uplatnenej sumy, a v tomto rozsahu patrí žalovanému právo na náhradu trov konania podľa § 256 ods. 1 CSP. Žaloba bola vo zvyšku o zaplatenie sumy 30.240 Eur predstavujúcej zo žalobou uplatnenej sumy 69,95% zamietnutá, a v zmysle § 255 ods. 1, ods. 2 CSP v tejto časti má žalovaný nárok na náhradu trov konania. Preto súd vzhľadom na zásadu úspechu a zásadu procesnej zodpovednosti za zastavenie konania výrokom III. priznal žalovanému proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% (30,02% + 69,95%).

7. Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalobca a navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi 30.240 eur s úrokom z omeškania 5,25 % ročne od 16.04.2014 do zaplatenia. Žalobca sa stotožnil s názorom súdu prvej inštancie o absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy č. 6/1998 zo dňa 09.02.1998 uzavretej medzi K. M. a družstvom. Uvedená nájomná zmluva nemohla založiť oprávnenie družstva na užívanie predmetného pozemku a ani vytvoriť žiadnu prekážku na nakladanie s týmto pozemkom zo strany K. M.. Skutkový záver o preukázaní vzniku zákonného nájmu v zmysle § 22 zákona č. 229/1991 Zb. s účinnosťou od 24.06.1991, na ktorom súd prvej inštancie založil právny záver o absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2012 uzatvorenej medzi K. M. a KS Comp spol. s r.o, nie je založený na konkrétnych skutkových zisteniach, ktoré by vyplynuli z vykonaného dokazovania, ale len na predpoklade, že predmetný pozemok predstavoval pôdu tvoriacu poľnohospodársky fond v zmysle zákona č. 229/1991 Zb.. Žalobca považuje za nesprávne závery súdu o dobe trvania a zániku zákonného nájmu, ak by tento skutočne dňom 24.06.1991 z dôvodov uvedených súdom vznikol. Súd vychádzal z toho, že takto vzniknutý zákonný nájom zanikol ku dňu 31.12.2012 a právnym dôvodom zániku bol prejav vôle K. M. a družstva vyjadrený v liste zo dňa 28.07.2012. Z obsahu listu zo dňa 28.07.2012 označeného ako Zrušenie NZ č. 6/1998 v skutočnosti vyplýva prejav vôle družstva a ústny dohovor s K. M. zrušiť nájomnú zmluvu č. 6/1998 ku dňu 31.12.2012. Teda družstvo ani K. M. v tomto liste neprejavili vôľu zrušiť zákonný nájom, ktorý by bol vznikol už pred uzavretím nájomnej zmluvy č. 6/1998, ale výslovne prejavili vôľu zrušiť nájomnú zmluvu č. 6/1998. Súd prvej inštancie sa vôbec nezaoberal skutočnosťou, že v prípade, ak by na predmetný pozemok vznikol zákonný nájomný vzťah v zmysle § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb., tak uzavretím nájomnej zmluvy č. 6/1998 zo dňa 09.02.1998 by jej účastníci prejavili vôľu zrušiť

