

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 21Co/44/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2122205538  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 09. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zlatica Javorová  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2024:2122205538.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zlatice Javorovej a členiek senátu JUDr. Bibiány Ťažiarovej a JUDr. Moniky Vozárovej v spore žalobcu: A. B., nar. XX. XXXXXX XXXX, trvalo bytom C. D. X, proti žalovanému: E. F., nar. XX. XXXXX XXXX, trvalo bytom G. A. XXXX/XX, H. I. E., zastúpenému splnomocnenkyňou: HALADA & PARTNERS s. r. o., Kapitulská 21, 917 01 Trnava, IČO: 36669661, o zaplatenie 1.787,41 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Trnava z 15. februára 2023 č. k. 19C/35/2022–60, takto

### rozhodol:

I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

II. Žalovaný má proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie I. žalobu zamietol; II. žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Právne svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 37 ods. 1, § 41, § 663, § 671 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „O.z.“); § 1 ods. 3, § 7 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov. Vecne dôvodil, že žalobca sa žalobou doručenou súdu prvej inštancie dňa 25.8.2022 domáhal vydania rozhodnutia, ktorým súd uloží žalovanému zaplatiť mu sumu 1.787,41 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 1.787,41 eur odo dňa 1.2.2022 do zaplatenia na tom skutkovom základe, že dňa 1.1.2021 uzatvoril so žalovaným Nájomnú zmluvu na nájom poľnohospodárskej pôdy, a to v zmysle zákona č. 504/2003 Z.z., ktorá je vo vlastníctve žalobcu, a to na dobu do 31.12.2025. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom, ktoré sa bude platiť za nájom pozemkov vo výške dotácií, ktoré budú žalovanému vyplatené na rok za hektár a ktoré bude zodpovedať príslušnej výmere pozemkov. Nájomné bolo splatné najneskôr do 31.12. v príslušnom kalendárnom roku. Výmera, ktorú užíval žalovaný predstavuje 18,74 ha. Zmluvné strany Dohodou o predčasnom ukončení nájomnej zmluvy zo dňa 1.1.2021 o nájme poľnohospodárskej pôdy zo dňa 26.11.2021 ukončili nájomnú zmluvu zo dňa 1.1.2021 a dohodli sa, že nájom končí ku dňu 31.12.2021. Žalovaný zaplatil žalobcovi dňa 31.1.2022 za nájom predmetných pozemkov sumu vo výške 3.517,27 eur. Napriek výzve žalobcu však odmietol uviesť výšku poskytnutých a vyplatených dotácií na prenajaté pozemky. Žalobca preto požiadal o tieto informácie Pôdohospodársku platobnú agentúru (ďalej aj „PPA“), ktorá mu listom z 11.7.2022 poskytla informácie v akej výške boli vyplatené dotácie žalovanému. Žalovanému boli celkovo vyplatená dotácie (súvisiace s hospodárením na pôde) vo výške 7.801,34 eur na celkovú výmeru 27,56 ha, čo predstavuje 283,06 eur na 1 ha pôdy. Keďže žalovaný mal prenajatú pôdu vo výške 18,74 ha, predstavuje výška dotácií na túto výmeru sumu vo výške 5.304,68 eur, čo je zároveň výška nájomného. Nakoľko žalovaný zaplatil žalobcovi za nájom poľnohospodárskej pôdy len sumu vo výške 3.517,27 eur. Suma, ktorú je žalovaný dlžný za nájom prenajatej poľnohospodárskej pôdy predstavuje sumu 1.787,41 eur.

Nevyplatením dlžnej čiastky nájomného porušil žalovaný ustanovenia článku V. Nájomnej zmluvy na nájom poľnohospodárskej pôdy zo dňa 1.1.2021 a Dohody zo dňa 26.11.2021 a zároveň ustanovenia §§ 517 - 521 O.z., a tým sa dostal do omeškania s plnením svojich záväzkov. Keďže dňa 31.1.2022 došlo len k čiastočnému plneniu dohodnutého nájomného, dostal sa žalovaný - dlžník do omeškania s plnením zvyšnej časti nájomného vo výške 1.787,41 eur.

