

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 9Co/207/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3116202372
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 08. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Marčeková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2020:3116202372.2

Uznesenie

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Kataríny Marčekovej a členiek senátu Mgr. Ingrid Radošickej Vallovej a Mgr. Andrey Szombathovej-Polákovej, v právnej veci žalobcu: MAJAMIT, s. r. o., so sídlom Trenčín, Braneckého 14, IČO: 36 784 991, zast. Advokátska kancelária JUDr. Marek Doktor, s. r. o., so sídlom Trenčín, Legionárska 7735/31B, IČO: 52 536 891, proti žalovanému: Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum, so sídlom Lužianky, Hlohovecká 2, IČO: 42 337 402, zast. JUDr. Pavlom Gráčíkom, advokátom, so sídlom Nitra, Farská 40, o zaplatenie 35.941,74 eura s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 3. júna 2019 č. k. 12C/248/2016-281 takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom vyhovujúcom výroku (II.) a vo výroku o trovách konania (IV.) z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

o d ô v o d n e n i e :

1.1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie návrh na prerušenie konania zamietol, žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 35.941,74 eura s 8% úrokom z omeškania ročne od 30. 03. 2016 do zaplatenia, a to všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Vo zvyšnej časti úroku z omeškania žalobu zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že priznal žalobcovi náhradu trov konania v plnej výške, ktorú je povinný žalobcom zaplatiť žalovaný s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením. Rozhodnutie odôvodnil ustanoveniami § 164 CSP, § 261 ods. 2, 3 písm. d), ods. 4, § 397, § 369 ods. 1, 2 Obchodného zákonníka, § 8 ods. 1, § 10 ods. 1 zák. č. 504/2003 Z. z., § 39, § 41, § 451, § 456, § 458 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a vykonaným dokazovaním zistil, že žalobca bol od r. 2011 do 14. 09. 2012 výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, vedenom pre okres Trenčín, obec K. K., katastrálne územie K. K., a to parcely č. 3578/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 25.579 m², parcely č. 3578/15 zastavané plochy a nádvoria o výmere 45 m², parcely č. 3578/16 zastavané plochy a nádvoria o výmere 537 m², parcely č. 3578/17 zastavané plochy a nádvoria o výmere 14 m², parcely č. 3578/18 zastavané plochy a nádvoria o výmere 388 m², parcely č. 3578/19 zastavané plochy a nádvoria o výmere 293 m², parcely č. 3578/20 zastavané plochy a nádvoria o výmere 556 m², parcely č. 3578/21 zastavané plochy a nádvoria o výmere 502 m², parcely č. 3578/22 zastavané plochy a nádvoria o výmere 736 m², parcely č. 3578/24 zastavané plochy a nádvoria o výmere 755 m², parcely č. 3578/25 zastavané plochy a nádvoria o výmere 98 m², parcely č. 3578/29 zastavané plochy a nádvoria o výmere 232 m², parcely č. 3578/31 záhrady o výmere 1.244 m², parcely č. 3578/33 zastavané plochy a nádvoria o výmere 542 m², parcely č. 3578/36 zastavané plochy a nádvoria o výmere 911 m², parcely č. 3578/37 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1.195 m², parcely č. 3578/38 zastavané plochy a nádvoria o výmere 146 m², parcely č. 3578/39 zastavané plochy a nádvoria o výmere 164 m² a parcely č. 3578/40 zastavané plochy a nádvoria o výmere 384 m². Predmetné nehnuteľnosti užíval žalovaný prinajmenšom v období od 11. 02. 2012 do dňa 14. 09. 2012, kedy žalobca prestal byť ich vlastníkom, o čom svedčí rozhodnutie Správy katastra Trenčín o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam v prospech spoločnosti DOTON, s r. o. zo dňa 14. 09. 2012. Medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom bola dňa 01. 02.