dovtedy trvajúci zákonný nájomný vzťah a tento nahradiť novým zmluvným nájomným vzťahom. Aj keď by ku vzniku nájomného vzťahu na základe nájomnej zmluvy zo dňa 09.02.1998 nedošlo pre absenciu podstatnej náležitosti zmluvy a pre absenciu podpisu zmluvy osobami oprávnenými konať za družstvo, tak na základe takéhoto dojednaní by došlo k zániku zákonného nájmu s účinnosťou od 01.10.1997 (dojednaný vznik zmluvného nájmu) alebo najneskôr dňa 09.02.1998 (uskutočnenie prejavu vôle). Ak súd prvej inštancie pripúšťa, že pre skončenie zákonného nájomného vzťahu dohodou sa nevyžadovala písomná forma, tak tento záver vo vzťahu k účinkom zániku zákonného nájmu je potrebné aplikovať aj na prejav vôle družstva a K. M. obsiahnutý v nájomnej zmluve č. 6/1998 zo dňa 09.02.1998. Aj keď táto zmluva nemala za následok vznik nového zmluvného nájmu, z prejavov vôle v nej obsiahnutých, ktoré nevyžadovali pre svoju platnosť predpísanú písomnú formu je zrejmé, že K. M. a družstvo nemali záujem na ďalšom trvaní zákonného nájmu a tento zrušili dohodou s účinnosťou od 01.10.1997, odkedy chceli tento nahradiť iným dojednaním (nájomnou zmluvou) alebo najneskôr odo dňa 09.02.1998, kedy došlo k uskutočneniu takéhoto prejavu vôle. Družstvo už podstatne skôr faktickým konaním prejavilo vôľu vzdať sa práva na užívanie pozemku (práva zo zákonného nájmu), keď toto právo dlhodobo pred 31.12.2012 nevykonávalo. Z výpovede F. Q. zo dňa 17.07.2014 v trestnom konaní vyplýva, že ako predseda predstavenstva družstva uviedol, že uvedený pozemok družstvo neužíva približne 3 roky. Uvedenou výpoveďou bolo preukázané, že družstvo najmenej od roku 2011 predmetný pozemok neužívalo a týmto konaním neformálne a spôsobom prípustným na ukončenie zákonného nájmu prejavilo vôľu takýto nájom ďalej nevykonávať. Ak za tohto stavu K. M. dňa 01.03.2012 uzavrela na predmetný pozemok nájomnú zmluvu s KS Comp spol. s.r.o., tak v čase jej uzavretia rozhodne nemohol zákonný nájom na predmetný pozemok predstavovať právnu ani faktickú prekážku na uzavretie takejto novej nájomnej zmluvy a naopak predmetný pozemok bol fakticky i právne voľným a spôsobilým predmetom nájomného vzťahu. Pokiaľ by neexistovala platná nájomná zmluva, ale existoval by len zákonný nájom, tak na zánik takto existujúceho nájomného vzťahu by plne postačoval prejav vôle družstva nerealizovať práva nájomcu po dlhšiu dobu, a to takú, kedy by prenajímateľ už mohol objektívne a dôvodne predpokladať zánik nájomného vzťahu. Podľa žalobcu, ak by aj nájomný vzťah vznikol zo zákona dňa 24.06.1991, tento by buď už ku dňu 01.10.1997 alebo ku dňu 09.02.1998 a najneskôr v roku 2011 zanikol a jeho existencia by nezakladala počítačnú právnu nemožnosť plnenia podľa neskôr uzavretej nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2012 medzi K. M. a spoločnosťou KS Comp spol. s.r.o.. Záver súdu prvej inštancie o absolútnej neplatnosti podnájomnej zmluvy uzatvorenej medzi KS Comp spol. s.r.o. a ASIAN UTILITY SOLUTIONS nie je správny, taktiež ako aj záver o nepreukázaní splnenia predpokladov pre vznik zodpovednosti za škodu. Zo súhrnu skutočností vyplývajúcich z pripojeného trestného spisu vyplýva, že žalovaný svojimi protiprávnymi konaniami znemožnil dosiahnutie zisku spoločnosťou KS Comp spol. s.r.o. z prenechania predmetného pozemku do užívania spoločnosti ASIAN UTILITY SOLUTIONS na základe nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2013, ktorý by inak táto spoločnosť mohla reálne dosiahnuť. Ak by sa žalovaný nedopustil protiprávneho konania, mohla spoločnosť KS Comp spol. s.r.o. dosiahnuť zisk vo výške 30.240 eur, pričom táto skutočnosť vyplýva z listinného dôkazu, na ktorý súd prvej inštancie neprihliadol. Pokiaľ ide o výšku škody, táto bola zo strany žalobcu preukázaná znaleckým posudkom č. 21/2017 zo dňa 20.11.2017.