Súd prvej inštancie vydal dňa 26.8.2022 platobný rozkaz č. k. 19C/35/2022-14, ktorým žalobe vyhovel. Žalovaný podal odpor proti platobnému rozkazu, v ktorom uviedol, že žalobca odvodzuje svoj nárok z nájomnej zmluvy na poľnohospodársku pôdu, zo dňa 1.1.2021. V čl. V. bod 1 nájomnej zmluvy je výška nájomného uvedená nasledovne: „Účastníci sa dohodli, že výška nájomného za rok a hektár sa bude rovnať výške dotácií o ktoré si požiada nájomca.“ Žalobca vo svojom návrhu na vydanie platobného rozkazu argumentuje v prospech oprávnenosti svojho údajného nároku na zaplatenie zvyšku nájomného tým, že podľa informácii, ktoré mu na jeho žiadosť poskytla PPA dňa 11.7.2022, zodpovedá výška dotácií poskytnutých žalovanému na 1 ha pôdy sume vo výške 283,06 eur, a teda výška nájomného podľa dohody v nájomnej zmluve by podľa žalobcu mala byť 5.304,68 eur, nakoľko žalovaný mal prenajatú pôdu o výmere 18,74 ha. Podľa žalobcu by teda žalovaný mal doplatiť ešte 1.787,41 eur, keďže sumu vo výške 3.517,27 eur uhradil žalovaný dňa 31.1.2022. Žalovaný ďalej uviedol, že dojednanie o výške nájomného, uvedené v nájomnej zmluve, je neurčité a nezrozumiteľné, nakoľko z neho nemožno spoľahlivo a objektívne určiť, aká má byť výška nájomného. Z dohody obsiahnutej v nájomnej zmluve nie je zrejmé na základe akých dotácií sa má výška nájomného vypočítať. Nie je zrejmé, o ktorý konkrétny druh dotácie má ísť, ani k akému obdobiu sa má vzťahovať žiadosť o dotácie. Takisto nie je zrejmé, aký by bol postup v prípade, ak by žiadosti nebolo vyhovené alebo ak by k podaniu žiadosti nedošlo. Neurčitosť a nezrozumiteľnosť právneho úkonu spôsobujú jeho neplatnosť. Právny úkon je neurčitý vtedy, ak je jeho vecný obsah nejednoznačný, pričom túto neurčitosť nie je možné odstrániť ani použitím výkladových pravidiel alebo dispozitívnych ustanovení zákona. Treba zdôrazniť, že určitosť právneho úkonu je objektívna kategória, čo znamená, že obsah právneho úkonu musí byť jasný a identifikovateľný objektívne, a to všetkým, nie len účastníkom právneho úkonu. Nakoľko z nájomnej zmluvy nie je možné objektívne zistiť, aká je medzi jej účastníkmi dohodnutá výška nájomného, resp. nie je možné objektívne zistiť akým spôsobom má byť nájomné vypočítané, je dojednanie o výške nájomného neurčité a nezrozumiteľné, a ako také neplatné. Neurčitosť a nezrozumiteľnosť časti nájomnej zmluvy týkajúcej sa výšky nájomného sa odzrkadľuje aj v samotnom výpočte výšky nájomného zo strany žalobcu a žalovaného. Žalobca má na základe čl. V. bod 1 nájomnej zmluvy za to, že výška nájomného má byť 5.304,68 eur (čo predstavuje sumu 283,06 eur na hektár), ktorú, ako uvádza, vypočítal zo súčtu vybraných poskytnutých dotácií (jednotná platba na plochu, platba na poľnohospodárske postupy prospešné pre klímu a životné prostredie, platba pre oblasti s prírodnými a inými obmedzeniami, redistributívna platba, úhrada finančnej disciplíny), ktoré podľa žalobcu súvisia s hospodárením na pôde. Naopak, žalovaný vypočítal nájomné vo výške 3.517,27 eur zo súčtu poskytnutých dotácií - oddelených priamych platieb (jednotná platba na plochu, platba na poľnohospodárske postupy prospešné pre klímu a životné prostredie). Už zo samotného konania sporových strán teda vyplýva, že nie len nezainteresované osoby by nedokázali identifikovať dohodnutú výšku nájomného resp. spôsob jeho výpočtu, ale ani samotní účastníci zmluvy nedokázali z ustanovenia čl. V. bod 1 nájomnej zmluvy vyvodiť zhodný spôsob výpočtu nájomného. Navyše, žalobca v predžalobnej výzve zo dňa 22.4.2022 uviedol ešte ďalšiu, celkom inú sumu nájomného, a to sumu 5.528,27 eur (čo predstavuje sumu 295,00 eur na hektár), čo len potvrdzuje neurčitosť a nezrozumiteľnosť dojednania čl. V. bod 1 nájomnej zmluvy. Keďže kvôli neurčitosti a nezrozumiteľnosti ustanovenia o výške nájomného v nájomnej zmluve je toto ustanovenie neplatné, je potrebné postupovať podľa § 671 ods. 1 O.z., podľa ktorého prislúcha prenajímateľovi obvyklé nájomné v čase uzatvorenia zmluvy. Výšku obvyklého nájomného za rok 2020 zverejnil Okresný úrad Trnava pre katastrálne územie C. v sume 49,66 eur/ha. Výška nájomného, ktoré by teda v skutočnosti mal žalovaný zaplatiť žalobcovi, predstavuje sumu 930,63 eur ročne (49,66 eur/ ha x 18,74 ha). Z toho vyplýva, že suma, ktorú žalovaný zaplatil žalobcovi ako nájomné, značne prevyšuje sumu, ktorá sa rovná obvyklému nájomnému v čase uzavretia zmluvy.

Žalobca uviedol, že nájomná zmluva ako aj dohoda o predčasnom ukončení nájomnej zmluvy bola podpísaná oboma stranami slobodne, vážne a v zmysle zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Keby ju žalovaný neuznával, prečo by mu uhradil dňa 31.1.2022 zálohu 3.517,27 eur platby za nájomné, čo sú vlastne %-tá celkovej výšky nájomného za ten rok 2021. Nájomné v nájomnej zmluve je určité a zrozumiteľné, takto sa presne dohodli pri podpise zmluvy s nájomníkom – žalovaným, a preto ju aj na znak súhlasu obe strany dobrovoľne a vážne podpísali. Nájomná zmluva bola vyhotovená na dobu 5 rokov, PPA každý rok totiž upravuje výšky platieb za jednotlivé položky, teda sú pohyblivé, preto sa musia riadiť až vydaním rozhodnutia od PPA v každom roku jej platnosti. Po obdržaní zálohy viac krát vyzýval

nájomcu aby mu preposlal rozhodnutie od PPA, k presnému výpočtu nájomného za rok 2021, no toto mu odmietal i na viaceré výzvy poslať. Preto v prvej predžalobnej výzve predpokladal výšku nájomného 5.528,27 eur. Podľa rozhodnutia PPA upresnil výpočet nájomného s výnimkou príplatku na dobytok, ktorý do nájomného nezarátal a ani nežiadal. Nájomné bolo dojednané zrozumiteľne. Je samozrejmé, že výška dotácií je nejasná, pretože tá sa každý rok mení, žalovaný ako nájomca môže požiadať o dotácie žiadosťou, kde uvádza nanajvyšší výmeru. Jednotlivé položky určuje PPA a sú každý rok rozdielne, preto nemohol do zmluvy napísať konkrétnu sumu, koľko bude dotácií.