2011 uzatvorená zmluva o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností. Výška nájomného bola určená dohodou zmluvných strán na sumu 200 eur, za celé obdobie trvania nájomného vzťahu od 01. 02. 2011 do 31. 08. 2011. Nájomný pomer bol uzatvorený na dobu určitú od 01. 02. 2011 do 31. 08. 2011. Zo znaleckého posudku č. 46/2011 vypracovaného znalcom Ing. Ľubomírom Hurajtom vyplýva, že žalovaný ako zadávateľ posudku si objednal u znalca vypracovanie znaleckého posudku vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností. Zo záveru znaleckého posudku vyplýva, že všeobecná hodnota nehnuteľností je 666.000 eur. Zo znaleckého posudku č. 1/2014 vypracovaného znalcom Ing. Jozefom Miklom, ktorého úlohou bolo stanoviť hodnotu pozemkov ako poľnohospodárskej pôdy, ako aj hodnotu ich obvyklého nájmu ako poľnohospodárskej pôdy, a nie z hľadiska všeobecnej hodnoty, vyplýva, že hodnota pozemkov ako poľnohospodárskej pôdy je 8.400 eur a hodnota nájmu pozemkov ako poľnohospodárskej pôdy je 650 eur/rok. Žalobca vyzýval žalovaného výzvou zo dňa 02. 09. 2011 na uzavretie zmluvy o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností, vo výzve bolo uvedené, že nájomný vzťah založený zmluvou zo dňa 01. 02. 2011 skončil dňa 31. 08. 2011 a prenajímateľ nemá záujem na obnovení zmluvy o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností zo dňa 01. 02. 2011. Zaslal žalovanému nový návrh nájomnej zmluvy a v prípade, ak návrh zmluvy akceptovaný nebude, list predstavuje výzvu na vrátenie prenajatých pozemkov. Žalobca opakovane vyzýval žalovaného k uzavretiu zmluvy, svedčí o tom predžalobná výzva - pokus o zmiar zo dňa 29. 12. 2011, návrh na uzavretie nájomnej zmluvy zo dňa 23. 08. 2011, výzva na osobné rokovanie zo dňa 26. 10. 2011. Odpoveďou na výzvy žalobcu bolo stanovisko žalovaného k návrhu zmluvy zo dňa 06. 10. 2011, kde žalovaný ponúkol odplatu za užívanie nehnuteľností za obdobie od 01. 09. 2011 do 31. 12. 2011 vo výške 2,5% hodnoty určenej znaleckým posudkom žalovaného, ktoré uhradí titulom vydania bezdôvodného obohatenia. Takúto ponuku žalovaného obsahovalo aj jeho stanovisko zo dňa 12. 09. 2011. Na Okresnom súde Trenčín prebieha pod sp. zn. 39Cb/136/2013 konanie o vypratanie nehnuteľností. Na Okresnom súde Nitra prebieha pod sp. zn. 32Cb/89/2012 konanie o vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré si žalobca uplatňuje od žalovaného za obdobie od 01. 09. 2011 do 10. 02. 2012. Obe konania neboli ku dňu rozhodovania súdu v predmetnej veci právoplatne skončené.

1.2. Žalovaný podal návrh na prerušenie konania do právoplatného skončenia veci vedenej na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 32Cb/89/2012, kde sa vedie konanie o zaplatenie sumy 26.526,62 eura s príslušenstvom a na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 39Cb/136/2013, kde sa vedie konanie o vypratanie nehnuteľností, čo odôvodnil tým, že tieto konania súvisia s prejednávanou vecou. Súd návrh na prerušenie konania zamietol, nakoľko v týchto konaniach si súdy riešia otázku platnosti, či neplatnosti nájomnej zmluvy ako otázku predbežnú, čo nie je pre súd záväzná, pretože vyriešenie predbežnej otázky nebude obsiahnuté priamo vo výroku rozhodnutia a vyčkávanie na výsledok iného konania, v ktorom je otázka platnosti zmluvy riešená nie vo výroku, ale len ako predbežná otázka, nemá oporu v ustanovení § 164 CSP, a preto nie je dôvod na prerušenie konania. Rovnaké argumenty platia pre vyriešenie otázky určenia výšky bezdôvodného obohatenia, či vychádzať zo všeobecnej hodnoty nehnuteľností alebo uplatniť režim zákona č. 504/2003 na určenie výšky odplaty za užívanie predmetných nehnuteľností. Súd v tomto konaní nie je viazaný ani výsledkami dokazovania, ani predbežným právnym názorom, ani prípadným rozhodnutím vo veci vedenej pod sp. zn. 39Cb/136/2013, ani 32Cb/89/2012, preto návrh na prerušenie konania zamietol.

1.3. Žalovaný vzniesol námietku premĺčania. Poukazoval na to, že žalobca si uplatňuje nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 11. 02. 2012 do 14. 09. 2012, žalobca doručil žalobu súdu dňa 11. 02. 2016. Na záväzkový vzťah je potrebné aplikovať ustanovenia Občianskeho zákonníka, v § 107 OZ je stanovená dvojročná premĺčacia doba, predmetom činnosti žalovaného je aj výrobná a obchodná činnosť, čím je vylúčené posudzovanie žalovaného ako právnickej osoby podľa ustanovenia § 261 ods. 3 písmeno d) a ods. 4 Obchodného zákonníka.

1.4. Súd dospel k záveru, že žalovaný je subjektom verejného práva, je to právnická osoba, keďže žalovaný bol zriadený za účelom plnenia potrieb všeobecného záujmu, ktoré nemajú výrobný alebo obchodný charakter, priamo zo zriaďovacej listiny žalovaného vyplýva, že predmet činnosti žalovaného je zameraný okrem pár bodov vo všetkých ostatných bodoch svojej činnosti na výskum a vývoj, ktorý nemá ani obchodný, ani výrobný charakter. Aj keď niektoré predmety činnosti žalovaného majú obchodný a výrobný charakter, rozhodujúce je, že žalovaný má v prevažujúcej miere aj iné predmety činnosti. Preto na právny vzťah medzi žalobcom a žalovaným je potrebné aplikovať ustanovenia Obchodného zákonníka a aplikovať premĺčaciu dobu podľa Obchodného zákonníka, ktorá je 4 roky, a preto nárok žalobcu premĺčaný nie je, nakoľko si uplatňuje nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia

za obdobie od 11. 02. 2012 do 14. 09. 2012 a žaloba bola súdu doručená dňa 11. 02. 2016. Z ustanovenia § 261 ods. 4 nevyplýva, že predmet činnosti nesmie mať vôbec výrobný, či obchodný charakter, aby sa mohlo aplikovať ustanovenie § 261 ods. 4 ObZ, rozhodujúce je, či má aj taký predmet činnosti, ktorý je iný než výrobný, či obchodný, čo u žalovaného je splnené s poukazom na jeho predmet činnosti popísaný v zriaďovacej listine.