8. Žalovaný v písomnom vyjadrení k odvolaniu uviedol, že s rozsudkom súdu prvej inštancie súhlasí v celom rozsahu a považuje ho za správny. Je nesporné, že pozemok vo vlastníctve K. M. zapísaný na LV XXXX v k.ú. Záblatie, parc. č. 342/27 o výmere 1890 m² záhrada, je pozemkom na poľnohospodárske účely v zmysle zákona č. 504/2003 Z. z. v spojení so zákonom č. 220/2004 Z. z.. Je tiež nesporné, že účinnosťou zákona č. 229/1991 Zb. vznikol medzi K. M. a družstvom nájom, keď družstvo užívalo predmetný pozemok. Pokiaľ ide o názor žalobcu, že uzavretím nájomnej zmluvy zo dňa 09.02.1998 účastníci prejavili vôľu zrušiť zákonný nájom, má za to, že ani jeden z účastníkov tejto zmluvy nepotvrdili existenciu vôle ukončiť zákonný nájom. Nebolo tiež preukázané, že účastníci zmluvy mali vedomosť o tom, že takýto zákonný nájom vznikol a existoval ku dňu podpisu nájomnej zmluvy zo dňa 09.02.1998. Skutočnosť, že družstvo neužívalo pozemok od roku 2011 neznamena, že došlo k dohode o ukončení nájmu, nakoľko z listu zo dňa 28.07.2012 je zrejmé, že účastníci ukončili nájom po dohode dňa 31.12.2012. Preto nájomná zmluva zo dňa 01.03.2012 uzatvorená medzi K. M. a KS Comp spol. s.r.o. je neplatná, pričom v tejto nájomnej zmluve bol účel nájmu uvedený ako výkon podnikateľskej činnosti nájomcu, avšak podľa obchodného registra KS Comp spol. s.r.o. ako predmet činnosti nemá uvedenú poľnohospodársku činnosť. Žalobca nepreukázal, že žalovaný užíval pozemok K. M. a tým mu znemožnil jeho podnikateľskú činnosť. S uvedenou skutočnosťou sa podrobne zaoberal súd prvej inštancie a s jeho závermi sa stotožňuje. Žalobca neunesol dôkazné bremeno ohľadom svojich tvrdení. Navrhoval, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil.

9. Krajský súd ako súd odvolací vec preskúmal v zmysle § 379 a § 380 ods. 1 CSP v spojení s § 470 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 a contrario CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné ako vecne správny potvrdiť podľa § 387 ods. 1 CSP, pričom v súlade s § 387 ods. 2 CSP odvolací súd poukazuje v celom rozsahu na vecne správne a vyčerpávajúce odôvodnenie, s ktorým sa stotožňuje.

10. Súd prvej inštancie vzal do úvahy všetky skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov vyplynuli, neopomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo, výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 191 až 194 CSP. Pri rozhodovaní súd prvej inštancie použil správny právny predpis, správne ho vyložil a na daný skutkový stav ho aj správne aplikoval. Odvolací súd sa preto stotožňuje so skutkovými i právnymi závermi súdu prvej inštancie a z tohto dôvodu si odvolací súd aj osvojil dôvody napadnutého rozhodnutia, v celom rozsahu na ne poukazuje v zmysle § 387 ods. 2 CSP.

11. Podľa § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka, právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný.