Zástupca žalovaného uviedol, že trvá na zamietnutí žaloby, navrhuje, aby súd žalobu zamietol, odkazuje na svoje písomné podania, trvá na právnom názore, že výška nájomného bola v predmetnej nájomnej zmluve dojednaná neurčito a neplatne, z toho dôvodu má žalobca nárok iba na nájomné v obvyklej výške. Pokiaľ ide o tvrdenie, že podobných zmlúv je viacero, to nemá žiadny vplyv na ich platnosť, neplatné sú v časti dojednaní výšky nájomného. Pokiaľ ide o to, že nemožno uviesť dotácie v ich konkrétnej výške, žalobca nemal žiadnu povinnosť alebo dôvod okrem vlastnej vôle navrhovať výšku nájomného s ohľadom na požadované dotácie. Ide o súkromnoprávne dojednanie, ktoré mohlo byť určené aj iným platným spôsobom. K samotnému dojednaniu ohľadom výšky nájomného uviedol, že vzhľadom na jeho jazykové znenie možno vychádzať pri určení výšky nájomného len zo sumy, o ktorú požiada žalovaný a nie z výšky dotácie, ktorá je priznaná. Pokiaľ je skutkový stav taký, že žalovaný o konkrétnu výšku dotácie nepožiadaval, tak pri určení výšky nájomného nie je z čoho vychádzať, toto samotné svedčí o neurčitosti a tým neplatnosti tohto dojednaní o nájomnom. Pokiaľ ide o otázku žalobcu, či by žalovanému nemal vrátiť žalobca vyplatenú čiastku nájomného, žalovaný zastáva názor, že by mal nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia ale doteraz si ho neuplatnil, nakoľko zaplatil žalovaný žalobcovi vyššiu sumu než je výška obvyklého nájomného.

V danej veci sa žalobca domáhal svojho nároku titulom doplatenia nájomného za prenájom poľnohospodárskeho pozemku, keď mal za to, že žalovaný nezaplatil nájomné v plnej výške v zmysle uzavretej nájomnej zmluvy. Žalovaný namietal, že dojednanie o výške nájomného, uvedené v nájomnej zmluve, je neurčité a nezrozumiteľné, nakoľko z neho nemožno spoľahlivo a objektívne určiť, aká má byť výška nájomného, preto v tejto časti považoval nájomnú zmluvu za neplatnú. Mal za to, že žalobcovi patrí nájomné vo výške obvyklého nájomného, ktorého výška bola žalovaným preplatená. Vykonaným dokazovaním mal súd prvej inštancie za preukázané, že dňa 1.1.2021 uzatvorili žalobca ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomca Nájomnú zmluvu na poľnohospodársku pôdu podľa zákona č. 504/2003 Z.z.. V čl. V. bod 1 nájomnej zmluvy je uvedené: „Účastníci sa dohodli, že výška nájomného za rok a hektár sa bude rovnať výške dotácií o ktoré si požiada nájomca.“ Dňa 26.11.2011 sa zmluvné strany písomnou Dohodou o predčasnom ukončení nájomnej zmluvy zo dňa 1.1.2021 o nájme poľnohospodárskej pôdy, dohodli na ukončení nájmu ku dňu 31.12.2021 s tým, že nájomné za rok 2021 dohodnuté v zmysle nájomnej zmluvy poukáže nájomca prenajímateľovi na účet do 31.12.2021. Dňa 31.1.2022 poukázal žalovaný - nájomca na účet žalobcu - prenajímateľa sumu 3.517,27 eur. Listom z 31.1.2022 (poznámka odvolacieho súdu – správne z 11.7.2022) PPA poskytla žalobcovi informácie v akej výške boli vyplatené dotácie žalovanému. Tento skutkový stav nebol v konaní sporný. Sporné bolo či v nájomnej zmluve bolo nájomné dohodnuté určito a zrozumiteľne a teda, či nájomné bolo žalovaným zaplatené v zmysle uzavretej nájomnej zmluvy. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobe nie je možné vyhovieť, keď sa stotožnil s tvrdením žalovaného, že dojednanie o výške nájomného, uvedené v nájomnej zmluve, je neurčité a nezrozumiteľné, nakoľko z neho nemožno spoľahlivo a objektívne určiť, aká má byť výška nájomného. Z nájomnej zmluvy vyplýva, že výška nájomného za rok a hektár sa bude rovnať výške dotácií o ktoré si požiada nájomca. Podľa názoru súdu, z uvedeného spôsobu určenia výšky nájomného, nie je zrejmé, o ktorý konkrétny druh dotácie má ísť, ani k akému obdobiu sa má vzťahovať žiadosť o dotácie, nie je ani zrejmé, aký by bol postup v prípade, ak by žiadosti nebolo vyhovené alebo ak by k podaniu žiadosti nedošlo. Spôsob určenia výšky nájomného uvedený v zmluve nie je konkrétny, výber dotácií, ktoré majú byť zohľadnené pri výpočte nájomného je ponechaný na vôli zmluvných strán, čo v danom prípade viedlo k určení úplne inej výšky nájomného zmluvnými stranami. Žalobca výšku nájomného 5.304,68 eur vypočítal zo súčtu ním vybraných poskytnutých dotácií (jednotná platba na plochu, platba na poľnohospodárske postupy prospešné pre klímu a životné prostredie, platba pre oblasti s prírodnými a inými obmedzeniami, redistributívna platba, úhrada finančnej disciplíny), ktoré podľa žalobcu súvisia s hospodárením na pôde a žalovaný vypočítal nájomné vo výške 3.517,27 eur zo súčtu poskytnutých dotácií - oddelených priamych platieb (jednotná platba na plochu, platba na poľnohospodárske postupy prospešné pre klímu a životné prostredie). Uvedené svedčí o neurčitosti tohto dojednaní - spôsobu určenia výšky nájomného. Obrana žalobcu, že - výška dotácií sa každý rok mení, jednotlivé položky určuje PPA a sú každý rok rozdielne, preto nemohol do zmluvy napísať konkrétnu sumu - neobstojí, keď žiadne zákonné ustanovenie neukladá zmluvným stranám povinnosť