1.5. Súd ďalej ako predbežnú otázku riešil otázku platnosti, či neplatnosti Zmluvy o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností zo dňa 01. 02. 2011, ktorá bola uzatvorená na dobu určitú od 01. 02. 2011 do 31. 08. 2011 a výška nájomného bola určená dohodou zmluvných strán na sumu 200 eur, za celé obdobie trvania nájomného vzťahu od 01. 02. 2011 do 31. 08. 2011. Súd dospel k záveru, že Zmluva o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností zo dňa 01. 02. 2011 je absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 OZ, pretože odporuje svojim obsahom zákonu č. 504/2003 Z. z., konkrétne v bode doby nájmu, kde je rozpor s ustanovením § 8 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z., keď zákon hovorí o dobe nájmu najmenej 5 rokov a nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu 7 mesiacov. Keďže ide o podstatnú zložku zmluvy - dobu nájmu, nie je možné aplikovať ustanovenie § 41 OZ, pretože ak ide o podstatnú zložku právneho úkonu, spôsobuje to neplatnosť celého právneho úkonu. V uzatvorenej zmluve zo dňa 01. 02. 2011 obe strany zhodne vyjadrili vôľu uzatvoriť krátkodobú zmluvu na 7 mesiacov, pričom je nesporné, že takéto dojednanie je v rozpore s ustanovením § 8 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z., ktorý určuje minimálnu dĺžku prenájmu na dobu 5 rokov. Súd skúmal aj okolnosti a dôvody uzatvorenia krátkodobej zmluvy, zaoberal sa vôľou oboch zmluvných strán a dospel k záveru, že práve krátkodobý charakter zmluvy bol podstatnou náležitosťou zmluvy, tá bola zámerne uzatváraná na takú krátku dobu, pretože strany sporu sa dohodli na uzatvorení nájomnej zmluvy na krátku dobu, kým si dajú vypracovať znalecké posudky, aj strana žalobcu, aj strana žalovaného, čo sa aj stalo, dohodli sa, že potom uzatvoria riadnu nájomnú zmluvu, preto bola zmluva uzatvorená na krátky čas, ten čas mal stačiť na objednávku a vypracovanie znaleckých posudkov. Aj keď svedkyňa Peškovičová uviedla, že nájomná zmluva bola dojednaná na 7 mesiacov, pretože konateľ žalobcu odmietol uzavrieť zmluvu na dlhšie obdobie, súd jej vyjadrenie nepovažoval za pravdivé v kontexte ďalších dôkazov, s poukazom na to, že sám žalovaný zadal dňa 29. 04. 2011 znalcovi Ing. Hurajtovi úlohu stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, sama svedkyňa sa vyjadrila, že mala právne oddelenie, ktoré muselo mať vedomosť o tom, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu najmenej 5 rokov, veď tak bola uzatvorená aj nájomná zmluva z roku 2005 s Rímskokatolíckou cirkvou, farnosťou Trenčianska Teplá. O nepravdivosti tvrdení svedkyne svedčí aj stanovisko žalovaného k návrhu zmluvy zo dňa 06. 10. 2011, kde žalovaný ponúkol odplatu za užívanie nehnuteľností za obdobie od 01. 09. 2011 do 31. 12. 2011 vo výške 2,5% hodnoty určenej znaleckým posudkom žalovaného, ktoré uhradí titulom vydania bezdôvodného obohatenia. Takúto ponuku žalovaného obsahovalo aj jeho stanovisko zo dňa 12. 09. 2011. Sám žalovaný si bol vedomý toho, že žalobca má nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. Neplatnosť dojednaní o dobe nájmu spôsobuje neplatnosť zmluvy o nájme ako celku s poukazom na vôľu strán a konkrétne okolnosti danej veci, keď vôľou strán bolo uzatvorenie zmluvy o nájme na krátku prechodnú dobu za nízku odplatu, po uplynutí ktorej uzatvoria za nových podmienok novú zmluvu. V ustanovení § 10 ods. 1 zákon č. 504/2003 Z. z. hovorí o výške nájmu najmenej 1% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu a výška nájomného bola určená na sumu 200 eur na 7 mesiacov, pričom je otázne, či 200 eur na 7 mesiacov je 1 % hodnoty pozemkov. Nárok žalobcu súd posúdil ako bezdôvodné obohatenie, keďže žalovaný užíval predmetné nehnuteľnosti bez právneho dôvodu, bez platnej nájomnej zmluvy. V konaní súd dospel k záveru, že pozemok vo výlučnom vlastníctve žalobcu bol po určitý čas užívaný žalovaným bez akéhokoľvek právneho titulu a bez toho, že by mu za to bola platená náhrada. V dôsledku toho došlo na jeho úkor k získaniu bezdôvodného obohatenia, ktoré spočíva v získaní majetkovej hodnoty subjektom, ktorý pozemky užíval bez poskytovania náhrady. Majetkovú hodnotu v uvedenom zmysle totiž získa nielen ten, komu sa zvýšili aktíva alebo znížili pasíva, ale aj ten, komu sa neznižili aktíva, hoci by sa inak - pokiaľ by existoval právny dôvod plnenia - jeho majetkový stav zmenšil, pretože za prijímané plnenie by musel poskytovať náhradu. O plnenie bez právneho dôvodu ide preto tiež v prípade užívania pozemkov bez nájomnej, či inej zmluvy alebo iného titulu. Keďže príjemca takéhoto plnenia nie je - vzhľadom na povahu plnenia - schopný vrátiť ho, je povinný nahradiť bezdôvodné obohatenie vo forme peňažnej náhrady (§ 458 ods. 1 OZ). Pretože účelom je tu odčerpať prostriedky bezdôvodne sa obohacujúceho, ktoré získal na úkor iného, treba výšku plnenia za užívanie cudzej veci bez právneho dôvodu odvodzovať od prospechu, ktorý získal obohatený. Užívateľ cudzej veci bez právneho dôvodu je povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, je vyjadrený peňažnou čiastkou, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie (prenajatie) veci. Prihliadne sa pritom na účel a spôsob užívania a na druh právneho dôvodu, ktorým sa spravidla právo užívania veci, vzhľadom na jeho rozsah a spôsob,