12. Podľa § 420 ods. 1 Občianskeho zákonníka, každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti.

13. Podľa § 442 ods. 1 Občianskeho zákonníka, uhrádza sa skutočná škoda a to, čo poškodenému ušlo (ušlý zisk).

14. Súd prvej inštancie teda opierajúc sa o dostatočné skutkové zistenia tieto správne vyhodnotil a vyvodil z nich i správny právny záver a správne žalobu ako nedôvodnú zamietol. Na zdôraznenie ich správnosti odvolací súd len podčiarkuje, že z vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie mal aj odvolací súd za preukázané, že žalobca sa podanou žalobou domáhal voči žalovanému náhrady škody spôsobenej neoprávneným užívaním veci z dôvodu, že nájomca ASIAN UTILITI SOLUTIONS vypovedal zmluvu o nájme zo dňa 01.03.2013 uzatvorenú s prenajímateľom KS Comp spol. s.r.o. k parc. č. 342/27 zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. Záblatie. Dôvodom výpovede nájomného vzťahu bola skutočnosť, že prenajatá parcela sa stala nespôsobilou na dohodnutý účel nájmu, keď žalovaný, podľa tvrdení žalobcu, neoprávnenne prenajatú parcelu v roku 2013 pooral, zasial poľnohospodárskou plodinou a danou výpoveďou žalobcovi ušiel zisk z prenájmu v podobe nezaplateného dohodnutého nájomného za obdobie od 01.04.2013 do 01.04.2015 v celkovej výške 30.240 eur. Z LV č. XXXX pre k. ú. Záblatie vyplýva, že vlastníkom parc. č. 342/27, záhrady o výmere 1890 m², je K. M.. Dňa 09.02.1998 uzavrela K. M. ako prenajímateľka s nájomcom Poľnohospodárskym družstvom Zámotie Trenčín Zmluvu č. 6/1998 o prenájme poľnohospodárskej pôdy s tým, že predmetom zmluvy bolo prenechanie parc. č. XXX/XX k. ú. Záblatie do užívania s účinnosťou od 01.10.1997 na dobu neurčitú. Dňa 01.03.2012 bola uzavretá nájomná zmluva medzi vlastníčkou a prenajímateľkou K. M. a nájomcom KS Comp spol. s.r.o., predmetom ktorej bol prenájom parc. č. XXX/XX zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. Záblatie, s účinnosťou od 01.03.2012 na dobu neurčitú. Z listu označeného ako Zrušenie NZ č. 6/1998 zo dňa 28.06.2012, Poľnohospodárske družstvo Zámotie Trenčín vyplýva, že na základe osobného dohovoru s vlastníčkou predmetnej parcely sa ruší Zmluva č. 6/1998 zo dňa 09.02.1998 a dochádza k skončeniu nájomného vzťahu ku dňu 31.12.2012. Dňa 01.03.2013 bola uzavretá nájomná zmluva medzi prenajímateľom KS Comp spol. s.r.o. a nájomcom ASIAN UTILITI SOLUTIONS GmbH, UOA Centre, Kualo Lumpur, Malyasia, predmetom ktorej zmluvy bol prenájom pozemku parc. č. XXX/XX zapísaného na LV č. XXXX, k.ú. Záblatie, na dobu určitú od 01.04.2013 do 01.04.2015. V priebehu konania pôvodný žalobca KS Comp s.r.o. predmetnú pohľadávku postúpil JOKO TN spol. s.r.o. na základe zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 15.02.2016. V zmysle postúpenia pohľadávky súd prvej inštancie uznesením č. k. 20C/223/2014-173 zo dňa 26.03.2019 pripustil, aby na miesto pôvodného žalobcu vstúpil do konania nový žalobca JOKO TN spol. s.r.o.. Súd prvej inštancie zamietol žalobu ako nedôvodnú, z dôvodu, že spoločnosti KS Comp spol. s.r.o. nevznikol proti žalovanému nárok na uplatnenú náhradu škody a teda na žalobcu nemohlo byť neexistujúce právo na náhradu škody postúpené zmluvou o postúpení pohľadávky a preto žalobcovi tak chýba aktívna vecná legitímácia v konaní.