určiť výšku nájomného pri nájme poľnohospodárskej pôdy v závislosti od výšky dotácií. Vzhľadom na uvedené - neurčitosť dojednaní o výške nájomného, je predmetná Nájomná zmluva v tejto časti v zmysle ust. § 37 a § 41 O.z. neplatná, preto bol nájomca povinný platiť nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy (§ 671 ods. 1 O.z.). Podľa § 1 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov, obvyklou výškou nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy sa rozumie údaj o výške nájomného za 1 ha poľnohospodárskej pôdy, ktorý každoročne k 30. júnu za predchádzajúci rok zverejňuje príslušný okresný úrad pre každé katastrálne územie. Žalovaný v konaní uviedol, že výšku obvyklého nájomného za rok 2020 zverejnil Okresný úrad Trnava pre katastrálne územie C. v sume 49,66 eur/ha. Výška obvyklého nájomného tak predstavuje sumu 930,63 eur ročne (49,66 eur/ ha x 18,74 ha). Táto výška obvyklého nájomného nebola v konaní sporná. Vzhľadom na uvedené, súd prvej inštancie žalobu zamietol, keď bolo nesporné, že žalovaný zaplatil žalobcovi nájomné vo výške 3.517,27 eur, teda sumu vyššiu ako predstavuje obvyklé nájomné. Na základe vyššie uvedeného právneho záveru súdu, súd nevykonal dokazovanie navrhované žalobcom - listinné dôkazy - špecifikácia platieb od iných agropodnikateľov, ktorými chcel preukázať, že nemôže do zmluvy napísať konkrétnu sumu, nakoľko by to nebolo účelné. V časti o trovách konania svoje rozhodnutie právne odôvodnil ust. § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 a 2 CSP, vecne úspechom žalovaného v konaní.

2. Proti tomuto rozsudku, zjavne v celom jeho rozsahu, podal včas odvolanie žalobca, s návrhom na jeho zrušenie a vrátenie veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Dôvodil, že advokát žalovaného opakovane tvrdí, že nájomná zmluva je neplatná pre nezrozumiteľnosť a žalobca má mať nárok iba ako je určené tzv. „obvyklé“ nájomné. Pojem „obvyklé“ nájomné predsa už dávno neplatí, nakoľko tu už 34 rokov platia tzv. tržné vzťahy. Podľa jeho teórie „obvyklého“ nájomného mu žalovaný uhradil dňa 31.1.2022 /ihneď po prijatí platby od PPA/ dobrovoľne, teda bez nátlaku zálohu v sume 3.517,27 eur, čo samo o sebe niekoľkokrát presahuje advokátom uvádzanú sumu tzv. „obvyklého“ nájomného. Už toto svedčí, že nájomník teda žalovaný, nielenže dobrovoľne a bez nátlaku podpísal nájomnú zmluvu, že jej aj dobre porozumel a na znak tejto platnej nájomnej zmluvy mu aj začal uhrádzať dojednanú sumu vyplývajúcu z dohodnutej nájomnej zmluvy. Dokonca advokát žalovaného na pojednávaní spomínal, že žalobca by mal ešte vrátiť časť uhradenej zálohy žalovanému ako „bezodôvodné“ obohatenie akoby túto sumu žalobca od neho sám žiadal. Pokladá to za absurdné metanie sa advokáta a súd žiaľ sa týmto jeho výrokom ďalej nezaoberal. Nestotožňuje sa ani s názorom súdu, že či aj by si nájomca vôbec podal žiadosť o poskytnutie dotácií od PPA. Po prvé nájomca v jednotnej žiadosti žiadal o dotácie aj na svoju obrábanú pôdu v iných katastroch a predovšetkým táto podmienka, že on požiada o dotácie bola podmienená v nájomnej zmluve priamo v článku V. ods. 1 tejto nájomnej zmluvy. Nakoniec žalobca predložil súdu viaceré podobné špecifikácie platieb iných aj SHR a agropodnikateľov ako dôkaz, že každým rokom sa tieto platby menia, preto sa v tejto veci vždy musí čakať až na zaslané rozhodnutie od PPA. Aj od tohto roku ako je avizované znova sa menia podmienky a priority na vyplácanie dotácií pre agropodnikateľov. Žiadal odvolací súd aby prehodnotil spravodlivo celý tento spor.

3. Žalovaný sa k odvolaniu žalobcu vyjadril tak, že navrhol napadnutý rozsudok v celom rozsahu potvrdiť a zaviazal žalobcu k náhrade trov odvolacieho konania. K otázke obvyklého nájomného, ktoré podľa žalobcu už dávno neplatí, žalovaný poukázal na ustanovenie § 671 O.z., podľa ktorého nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania. V danom prípade je zrejmé, že výška nájomného nebola v nájomnej zmluve na poľnohospodárska pôdu zo dňa 1.1.2021 platne dohodnutá, a žalobca mal preto voči žalovanému za príslušné obdobie nárok na zaplatenie obvyklého nájomného. Podľa ust. § 1 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, obvyklou výškou nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku (ďalej len „obvyklá výška nájomného“) sa na účely tohto zákona rozumie údaj o výške nájomného za 1 ha poľnohospodárskej pôdy, ktorý každoročne k 30. júnu za predchádzajúci rok zverejňuje príslušný okresný úrad pre každé katastrálne územie z údajov, ktoré zistí z evidencie dohodnutého a zaplateného nájomného podľa § 14 ods. 3 ako priemernú výšku nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku. Obvyklá výška nájomného je tak zjavne aktuálny právny inštitút vychádzajúci z platnej a účinnej právnej úpravy, ktorý má svoje opodstatnenie v prípadoch, keď výška nájomného nie je určená alebo je dohodnutá neplatne, ako tomu bolo aj v prípade predmetnej nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom. Ak teda žalovaný uhradil žalobcovi sumu presahujúcu obvyklé nájomné,