zakladá; najčastejšie ide o nájomnú zmluvu, kedy sa výška náhrady určuje podľa obvyklej hladiny nájomného, ktoré by nájomca v danom mieste a čase platil, ak by vec užíval na základe platnej nájomnej zmluvy. Obvyklé nájomné je nájomným tržným (uznesenie NS SR sp. zn. 5Cdo/8/2009). Žalovaný užíval v období od 11. 02. 2012 do 14. 09. 2012 pozemky vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu. V žalovanom období neexistoval žiadny právny dôvod, na základe ktorého žalovaný nehnuteľnosti užíval, neexistovala žiadna nájomná zmluva. Žalovaný pozemky užíval a tým bránil ich využívaniu žalobcovi, prípadne tretím osobám bez ohľadu na konkrétny spôsob využitia. Výšku bezdôvodného obohatenia je potrebné určiť zo všeobecnej hodnoty predmetných pozemkov ako hodnotu nájmu, ktorú by žalobca dostal od tretej osoby obvykle za užívanie predmetných pozemkov, podstata bezdôvodného obohatenia spočíva práve v tom, že žalobca má nárok na peňažnú náhradu za znemožnenie užívania pozemkov, ktorú by žalobca dostal obvykle, nebyť ich užívania žalovaným, pričom je bezpredmetné, akým spôsobom užíval pozemky žalovaný, a to od tretej osoby, ktorej by pozemky poskytol do nájmu, a preto je potrebné vychádzať zo všeobecnej hodnoty pozemkov, pretože práve v prípade poskytnutia pozemkov do nájmu tretej osobe by bola všeobecná hodnota pozemkov východiskovou hodnotou určenia výšky obvyklého nájomného za predmetné pozemky. Pri určení výšky bezdôvodného obohatenia súd neprihliadal na spôsob a rozsah užívania pozemkov, nie je možné prihliadať na skutočnosť, že v zmysle nájomnej zmluvy boli pozemky určené na poľnohospodárske využitie, strany sporu neuzavreli žiadnu dohodu o tom, akým spôsobom sa majú pozemky užívať. Preto nie je možné vychádzať zo znaleckého posudku Ing. Miklu, ktorý vychádzal z hodnoty nájmu pozemkov ako poľnohospodárskej pôdy, a nie z hodnoty obvyklého nájmu všeobecne, nevychádzal zo všeobecnej hodnoty predmetných pozemkov. Znalec pri určení jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku pre výpočet výšky nájmu použil vyhlášku Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav, čo je vykonávací predpis zákona č. 330/1991 Zb. a s poukazom na ustanovenie § 43 ods. 2 hodnota pozemkov určená podľa tohto ustanovenia a spomínanej vyhlášky je použiteľná len pre potreby zákona č. 330/1991 Zb., a nie je možné ju použiť pri stanovovaní hodnoty predmetných nehnuteľností. Predmetné pozemky nie sú poľnohospodárska pôda, sú to zastavané plochy a nádvoria a v prípade jednej parcely záhrada. Výška bezdôvodného obohatenia bola stanovená v súlade so znaleckým posudkom č. 46/2001 vyhotoveným Ing. Hurajtom, ktorý bol vyhotovený na základe objednávky samotného žalovaného, zo záveru znaleckého posudku vyplýva, že hodnota nehnuteľností je 666.000 eur, tejto hodnote nehnuteľností zodpovedá ročný nájom, a teda aj výška bezdôvodného obohatenia vo výške 60.455 eur, potom za 217 dní od 11. 02. 2012 do 14. 09. 2012 je to suma 35.941,74 eura. Súd priznal žalobcovi nárok na úrok z omeškania vo výške 8 % ročne zo žalovanej sumy od 30. 03. 2016 do zaplatenia, nakoľko žalobca si uplatňoval úrok z omeškania odo dňa nasledujúceho po dni doručenia žaloby žalovanému, ktorému bola žaloba doručená dňa 29. 03. 2016 ako vyplýva z pripojenej doručky. Počiatok omeškania je určený správne, nakoľko v tom čase už bol žalovaný s plnením v omeškaní a výška úroku z omeškania je v súlade so sadzbou zákonných úrokov z omeškania platnou v období od 16. 03. 2016 pre obchodnoprávne vzťahy. Vo zvyšnej časti úroku z omeškania, ktorý si žalobca uplatňoval vo výške 9,05 % ročne súd žalobu zamietol.