15. Odvolací súd vyhodnotil ako nedôvodnú námietku žalobcu, že záver súdu o vzniku zákonného nájmu v zmysle zákona č. 229/1991 Zb., v spojení so záverom o absolútnej neplatnosti nájomnej

zmluvy zo dňa 01.03.2012, nie je založený na konkrétnych skutkových zisteniach, ktoré by vyplynuli z vykonaného dokazovania, ale len na predpoklade, že predmetný pozemok predstavoval pôdu tvoriacu poľnohospodársky fond v zmysle zákona č. 229/1991 Zb.. K. M. ako prenajímateľka s Poľnohospodárskym družstvom Zámotie Trenčín ako nájomcom uzatvorila dňa 09.02.1998 Zmluvu č. 6/1998 o prenájme poľnohospodárskej pôdy, predmetom ktorej bol nájom pozemku zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. Záblatie, parc. č. XXX/XX, záhrady o výmere 1890 m², využívaného na poľnohospodárske účely. S poukazom na prijaté závery Krajského súdu v Trenčíne v uznesení zo dňa 31.08.2020 č.k. 6Co/2/2020-288, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 07.10.2020, je nevyhnutné konštatovať, že na pozemok, ktorý bol predmetom nájomnej zmluvy zo dňa 09.02.1998 sa vzťahuje zákon č. 307/1992 Zb. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu a zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Bez ohľadu na skutočnosť, že v nájomnej zmluve č. 6/1998 zo dňa 09.02.1998 je predmetná parcela uvedená ako orná pôda a v LV č. XXXX k. ú. Záblatie je táto parcela uvedená ako záhrada, ide o totožný pozemok, ktorý predstavuje poľnohospodársku pôdu v zmysle ustanovenia § 2 ods. 1 zákona č. 307/1992 Zb., podľa ktorého poľnohospodársky pôdny fond tvoria poľnohospodárske pozemky, ktoré sú ako poľnohospodárska pôda využívané na poľnohospodársku výrobu, a ktoré sú v katastri nehnuteľností členené na ornú pôdu, chmeľnice, vinice, záhrady, ovocné sady a trvalé trávne porasty. Tvoria ho aj iné pozemky, ktoré sú poľnohospodársky využívané. Uvedená skutočnosť vyplýva aj podľa ustanovenia § 2 písm. b) zákona č. 220/2004 Z. z., v zmysle ktorého poľnohospodárskou pôdou je produkčne potenciálna pôda evidovaná v katastri nehnuteľností, ako orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, záhrady a trvalé trávne porasty. Vzhľadom na uvedené prijaté závery je zrejmé, že záver súdu prvej inštancie o vzniku zákonného nájmu (medzi Annou M. a družstvom) a o absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2012, nebol založený len na predpoklade, že pozemok, ktorý je predmetom nájomných vzťahov, je poľnohospodárskou pôdou, ale uvedená skutočnosť vyplýva priamo zo zákona č. 307/1992 Zb. a zákona č. 220/2004 Z. z..