patrí mu nárok na vrátenie príslušnej časti tejto úhrady. Žalovaný si však toto svoje právo doposiaľ neuplatnil. Žalobca v odvolaní ďalej vyjadril svoj nesúhlas s názorom súdu pokiaľ ide o možnosť, že by nájomca nepodal žiadosť o dotáciu a v takom prípade by vôbec nebolo z čoho vychádzať pri určení výšky nájomného. Úvaha súdu je absolútne správna a logická. Nie je totiž pravdou, že by žalovaný ako nájomca bol podľa nájomnej zmluvy povinný žiadať o dotácie. Článok V. bod 1 nájomnej zmluvy hovorí iba o tom, že nájomné má byť vo výške dotácií, o ktoré si nájomca požiada. Vôbec však nestanovuje povinnosť nájomcu požiadať o dotácie ani výšku, prípadne druh týchto dotácií. Článok V. bod 1 nájomnej zmluvy tak evidentne pripúšťa možnosť, že nájomné nebude možné vôbec určiť. Žalobca napokon v odvolaní pripomína, že súdu predložil viaceré podobné špecifikácie platieb iných aj SHR a agropodnikateľov ako dôkaz, že každým rokom sa tieto platby menia, preto sa v tejto veci vždy musí čakať až na zaslané rozhodnutie od PPA. Žalovaný v tejto súvislosti poukazuje na skutočnosť, že rozhodnutia PPA sú vo vzťahu k určeniu výšky nájomného podľa predmetnej nájomnej zmluvy irelevantné. Príslušné ustanovenie článku V. bod 1 totiž neuvádza, že by sa nájomné malo určiť podľa rozhodnutia PPA (nájomné má byť podľa článku V. bod 1 nájomnej zmluvy vo výške dotácií, o ktoré si nájomca požiada). Súd preto postupoval správne, keď predmetné dôkazy nevykonal, nakoľko by to nebolo účelné a nemalo by to pre výsledok konania žiadny význam. Žalobca neuviedol v odvolaní žiadny relevantný odvolací dôvod, ktorý by odôvodňoval zrušenie alebo zmenu rozsudku súdu prvej inštancie, odvolanie žalobcu nie je dôvodné. Rozsudok súdu prvej inštancie vychádza z dostatočne zisteného skutkového stavu veci a zo správneho právneho posúdenia veci, keď súd na daný právny vzťah aplikoval správne právne predpisy a tieto právne predpisy i správne vyložil. Napádaný rozsudok je riadne odôvodnený, odôvodnenie je dostatočne zrozumiteľné a presvedčivé.

4. Žalobca k vyjadreniu žalovaného uviedol, že tzv. „obvyklé nájomné“, s ktorým operuje advokát žalovaného dnes už aj vzhľadom k inflácii a aj ekonomiky v poľnohospodárstve dávno neplatí. Žalovaný mu poslal zálohu 3.517,27 eur, samozrejme v súlade podpísanej a platnej NZ /nájomnej zmluvy/ dobrovoľne bez akéhokoľvek nátlaku čo je 3x viac ako tzv. „obvyklé“ nájomné, menovite to činilo 187 eur/ha. To je tiež dôkaz, že žalovaný uznával a rešpektoval platnú NZ. Teraz advokát žalovaného dokonca ešte „vyhrožuje“, že by to mohli naspäť vymáhať ako bezdôvodné obohatenie, čo je tiež úplne absurdné a mimo reality ako by žalobca pod nejakou hrozbou si vynútil túto platbu. Vo veci, že žalovaný nemusel si podať žiadosť o dotácie u PPA, zase advokát nehovorí pravdu, nakoľko žalovaný v tejto žiadosti žiadal o dotácie na poľnohospodársku pôdu nielen na parcely žalobcu, ktoré užíval podľa NZ v „štvorci“ G. I. E., ale i na svoje parcely v „štvorci“ J. a K.. Jednotliví SHR /súkromne hospodáriaci roľníci/ môžu podať len jednu žiadosť, v ktorej môže byť pôda deklarovaná a obhospodarovaná i vo viacerých katastrach. Vid' prílohu od PPA: Deklarácia poľnohospodárskych pozemkov 2021 - E. F., ktorá je priložená v žalobe. Po konečnom dokazovaní navrhuje odvolaciemu súdu, aby rozhodol o doplatení mu žiadaného dlhu v sume 1.787,41 eur s 5-percentným úrokom ročne z omeškania žalovaným a trovy konania. Žalovaný má dlhy všade /čo žalobca pri uzatváraní ich NZ vtedy nevedel/. Dokonca vraj založil aj RD svojej matky pri braní rôznych úverov, len tiež zabudol sa zamyslieť nad tým, že každý dlh sa musí raz splatiť a to aj s úrokmi. A toto je žiaľ tiež jeden z jeho prípadov. Následný nájomník žalobcovi podľa takto isto koncipovanej NZ riadne vyplatil dohodnutú platbu, bez akýchkoľvek obštrukcií.

5. Žalovaný k vyjadreniu žalobcu uviedol, že poukazuje na svoje doterajšie vyjadrenia, z ktorých vyplýva, že obvyklá výška nájomného je aktuálny právny inštitút vychádzajúci z platnej a účinnej právnej úpravy. Tento má svoje opodstatnenie v prípadoch, keď výška nájomného nie je určená alebo je dohodnutá neplatne, ako tomu bolo aj v prípade predmetnej nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom. Žalobca ďalej argumentuje, že mu žalovaný mal poslať zálohu 3.517 eur, z čoho vyvodzuje, že žalovaný uznával a rešpektoval predmetnú nájomnú zmluvu. Úhrada uvedenej sumy však vôbec neznamená, že by nájomná zmluva bola určitá a zrozumiteľná, a teda platná, v časti týkajúcej sa výšky nájomného. Naopak, výpočty oboch strán boli rozdielne. Žalobca má na základe čl. V. bod 1 nájomnej zmluvy za to, že výška nájomného má byť 5.304,68 eur (čo predstavuje sumu 283,06 eur na hektár), ktorú, ako uvádza, vypočítal zo súčtu vybraných poskytnutých dotácií (jednotná platba na plochu, platba na poľnohospodárske postupy prospešné pre klímu a životné prostredie, platba pre oblasti s prírodnými a inými obmedzeniami, redistributívna platba, úhrada finančnej disciplíny), ktoré podľa žalobcu súvisia s hospodárením na pôde. Naopak, žalovaný vypočítal nájomné vo výške 3.517,27 eur zo súčtu poskytnutých dotácií — oddelených priamych platieb (jednotná platba na plochu, platba na poľnohospodárske postupy prospešné pre klímu a životné prostredie). Už zo samotného konania sporových strán teda vyplýva, že nie len nezainteresované osoby by nedokázali identifikovať dohodnutú výšku nájomného resp. spôsob jeho výpočtu, ale ani samotní účastníci zmluvy