1.6. O trovách konania súd rozhodol s poukazom na § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi súd náhradu trov konania priznal v plnej výške, nakoľko vo veci mal plný úspech, v sporových konaniach sa uplatňuje zásada úspechu, teda strana, ktorá mala v konaní plný úspech, čo je v tomto prípade žalobca, keďže žalobe bolo v celom rozsahu vyhovené, má právo na náhradu trov konania proti neúspešnej strane a v konaní neboli zistené žiadne výnimočné dôvody hodné osobitného zreteľa, ani v okolnostiach danej veci, ani u strán sporu, a to s poukazom na ustanovenie § 257 CSP.

2. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný v zákonom stanovenej lehote odvolanie, odôvodniac ho tým, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené alebo rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedol, že vlastníkom stavieb na predmetných pozemkoch je Slovenská republika a žalovaný vystupuje v právnom vzťahu k nim ako ich správca. Súd sa žiadnym spôsobom nevysporiadal s otázkou ich pasívnej vecnej legitímácie. Ich právne postavenie ako správcu, a nie vlastníka stavieb, vyplýva z verejného registra - katastrálnej evidencie. V prípade prisvedčenia pravdivosti argumentácie súdu prvej inštancie o

dôvodnosti nároku v podobe bezdôvodného obohatenia rozsudok neobsahuje žiadne zdôvodnenie toho, ako sa súd vysporiadal s postavením žalovaného ako správcu stavieb stojacich na nehnuteľnostiach v minulosti vlastnených žalobcom, pretože žalovaný nie je vlastníkom stavieb stojacich na pozemkoch žalobcu, je len ich správcou a podľa ustanovenia § 2 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov koná v mene Slovenskej republiky vo veciach týkajúcich sa spravovaného majetku. Určite nie je Slovenskou republikou, stále však vlastníkom stavieb, a teda užívateľom nehnuteľností žalovaného bola v predmetnom období Slovenská republika, ktorá má na nich postavené svoje stavby. Je preto zrejme, že žalovaný nemôže byť považovaný za pasívne vecne legitimovaný subjekt v predmetnej veci. Pre prípad, že by súd vyhodnotil ich pasívnu vecnú legitimáciu ako danú, uviedol, že súd prvej inštancie v rámci odôvodnenia svojho rozhodnutia posúdil právny vzťah, na základe ktorého priznal žalobcovi uplatňovanú sumu ako záväzok vyplývajúci z bezdôvodného obohatenia. Súdu predložili nájomnú zmluvu uzatvorenú medzi ich organizáciou a žalovaným. Na jej základe uviedli právny záver, že vzťah, na základe ktorého si žalovaný môže uplatňovať od nich plnenie z titulu užívania predmetných nehnuteľností, je jedine na základe nájomného vzťahu. Súd vyhodnotil uvedený nájomný vzťah ako neplatný z dôvodu v ňom stanovenej doby nájmu. Argumentácia súdu vychádza z nesprávneho predpokladu, že ide o podstatnú zložku zmluvy, pretože doba nájmu nie je podstatnou zložkou nájomnej zmluvy, podstatnou zložkou je dočasnosť bez potreby vyjadrenia konkrétneho časového rozsahu a úplne postačuje, ak sa len samotná zmluva ako nájomná označí. Poukázal pritom na rozsudok Najvyššieho súdu ČR vo veci vedenej pod sp. zn. 28Cdo/2747/2004. Nemožno ani súhlasiť s výkladom súdu po tom, čo vo veci vypočul obe strany konania, že uzatvorenie nájomnej zmluvy z ich strany nesmerovalo k dlhodobému trvaniu nájmu. Tak žalobca, ako aj žalovaný si boli vedomí, že uzatvárajú nájomný vzťah, čo je zrejme už len z názvu, obsahu a samotného aktu podpísania predmetnej zmluvy. Ani zo strany