16. Rovnako neobstojí námietka žalobcu, že súd sa nezaoberal skutočnosťou, že pokiaľ by na predmetný pozemok vznikol zákonný nájom, tak uzavretím nájomnej zmluvy č. X/XXXX zo dňa 09.02.1998 by jej účastníci prejavili vôľu zrušiť zákonný nájom, resp. aj keď by ku vzniku zmluvného nájomného vzťahu platne nedošlo pre absenciu podstatnej náležitosti zmluvy a podpisu oprávnených osôb, na základe tohto zmluvného dojednaní by došlo ku zániku zákonného nájmu dňa 01.10.1997 (dojednaný dátum vzniku zmluvného nájmu), najneskôr dňa 09.02.1998 (uskutočnenie prejavu vôle). V prvom rade odvolací súd zhodne so súdom prvej inštancie konštatuje, že Zmluva č. 6/1998 o prenájme poľnohospodárskej pôdy zo dňa 09.02.1998 je absolútne neplatná. Pozemok, ktorý je predmetom nájomných vzťahov, zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. Záblatie, parc. č. XXX/XX, záhrady o výmere 1890 m² je v zmysle vyššie uvedeného poľnohospodárskou pôdou, na ktorú sa vzťahovalo nariadenie vlády SR č. 208/1994 Z. z. o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností a o nájme poľnohospodárskeho podniku. Zmluva č. 6/1998 o nájme poľnohospodárskej pôdy zo dňa 09.02.1998 bola uzatvorená písomne, na dobu neurčitú a bola tak splnená požiadavka uvedená v ustanovení § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 208/1994 Z. z., v zmysle ktorého zmluva o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností na dobu dlhšiu ako 5 rokov sa uzatvorí písomne. Nakoľko družstvo bolo účastníkom predmetnej nájomnej zmluvy, na jej platnosť bolo nevyhnutné, aby nájomnú zmluvu podpísali aspoň dvaja členovia predstavenstva v zmysle § 243 ods. 1 až 3 Obchodného zákonníka, pričom je nepochybné, že Zmluvu č. 6/1998 podpísal len jeden člen predstavenstva Poľnohospodárskeho družstva Zámotie Trenčín, a to predseda predstavenstva B. C.. Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie správne ustálil, že Zmluva č. 6/1998 o nájme poľnohospodárskej pôdy uzatvorená dňa 09.02.1998 medzi K. M. a Poľnohospodárskym družstvom Zámotie Trenčín je absolútne neplatná, pričom dôvodom neplatnosti bola aj skutočnosť, že v predmetnej zmluve o nájme absentovala obligatórna náležitosť v zmysle § 3 ods. 2 písm. f) v spojení s § 3 ods. 5 nariadenia vlády SR č. 208/1994 Z. z.. Poľnohospodárske družstvo Zámotie začalo s dlhodobým užívaním poľnohospodárskej pôdy, a to parcely č. XXX/XX zapísanej na LV č. XXXX k.ú. Záblatie, ešte pred rokom 1989 a z dôvodu neplatnosti zmluvy o nájme zo dňa 09.02.1998 vznikol medzi K. M. (vlastníčkou parcely) a Poľnohospodárskym družstvom Zámotie (dlhodobým užívateľom predmetnej parcely) zákonný nájom k predmetnej poľnohospodárskej pôde podľa ustanovenia § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku, a to účinnosťou zákona odo dňa 24.06.1991. Predmetom zmluvy č. 6/1998 zo dňa 09.02.1998 bol nájom poľnohospodárskej pôdy (parc. č. XXX/XX zapísaná na LV č. XXXX), kedy K. M. a Poľnohospodárske družstvo Zámotie, ako účastníci zmluvného vzťahu, prejavili vôľu založiť zmluvný nájomný vzťah a nie vypovedať zákonný nájom k predmetnému pozemku. Uzavretím zmluvy č. 6/1998 zo dňa 09.02.1998 tak nemohlo dôjsť ku dňu 01.10.1997 alebo ku dňu 09.02.1998 k zániku zákonného nájomného vzťahu,

ktorý vznikol dňa 24.06.1991 medzi K. M. a Poľnohospodárskym družstvom Zámotie, nakoľko zmluva o nájme zo dňa 09.02.1998 je absolútne neplatná z vyššie uvedených dôvodov a zároveň z predmetnej zmluvy nevyplýva, že by jej účastníci prejavili vôľu vypovedať zákonný nájom, o existencii ktorého nemali ani vedomosť, keď mali za to, že platne uzavreli Zmluvu č. 6/1998 zo dňa 09.02.1998. Žalobca sa v samotnom odvolaní stotožnil so záverom súdu prvej inštancie o absolútnej neplatnosti Zmluvy o nájme zo dňa 09.02.1998, a preto odvolacia námietka žalobcu o zániku zákonného nájmu je vo vzájomnom rozpore s uvedeným tvrdením. Zákonný nájomný vzťah k predmetnému pozemku, ktorý vznikol na základe zákona č. 229/1991 Zb. medzi K. M. a Poľnohospodárskym družstvom, tak nebol vypovedaný a nezanikol na základe Zmluvy č. 6/1998.