nedokázali z ustanovenia čl. V. bod 1 nájomnej zmluvy vyvodit' zhodný spôsob výpočtu nájomného. Navyše, žalobca v predžalobnej výzve z 22.4.2022 uviedol ešte ďalšiu, celkom inú sumu nájomného, a to sumu 5.528,27 eur (čo predstavuje sumu 295 eur na hektár), čo len potvrdzuje neurčitosť a nezrozumiteľnosť dojednania čl. V. bod 1 nájomnej zmluvy.file\_0.jpg

file\_1.wmf

Údajné „vyhrážky advokáta“, zrejme existujú len v predstavách žalobcu. V skutočnosti sa žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu len vyjadroval k existujúcemu právnemu stavu, z ktorého vyplýva, že žalovaný má právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, nakoľko v danom prípade zaplatil žalobcovi viac, než bol povinný (žalovaný si toto svoje právo doposiaľ neuplatnil). Žalovaný preto odmieta že by došlo k akýmkoľvek vyhrážkam. Žalobca tvrdí, že advokát žalovaného vraj nehovorí pravdu, pokiaľ ide o podanie žiadosti o dotácie u PPA. Argumentuje pritom tým, že menuje lokality, na ktoré si mal žalovaný dotácie žiadať. Žalovaný ani jeho právny zástupca sa však nevyjadrovali k tomu či a v akom rozsahu boli žiadosti o platby u PPA podané. Žalovaný sa prostredníctvom svojho právneho zástupcu vyjadroval len k odôvodneniu rozsudku súdu prvej inštancie. Súd v odôvodnení prvostupňového rozsudku uviedol celkom správne a logické úvahy ohľadom problematického výpočtu výšky nájomného podľa predmetnej nájomnej zmluvy v prípade, ak by si žalovaný vôbec nepodal žiadosť o dotácie. Tvrdenia žalobcu ohľadom údajných dlhov žalovaného sú vo vzťahu k prejednávanej veci celkom irelevantné a žalovaný sa k nim preto nebude bližšie vyjadrovať.

6. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 ods. 1 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozsudku súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. b/, e/, f/ a h/ CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím ex offio na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré ale nezistil (§ 380 ods. 2 CSP), súc pritom viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie, bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), keď miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku boli oznámené na úradnej tabuli a na webovej stránke odvolacieho súdu minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 CSP) a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie treba navzdory námietkam odvolateľa považovať za vo výroku vecne správny, keď súd prvej inštancie v miere postačujúcej pre rozhodnutie zistil skutkový stav a vec aj správne posúdil po právnej stránke.

Odvolací súd nemal (napriek opačnému názoru odvolateľa) dôvod nesúhlasiť s argumentáciou použitou súdom prvej inštancie na podporu ním zvoleného spôsobu rozhodnutia (tak ako táto - rozumej argumentácia - vyplýva z odôvodnenia rozsudku). U dôvodov predostretých súdom prvej inštancie dostatočne jasne a i objektívne presvedčivo by tak zásadne postačovalo i len konštatovať ich správnosť a odvolať sa na ne (prvá časť ust. § 387 ods. 2 CSP), odvolací súd však aj v tejto konkrétnej veci musí urobiť zadosť tiež povinnosti vyporiadať sa s podstatnými tvrdeniami uvedenými v odvolaní (§ 387 ods. 3 veta druhá CSP) a preto, ale aj pre celkovú úplnosť nad rámec už uvedeného súdom prvej inštancie dopĺňa (§ 387 ods. 2 CSP in fine) nasledovné:

7. Predmetom konania vedeného na súde prvej inštancie bolo zaplatenie 1.787,41 eur s príslušenstvom titulom nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy, žalobca mal za to, že žalovaný mu nezaplatil nájomné v plnej výške v zmysle uzavretej nájomnej zmluvy, preto sa žalobou domáhal nároku na doplatenie nájomného s príslušným úrokom z omeškania, žalovaný žiadal žalobu zamietnuť, nakoľko dojednanie o výške nájomného, uvedené v nájomnej zmluve, je neurčité a nezrozumiteľné, pretože z neho nemožno spoľahlivo a objektívne určiť, aká má byť výška nájomného, preto v tejto časti považoval nájomnú zmluvu za neplatnú, bol názoru, že žalobcovi patrí nájomné vo výške obvyklého nájomného, ktorého výška bola žalovaným žalobcovi uhradená (pred podaním žaloby). Súd prvej inštancie žalobu zamietol. Predmetom odvolacieho konania je posúdenie správnosti postupu a rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktorým bola žaloba zamietnutá.

8. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že dňa 1.1.2021 uzatvorili žalobca ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomca Nájomnú zmluvu na poľnohospodársku pôdu podľa zákona č. 504/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov, že v čl. V. bod 1 tejto nájomnej zmluvy je uvedené: „Účastníci sa dohodli, že

výška nájomného za rok a hektár sa bude rovnať výške dotácií o ktoré si požiada nájomca.“, že dňa 26.11.2011 sa strany písomnou Dohodou o predčasnom ukončení nájomnej zmluvy z 1.1.2021 o nájme poľnohospodárskych pozemkov dohodli na ukončení nájmu ku dňu 31.12.2021 s tým, že nájomné za rok 2021 dohodnuté v zmysle nájomnej zmluvy čl. V poukáže nájomca prenajímateľovi na konkretizovaný účet do 31.12.2021, v prípade že bude PPA s platbou meškať tak do 14 dní od prijatia platby /dotácií/ od PPA, že dňa 31.1.2022 poukázal žalovaný - nájomca na účet žalobcu - prenajímateľa sumu 3.517,27 eur, a že Listom z 11.7.2022 Pôdohospodárska platobná agentúra poskytla žalobcovi informácie v akej výške boli vyplatené dotácie žalovanému. Sporným medzi stranami bolo či v nájomnej zmluve bolo nájomné dohodnuté určito a zrozumiteľne a či nájomné bolo žalovaným zaplatené v zmysle uzavretej nájomnej zmluvy.