žalobcu, ani z ich strany ako nájomcu, nemohlo byť reálne uvažované o tom, že by nájomný vzťah nemal trvať dlhodobo. Poukázal na potrebu výkladu preferovania platnosti právneho úkonu pred jeho neplatnosťou v zmysle ustanovenia § 41 Občianskeho zákonníka s tým priamo súvisiacej rozhodovacej praxe. Poukázal pritom na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky vo veci vedenej pod sp. zn. I. ÚS/640/2014 a nález Ústavného súdu Slovenskej republiky vo veci vedenej pod sp. zn. I. ÚS/242/2007. Je nepochybné, že ako strany konania nájomný vzťah chceli uzatvoriť a ak sa „previnili“ proti jeho dĺžke dojednaním prikrátkej doby trvania, je oddelením tejto časti právneho úkonu možné zachovať platnosť právneho úkonu a interpretovať jeho trvanie ako nájom na dobu neurčitú. Ak je možné zachovanie platnosti súvisiacej nájomnej zmluvy, nie je správny postup, ktorým sa riadne a slobodne uzatvorená zmluva posúdi ako neplatná. Zmluvným stranám bola aplikácia režimu zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov zrejme. Keďže bola otázka výšky nájmu v zmluve riešená - 200 eur za obdobie 7 mesiacov, žalobca si mohol od nich uplatňovať sumu, ktorá zodpovedá takto dojednanej výške nájomného, a to výlučne na zmluvnom základe, a nie v režime bezdôvodného obohatenia. V prospech platnosti nájomnej zmluvy svedčí tiež to, že predmetnú zmluvu je správne možné interpretovať aj s ohľadom na prvú časť zákona č. 504/2003 Z. z. v tej rovine, že jej cieľom bolo užívanie poľnohospodárskej pôdy, pričom v tejto rovine sa ustanovenia druhej časti zákona č. 504/2003 Z. z. neuplatnia. Nešlo by teda o zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske pozemky pri prevádzkovaní podniku, ale o zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely, pričom práve tento výklad úplne a najpriľhavejšie korešponduje aj so samotným názvom nájomnej zmluvy. Konštatovanie o neplatnosti zmluvy je výsledkom výlučného formalizmu súdu prvej inštancie a nechoty pre potrebnejšiu náležitú právnu úvahu. Uviedol ďalej, že záväzkový vzťah je v rovine občianskoprávneho režimu, nie obchodnoprávneho, čo súladne so vznesenou námietkou premlčania spôsobuje premlčanie nároku z neho vyplývajúceho. Subsumpciu záväzkového vzťahu medzi nimi a žalobcom z bezdôvodného obohatenia pod režim Občianskeho zákonníka je možné urobiť na základe toho, že nie je splnená možnosť aplikácie ustanovení Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov podľa jeho ustanovení § 261 ako vecne vymedzujúceho záväzkovo-právne vzťahy, na ktoré sa uplatňuje obchodnoprávny režim. V zmysle Zriaďovacej listiny ich organizácie č. 4691/2014-250 zo dňa 04. 11. 2014 je ich zriaďovateľom Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky a sú štátnou príspevkovou organizáciou. Uvedené platí rovnako aj pre zriaďovaciu listinu ich právneho predchodcu - Centra výskumu živočíšnej výroby Nitra. Predmetom ich činnosti je výrobná a obchodná činnosť, čím je vylúčené posudzovanie ich organizácie ako právnickej osoby podľa ustanovenia § 261 ods. 3 písm. d) a ods. 4 Obchodného zákonníka. Pre možnosť posúdenia ich organizácie ako subjektu verejného práva podľa ustanovenia § 261 ods. 5 Obchodného zákonníka uviedol, že toto nie je možné, pretože v predmetnej veci sa žalobca nedomáha zmluvného plnenia. Súd prvej inštancie opomenul aplikovať všetky znaky ustanovenia § 261 ods. 2 Obchodného