17. Odvolací súd sa nestotožnil ani s námietkou žalobcu, že družstvo faktickým konaním podstatne skôr prejavilo vôľu zo zákonného nájmu vzdať sa práva na užívanie predmetného pozemku, keď toto právo dlhodobo pred 31.12.2012 nevykonávalo, a preto v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy k predmetnej parcele dňa 01.03.2012, medzi K. M. a KS Comp spol. s.r.o., nemohol zákonný nájom predstavovať právnu ani faktickú prekážku na uzavretie predmetnej zmluvy o nájme. Zákonný nájom medzi K. M. ako vlastníčkou a Poľnohospodárskym družstvom Zámotie ako užívateľom predmetnej parcely, upravoval zákon č. 229/1991 Zb., pričom dňa 01.01.2004 nadobudol účinnosť zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov, ktorý v prechodnom ustanovení § 23 stanovil, že ustanoveniami tohto zákona sa spravuje aj nájomný vzťah, ktorý vznikol na základe osobitného predpisu. Z uvedeného je zrejmé, že zákonom č. 504/2003 Z. z. sa spravuje aj uvedený zákonný nájom vzniknutý na základe ustanovenia § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb.. Zákon č. 504/2003 Z. z. upravuje výpoveď z nájomného vzťahu dohodnutého na neurčitý čas a výpovednú lehotu, kedy musí byť výpoveď písomná. Je nepochybné, že zákonný nájom medzi K. M. a družstvom nezanikol z dôvodu žalobcom tvrdeného neužívania predmetnej parcely po dlhšiu dobu zo strany družstva, nakoľko neužívanie práva zo zákonného nájmu zo strany družstva nie je výpoveďou nájomného vzťahu v zmysle zákona č. 504/2003 Z. z.. Takéto neužívanie predmetnej poľnohospodárskej pôdy nespôsobuje zánik zákonného nájomného vzťahu a predmetná parcela nebola fakticky ani právne voľná. Na vyvolanie právnych účinkov prejavu vôle zo strany družstva neužívať parcely na základe zákonného nájmu a ukončiť nájomný vzťah by bolo nevyhnutné, aby družstvo písomne vypovedalo zákonný nájom v zmysle zákona č. 504/2003 Z. z. alebo prichádza do úvahy dohoda prenajímateľa s nájomcom o ukončení nájmu podľa § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 1 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z.. Z listu označeného ako Zrušenie NZ č. 6/1998 zo dňa 28.06.2012 možno vyvodíť, že ku dňu 31.12.2012 došlo k skončeniu zákonného nájomného vzťahu medzi K. M. a družstvom na základe vzájomnej dohody. Bez ohľadu na skutočnosť, že Zmluva č. 6/1998 o nájme poľnohospodárskej pôdy zo dňa 09.02.1998 je absolútne neplatná, Zrušenie NZ č. 6/1998 smerujúce k skončeniu Zmluvy č. 6/1998 možno vnímať ako dohodu o skončení zákonného nájmu medzi K. M. a družstvom, ktoré vzniklo na základe zákona č. 229/1991 Zb..

18. K nemožnosti plnenia odvolací súd konštatuje, že v zmysle ustanovenia § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka možnosťou právneho úkonu je objektívna možnosť reálneho splnenia jeho predmetu. Neplatný je taký právny úkon, ktorého plnenie je v čase vzniku, resp. uzavretia zmluvy objektívne nemožné. Predmetné ustanovenie upravuje počiatočnú nemožnosť plnenia, ktorá robí právny úkon absolútne neplatným, bez ohľadu na to, či o nej účastníci vedeli alebo nie. Počiatočná nemožnosť plnenia môže byť fyzická alebo právna. Počiatočná právna nemožnosť plnenia spočíva v tom, že predmet plnenia je neuskutočiteľný v dôsledku právnej prekážky, ktorá existuje v čase vykonania úkonu. Počiatočná fyzická nemožnosť predmetu plnenia spočíva v tom, že predmet plnenia je objektívne fakticky neuskutočiteľný (predmet plnenia neexistuje alebo správanie nie je fyzicky možné). Súd prvej inštancie dospel k správne záveru, že zmluva o nájme zo dňa 01.03.2012 uzavretá medzi vlastníčkou K. M. a nájomcom KS Comp spol. s.r.o. je absolútne neplatná podľa § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že plnenie, ktoré je predmetom tejto nájomnej zmluvy je právne nemožné od počiatku. Predmetom plnenia podľa nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2012 bola parc. č. 342/27 zapísaná na LV č. XXXX k.ú. Záblatie, pričom uvedený predmet plnenia je právne nemožný, nakoľko v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2012 medzi K. M. a KS Comp spol. s.r.o. bola parc. č. XXX/XX zapísaná na LV č. XXXX predmetom zákonného nájomného vzťahu medzi K. M. a Poľnohospodárskym družstvom Zámotie Trenčín, ktorý vznikol s účinnosťou zákona č. 229/1991 Zb. dňa 24.06.1991. Z uvedeného dôvodu dňa 01.03.2012 parc. č. XXX/XX zapísaná na LV č. XXXX k.ú. Záblatie, ktorá bola predmetom nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi K. M. a KS Comp spol. s.r.o. nebola právne voľná. K skončeniu zákonného nájomného vzťahu medzi K. M. a družstvom k parc. č. XXX/XX zapísanej na LV č. XXXX