Podľa § 37 ods. 1 O.z. právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Súd prvej inštancie sa stotožnil s tvrdením žalovaného, že dojednanie o výške nájomného, uvedené v nájomnej zmluve, je neurčité a nezrozumiteľné, nakoľko z neho nemožno spoľahlivo a objektívne určiť, aká má byť výška nájomného. Z nájomnej zmluvy vyplýva, že výška nájomného za rok a hektár sa bude rovnať výške dotácií o ktoré si požiada nájomca. Z uvedeného spôsobu určenia výšky nájomného, nie je zrejmé, o ktorý konkrétny druh dotácie má ísť, ani k akému obdobiu sa má vzťahovať žiadosť o dotácie, nie je ani zrejmé, aký by bol postup v prípade, ak by žiadosti nebolo vyhovené alebo ak by k podaniu žiadosti nedošlo. Spôsob určenia výšky nájomného uvedený v zmluve nie je konkrétny, výber dotácií, ktoré majú byť zohľadnené pri výpočte nájomného je ponechaný na vôľu zmluvných strán, čo v danom prípade viedlo k určeniu úplne inej výšky nájomného zmluvnými stranami. Žalobca výšku nájomného 5.304,68 eur vypočítal zo súčtu ním vybraných poskytnutých dotácií (jednotná platba na plochu, platba na poľnohospodárske postupy prospešné pre klímu a životné prostredie, platba pre oblasti s prírodnými a inými obmedzeniami, redistributívna platba, úhrada finančnej disciplíny), ktoré podľa žalobcu súvisia s hospodárením na pôde a žalovaný vypočítal nájomné vo výške 3.517,27 eur zo súčtu poskytnutých dotácií - oddelených priamych platieb (jednotná platba na plochu, platba na poľnohospodárske postupy prospešné pre klímu a životné prostredie). Uvedené svedčí o neurčitosti tohto dojednania - spôsobu určenia výšky nájomného. Obrana žalobcu, že - výška dotácií sa každý rok mení, jednotlivé položky určuje PPA a sú každý rok rozdielne, preto nemohol do zmluvy napísať konkrétnu sumu - neobstojí, keď žiadne zákonné ustanovenie neukladá zmluvným stranám povinnosť určiť výšku nájomného pri nájme poľnohospodárskej pôdy v závislosti od výšky dotácií. Vzhľadom na uvedené - neurčitosť dojednania o výške nájomného, je predmetná nájomná zmluva v tejto časti v zmysle ust. § 37 a § 41 O.z. neplatná, preto bol nájomca povinný platiť nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy (§ 671 ods. 1 O.z.).

Odvolačný súd sa v plnom rozsahu stotožňuje s uvedenými závermi súdu prvej inštancie. Pokiaľ odvolateľ namietal, že žalovaný uhradil dňa 31.1.2022 /ihneď po prijatí platby od PPA/ dobrovoľne, teda bez nátlaku zálohu v sume 3.517,27 eur, čo samo o sebe niekoľkokrát presahuje advokátom žalovaného uvádzanú sumu tzv. „obvyklého“ nájomného a už toto svedčí, že nájomník teda žalovaný, nielenže dobrovoľne a bez nátlaku podpísal nájomnú zmluvu, že jej aj dobre porozumel a na znak tejto platnej nájomnej zmluvy mu aj začal uhrádzať dojednanú sumu vyplývajúcu z dohodnutej nájomnej zmluvy, a že podmienka, že žalovaný požiada o dotácie bola podmienená v čl. V. ods. 1 nájomnej zmluvy, odvolací súd k tejto námietke uvádza, že v konaní nebolo sporné, že žalovaný dobrovoľne a bez nátlaku podpísal nájomnú zmluvu a dobrovoľne a bez nátlaku žalobcovi zaplatil sumu 3.517,27 eur, to však nič nemení na správnosti vyššie uvedených záverov súdu prvej inštancie, s ktorými sa odvolací súd stotožnil, že vzhľadom na neurčitosť dojednania o výške nájomného, je predmetná nájomná zmluva v tejto časti v zmysle ust. § 37 a § 41 O.z. neplatná.

Odvolaateľ v odvolaní uviedol, že predložil súdu viaceré podobné špecifikácie platieb iných aj SHR a agropodnikateľov ako dôkaz, že každým rokom sa tieto platby menia, preto sa v tejto veci vždy musí čakať až na zaslané rozhodnutie od PPA. Aj od tohto roku ako je avizované znova sa menia podmienky a priority na vyplácanie dotácií pre agropodnikateľov. Odvolací súd sa stotožňuje s postupom súdu prvej inštancie, ktorý na základe vyššie uvedených právnych záverov zdôvodnil nevykonanie dokazovania navrhovaného žalobcom - listinnými dôkazmi - špecifikáciou platieb od iných agropodnikateľov, ktorými chcel žalobca preukázať, že nemôže do zmluvy napísať konkrétnu sumu, tým, že by vykonanie tohto dokazovania bolo neúčelné. Aj podľa odvolacieho súdu nemohlo byť relevantné z dôvodu už uvedeného súdom prvej inštancie t. j., že obrana žalobcu, že - výška dotácií sa každý rok mení, jednotlivé položky určuje PPA a sú každý rok rozdielne, preto nemohol do zmluvy napísať konkrétnu sumu - neobstojí, keď žiadne zákonné ustanovenie neukladá zmluvným stranám povinnosť určiť výšku nájomného pri nájme poľnohospodárskej pôdy v závislosti od výšky dotácií.