zákonníka meritórneho pre zaradenie záväzku z bezdôvodného obohatenia pod režim obchodného práva, nezaoberal sa tým, či žalobca ako prenajímateľ vystupuje v tomto záväzkovom vzťahu v rámci jeho podnikateľskej činnosti, čo splnené zjavne nie je. Žalobca nemohol v záväzkovom vzťahu z bezdôvodného obohatenia vystupovať v rámci svojej podnikateľskej činnosti a to, ani keby brali do úvahy nájomnú zmluvu, pretože ani z jej textu nevyplýva, že by žalobca prenajímal pozemky v rámci svojho podnikania a toto v konaní ani nikdy netvrdil. Nárok je potrebné posúdiť ako občianskoprávny záväzkový vzťah, v prípade jeho subsumpcie pod ustanovenia o bezdôvodnom obohatení k jeho premlčaniu dochádza v lehote 2 rokov, pričom žaloba bola podaná po uplynutí tohto obdobia od doby, za ktorú je nárok uplatnený. Nárok žalobcu je tak premlčaný a nemožno ho z dôvodu namietnutia premlčania priznať súdnym rozhodnutím. K výške bezdôvodného obohatenia uviedol, že súd pri vyhodnocovaní relevantnosti uvedených značne rozporných posudkov prisvedčil pravdivosti záverov zistených Ing. Hurajtom, t. j. priklonil sa k značne vyššej výške odplaty bez zohľadnenia skutočného využitia pozemkov a aj objektívnej možnosti využitia pozemkov. Takýto postup je nesprávny. Posudok predložený žalobcom nie je znaleckým posudkom podľa ustanovení CSP - neobsahuje doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Nimi poukazovaný znalecky posudok Ing. Miklu je naopak znaleckým posudkom. K relevantnosti oboch posudkov sa vyjadrili už skôr iné súdy v právne obdobných veciach, pričom sa priklonili k znaleckému posudku vypracovanému Ing. Miklom. Posudok Ing. Hurajta úplne abstrahuje od reálneho využitia/možnosti využitia pozemkov žalobcu. Záver súdu pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia je právne nesprávnou úvahou, pretože úplne opomína bezdôvodné obohatenie a de facto ho nahrádza právne nepoznaným pojmom nezákonné ochudobnenie. Poukázal na ustálenú rozhodovaciu prax, v zmysle ktorej pre určenie výšky bezdôvodného obohatenia je potrebné posúdiť obohatenie sa na strane obohateného a tiež vziať do úvahy účel a spôsob, akým k obohateniu došlo. Všeobecná hodnota nehnuteľností nezohľadňujúca ich charakter a možnosti spôsobu ich využitia nemôže byť relevantná. Ing. Hurajt vníma pozemky žalovaného ako stavebné pozemky v intraviláne výlučne podľa katastrálnej evidencie, pričom úplne opomína ich reálny skutkový stav. Naproti tomu, Ing. Mikla vo svojom znaleckom posudku pozemky aj z dôvodu reálnej prítomnosti na nich vníma s ohľadom na ich reálne využitie. Aj vo výške odplaty za užívanie pozemkov je možné pozorovať platnosť nájomnej zmluvy - dojednaná výška nájomného v sume 200 eur/7 mesiacov zodpovedá zákonnej požiadavke na minimálnu výšku v podobe 1% hodnoty pozemkov, ktorá je určená znalcom Ing. Miklom vo výške 8.400 eur, z čoho 1% je 84 eur a výška nájmu je dojednaná na cca 4-násobok tejto sumy. S ohľadom na to, že súd neprihliadal na spôsob a rozsah užívania pozemkov, toto v konaní ani dostatočne nezistil, preto nie je vytvorený ani náležitý predpoklad na vyvodenie meritórneho záveru, čo musí rezultovať v zamietnutí žaloby ako celku pre neunesenie dôkazného bremena zo strany žalobcu. Súd nerešpektoval právny názor iných súdov o totožnej hmotnoprávnej otázke a otázke výšky odplaty za užívanie vyriešenej odvolacím súdom. Medzi stranami konania prebieha viacero súdnych konaní priamo súvisiacich s predmetným konaním, v ktorých sa súdy zaoberali aj otázkou platnosti nájomnej zmluvy a tiež výšky odplaty za užívanie pozemkov. Napriek tomu, že súd prvej inštancie bol pred vynesením rozsudku oboznámený s právnymi závermi odvolacích súdov, tieto nijako nerešpektoval. Na právne závery priamo súvisiacich konaní týmto odkázal a vyjadril s nimi súhlas, najmä v otázke platnosti nájomnej zmluvy a tiež určenia výšky odplaty za užívanie nehnuteľností. Súd nedostatočne vyargumentoval svojvôľu pri posudzovaní hmotnoprávnych otázok, navyše už posúdených aj odvolacím súdom (Krajským súdom v Trenčíne), čo nie je prejavom princípu právnej istoty a vnáša do celej veci chaos. Je možné konštatovať, že tak súdy prvej inštancie (Okresný súd Nitra, Okresný súd Trenčín, Krajský súd v Trenčíne) posúdili jednotne a správne prinajmenšom otázku určenia výšky odplaty za užívanie predmetných pozemkov. Platnosť zmluvy argumentačne nespochybnil okrem Okresného súdu Nitra v predmetnej veci žiaden iný súd v priamo súvisiacej veci, navyše Okresný súd Nitra (32Cb/89/2012), Okresný súd Trenčín a Krajský súd v Trenčíne zmluvu za platnú posúdili výslovné. Do pozornosti dal aj iné rozhodnutia v právne obdobných veciach. Súd tiež odmietol vykonať dôkaz v podobe vyžiadania katastrálneho spisu k listu vlastníctva, na ktorom sú evidované predmetné pozemky žalobcu. K navrhnutiu vykonania tohto dôkazu pristúpili po tom, čo na pojednávaní dňa 06. 05. 2019 konateľ žalobcu uviedol, že uhradil odplatu pri nadobudnutí predmetných pozemkov v hotovosti, pričom táto mala byť dojednaná vo výške 1.100.000 eur. Na základe preverenia tejto skutočnosti je z ich pohľadu potrebné posúdiť platnosť nadobúdacieho titulu žalobcu, pretože úhrada takejto sumy v hotovosti nie je štandardná. V tejto rovine vyvstáva otázka obchádzania zákona a v prípade preukázania pravdivosti dojednania uvedenej výšky kúpnej ceny je na mieste aj zisťovanie pôvodu týchto peňažných prostriedkov. Súd prvej inštancie však takýto dôkaz odmietol vykonať, čím im znemožnil uplatňovať ich práva a navrhovať prípadné ďalšie dôkazy na účel zistenia legálnosti spôsobu nadobudnutia predmetných pozemkov. Z uvedených dôvodov navrhol, aby odvolací súd napadnutý