k.ú. Záblatie došlo ku dňu 31.12.2012 a vzhľadom na uvedené nemohlo dôjsť pre nemožnosť plnenia k platnému uzavretiu Nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2012 medzi K. M. a KS Comp spol. s.r.o. vo vzťahu k rovnakej parcele.

19. Z dôvodu absolútnej neplatnosti zmluvy o nájme zo dňa 01.03.2012 uzavretej medzi vlastníčkou K. M. a nájomcom KS Comp spol. s.r.o. k predmetnej parc. č. XXX/XX zapísanej na LV č. XXXX k.ú. Záblatie, nebolo možné platne uzavrieť ani nájomnú zmluvu zo dňa 01.03.2013 medzi prenajímateľom KS Comp spol. s.r.o. a nájomcom ASIAN UTILITI SOLUTIONS. Vzhľadom na uvedené prijaté závery, právnenému predchodcovi žalobcu KS Comp spol. s.r.o. nevznikol a ani objektívne nemohol vzniknúť nárok na náhradu škody spôsobenej neoprávneným užívaním veci zo strany žalovaného z dôvodu, že právny predchodca žalobcu svoj nárok na náhradu škody odvodzoval z absolútne neplatnej nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2013, ktorú vypovedal nájomca ASIAN UTILITI SOLUTIONS pre nemožnosť užívania prenajatej parcely v súvislosti s konaním žalovaného. Spoločnosť KS Comp spol. s.r.o. ako nájomca tak nemohol na základe neplatnej zmluvy o nájme zo dňa 01.03.2013 prenechať parc. č. XXX/XX zapísanej na LV č. 1608, k.ú. Záblatie do užívania a do podnájmu spoločnosti ASIAN UTILITI SOLUTIONS. S poukazom na všetky prijaté závery odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie správne zamietol žalobu ako nedôvodnú, z dôvodu, že spoločnosti KS Comp spol. s.r.o. nevznikol proti žalovanému nárok na uplatnenú náhradu škody a teda na žalobcu nemohlo byť neexistujúce právo na náhradu škody postúpené zmluvou o postúpení pohľadávky a preto žalobcovi tak chýba aktívna vecná legitímácia v konaní.

20. Záverom odvolací súd dodáva, že sa nezaoberal všetkými námietkami žalobcu obsiahnutými v jeho odvolaní, keď odôvodnenie súdneho rozhodnutia v opravnom konaní nemá a ani nemusí odpovedať na každú námietku, alebo argument uvedený v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní, zostali sporné alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov prvoinštančného rozhodnutia, ktoré sa preskúmava v odvolacom konaní (uznesenie Ústavného súdu SR sp.zn. II. ÚS 78/2005).

21. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správny potvrdil.

22. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní úspešnému žalovanému odvolací súd priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcovi v rozsahu 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.

23. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednohlasne.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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 inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).