Podľa § 671 ods. 1 O.z. nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

Jedným zo znakov nájomného vzťahu je jeho odplatnosť. Nájomca je povinný za prevod práva vec užívať alebo z nej brať úžitky (resp. umožnenie výkonu tohto práva) platiť nájomné. Znak odplatnosti odlišuje nájomnú zmluvu od zmluvy o výpožičke. Zákon v tomto ustanovení teda zakotvuje znak odplatnosti nájmu, a pre prípad, ak zmluva neobsahuje osobitnú úpravu, určuje pravidlá na stanovenie výšky nájomného a jeho splatnosti. Ide o dispozitívne ustanovenie a zásady v ňom stanovené sa uplatnia len pre prípad, že neexistuje iná dohoda. Nájomné ako odplata za poskytnutie práva užívať predmet nájmu alebo brať z neho úžitky by malo byť v prvom rade dojednané v zmluve. Zmluva má prednosť pri určení výšky nájomného. Nájomné ako odplata za poskytnutie práva užívať vec alebo brať z nej úžitky spočíva v majetkovom protiplnení. Môže byť dojednané v peniazoch alebo v inej forme plnenia. Z hľadiska určenia výšky nájomného môže zmluva obsahovať buď jeho stanovenie pevnou sumou, alebo určenie spôsobu jeho výpočtu (stanovenie spôsobu určenia). Jedinou limitáciou je, že nájomné nesmie byť dojednané v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom. Takáto regulácia sa uplatňuje najmä v súvislosti s regulovaným nájomným. V niektorých prípadoch zasa zákon ustanovuje minimálnu hranicu nájomného, napríklad zákon č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov v znení neskorších predpisov v § 10 ustanovuje, že na vznik zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného je najmenej 1% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu. V prípade existencie dohody je teda nájomca povinný platiť dojednané nájomné. Ak zmluva neurčuje výšku nájomného, na určenie výšky nájomného sa subsidiárne použije zásada vyjadrená v druhej časti ustanovenia. Pri absencii dojednania nájomného je nájomca povinný platiť nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania. Rozhodným časom na určenie výšky nájomného týmto spôsobom je okamih uzatvorenia nájomnej zmluvy. Obvyklé nájomné nie je v právnom predpise definované a malo by zodpovedať tzv. trhovému nájomnému. Obvyklé nájomné teda predstavuje zvyčajnú odplatu v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie. Občiansky zákonník primárne zakotvuje, že pri jeho určení sa prihliadne na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania. Vzhľadom na použitie pojmu obvyklosť je potrebné prihliadať na všetky okolnosti konkrétneho prípadu. (Komentár ASPI)

Podľa § 1 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, obvyklou výškou nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku (ďalej len "obvyklá výška nájomného") sa na účely tohto zákona rozumie údaj o výške nájomného za 1 ha poľnohospodárskej pôdy, ktorý každoročne k 30. júnu za predchádzajúci rok zverejňuje príslušný okresný úrad pre každé katastrálne územie z údajov, ktoré zistí z evidencie dohodnutého a zaplateného nájomného podľa § 14 ods. 3 ako priemernú výšku nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku.

Vzhľadom na vyššie uvedený výklad a samotné znenie citovaných zákonných ustanovení bola nedôvodnou odvolacia námietka žalobcu, že pojem obvyklé nájomné už dávno neplatí, nakoľko tu už 34 rokov platia tzv. tržné vzťahy. Pokiaľ ide o odvoláciu námietku žalobcu, že súd sa nezaoberal výkonom advokáta žalovaného, že žalobca by mal ešte vrátiť časť uhradenej zálohy žalovanému ako „bez dôvodné obohatenie“, túto námietku odvolací súd nepovažoval za dôvodnú, nakoľko žalovaný opakovane uviedol, že tento nárok si zatiaľ voči žalobcovi neuplatnil, ani z obsahu spisu sa podanie takejto žaloby ani vzájomnej žaloby nepodáva, preto nebol dôvod zaoberať sa týmto tvrdením.

Súd prvej inštancie dôvodil, že žalovaný v konaní uviedol, že výšku obvyklého nájomného za rok 2020 zverejnil Okresný úrad Trnava pre katastrálne územie C. v sume 49,66 eur/ha. Výška obvyklého nájomného tak predstavuje sumu 930,63 eur ročne (49,66 eur/ha x 18,74 ha). Táto výška obvyklého nájomného nebola v konaní sporná. Rovnako bolo nesporné, že žalovaný zaplatil žalobcovi nájomné vo výške 3.517,27 eur, teda sumu vyššiu ako predstavuje obvyklé nájomné.

S poukazom na vyššie uvedené súd prvej inštancie dospel k správnym skutkovým zisteniam a následne správne právne posúdil nárok žalobcu ako nedôvodný a žalobu zamietol.

Ústavný súd Slovenskej republiky v zhode s rozhodovacou praxou Európskeho súdu pre ľudské práva stabilne judikuje, že povinnosť súdu odôvodniť svoje rozhodnutie neznamená automaticky povinnosť poskytnúť podrobnú odpoveď na každý nastolený argument. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces

(porov. napr. rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 44/03, III. ÚS 209/04, I. ÚS 117/05, III. ÚS 191/2013), ako tomu bolo aj v danom prípade.

Odvolačný súd riadiaci sa vyššie uvedenými úvahami a osvojujúci si aj dôvody súdu prvej inštancie preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v celom jeho rozsahu (vrátane konkrétnymi odvolacími dôvodmi nespochybnenej časti o náhrade trov prvoinštančného konania) podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdil.

9. Podľa § 396 ods. 1 CSP ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

O nároku na náhradu trov tohto odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 396 ods. 1 CSP tak, že procesne plne úspešnému žalovanému priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnej výške, a to z dôvodu, že strana, ktorá mala plný úspech vo veci (žalovaný), má nárok na náhradu všetkých účelne vynaložených trov proti strane, ktorá vo veci úspech nemala (žalobca), keď nevidel dôvod pre aplikáciu ust. § 257 CSP.

10. Tento rozsudok prijal senát odvolacieho súdu hlasovaním pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 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. (§ 421 ods. 1 CSP)

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. 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/. (§ 422 ods. 1 CSP)

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

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

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. (§ 424 CSP)

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77. (§ 425 CSP)

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil. (§ 426 CSP)

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. (§ 427 ods.1 CSP)

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

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

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. (§ 429 ods. 1 CSP) Súd vždy poučí strany o ich práve zvoliť si advokáta a o možnosti obrátiť sa na Centrum právnej pomoci.(§ 160 ods. 2 CSP)

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 ods. 2 CSP)

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

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení. (§ 431 ods. 1 CSP)

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada. (§ 431 ods. 2 CSP)

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. (§ 432 ods. 1 CSP)

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia. (§ 432 ods. 2 CSP)

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom. (§ 433 CSP)

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 434 CSP)

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania. (§ 435 CSP)