rozsudok zmenil tak, že žalobu v plnom rozsahu zamietne, prípadne vyhovie uplatňovanému nároku vo výške 200 eur/7 mesiacov alebo z dôvodu bezdôvodného obohatenia vo výške určenej pomerne podľa záverov znaleckého posudku Ing. Miklu alebo zrušil rozsudok a vrátil vec súdu prvej inštancie. Uplatnil si náhradu trov konania.

3. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného uviedol, že v plnom rozsahu trvá na všetkých vyjadreniach a skutočnostiach uvedených žalobcom v konaní v tejto právnej veci pred súdom prvej inštancie. Rozsudok súdu prvej inštancie považuje za vecne správny, dôvodný a vydaný v súlade so zákonom. Súd sa obsiahlo, podrobne a najmä presvedčivo vyrovnal so všetkými skutočnosťami relevantnými pre rozhodnutie vo veci a rovnako tak so všetkými relevantnými námietkami a tvrdeniami žalovaného. Odvolanie neobsahuje žiadne skutočnosti, či právnu argumentáciu, ktoré by boli dôvodom na zmenu, či zrušenie rozsudku. Odvolanie obsahuje množstvo zavádzajúcich tvrdení a odkazov na rozhodnutia súdov, ktoré však nie sú relevantné a ktorých účelom je zmiasť odvolací súd a dosiahnuť tak zmenu, či zrušenie rozsudku. Žalovaný v odvolaní žiadnym relevantným spôsobom nedokázal spochybniť správny záver súdu o tom, že vôľou strán bolo uzavretie predmetnej zmluvy o nájme len na krátky čas za účelom vypracovania ZP na ocenenie nehnuteľností a následného uzavretia dlhodobej zmluvy o nájme. K nedostatku pasívnej vecnej legitímácie uviedol, že táto je celkom zjavne nedôvodná, nakoľko v prípade, ak predmetnú zmluvu o nájme uzatvoril žalovaný, a teda do právneho vzťahu vstúpil žalovaný ako správca majetku štátu, je potom aj žalovaný osobou, ktorá je ako správca tohto majetku a zmluvná strana predmetnej zmluvy o nájme pasívne vecne legitimovaný v tomto spore. Túto námietku žalovaný prvýkrát vzniesol až v podanom odvolaní a v konaní na prvom stupni ju vôbec neuvádzal, čo tiež svedčí o jej relevantnosti. K námietke premlčania uviedol, že súd sa s ňou podrobne a presvedčivo vysporiadal. Závazkový vzťah medzi žalobcom a žalovaným nie je možné subsumovať pod režim Občianskeho zákonníka. Z ustanovení ObZ je zrejmé, že žalovaný je subjektom verejného práva, a preto je potrebné na daný vzťah aplikovať ustanovenie § 261 ods. 2, 3 a 4 ObZ. Žalovaný teda spĺňa podmienku ustanovenia § 261 ods. 4 ObZ, teda ho treba považovať za právnickú osobu ako ju definuje ustanovenie § 261 ods. 4 ObZ, keď je zrejmé, že žalovaný bol zriadený za účelom plnenia potrieb všeobecného záujmu, ktoré nemajú výrobný alebo obchodný charakter, nakoľko priamo zo zriaďovacej listiny žalovaného predloženej žalovaným v tomto konaní je zrejmé, že predmet činnosti žalovaného je zameraný v značnej väčšine (okrem troch bodov) vo všetkých 41. bodoch svojej činnosti na výskum a vývoj, čo nepochybne nemá ani obchodný, ani výrobný charakter. Skutočnosť, že niektoré predmety činnosti žalovaného majú obchodný a výrobný charakter, nemení nič na tomto závere, nakoľko rozhodujúcim je tá skutočnosť, že žalovaný má aj iné predmety činnosti, ktoré tento charakter nemajú. Z uvedeného zákonného ustanovenia nie je možné odvodiť, že predmet činnosti žalobcu nesmie mať vôbec výrobný, či obchodný charakter, aby sa mohlo aplikovať ustanovenie § 261 ods. 4 ObZ, rozhodujúcim je, či má aj predmet činnosti, ktorý je iný ako výrobný, či obchodný, čo žalovaný nepochybne spĺňa. Ak by bolo záujmom zákonodarcu dosiahnuť to, že toto ustanovenie sa bude vzťahovať len na tie právnické osoby, ktoré sú zriadené výhradne na účel plnenia potrieb všeobecného záujmu, ktoré nemajú výrobný a obchodný charakter, nepochybne by túto skutočnosť musel do tohto ustanovenia výslovne uviesť. Poukázal na rozsudok NS SR vo veci 6SŽ/7/2011 vo väzbe k právnickej osobe Lesy Slovenskej republiky, š. p. a jej postaveniu ako verejného obstarávateľa. Z uvedeného je zrejmé, že právny vzťah medzi žalobcom a žalovaným vzniknutý na základe užívania nehnuteľností žalobcu žalovaným bez právneho dôvodu, je podľa jeho právneho názoru potrebné subsumovať pod Obchodný zákonník, a preto i aplikovať premlčaciu dobu podľa Obchodného zákonníka, podľa ktorého je premlčacia doba 4 roky. Z uvedených dôvodov nemôže byť nárok žalobcu premlčaný. K námietke platnosti zmluvy o nájme uviedol, že súd správne posúdil predmetnú zmluvu o nájme ako absolútne neplatný právny úkon, keď výsluchom konateľa žalobcu, ale najmä svedkyne L. X., bolo v konaní riadne a nepochybne preukázané, že vôľou zmluvných strán zmluvy o nájme bolo uzavrieť predmetnú zmluvu o nájme na krátku dobu, teda len na v nej uvedených 7 mesiacov, počas tejto doby si dať vypracovať znalecký posudok (čo aj žalovaný skutočne urobil) a následne podľa takto určenej ceny uzatvoriť dlhodobú nájomnú zmluvu, z čoho však zišlo po tom, ako sa žalovaný dozvedel skutočnú hodnotu predmetných nehnuteľností a z tohto vyplývajúcu výšku nájmu, ktorú žalovaný nebol ochotný žalobcovi platiť. Uvedený dôvod, účel, resp. zmysel uzavretia zmluvy o nájme na konkrétne dojednanú krátku dobu 7 mesiacov je potrebné považovať v tomto konaní za preukázaný, nakoľko žalobca túto skutočnosť v konaní tvrdil, pričom žalovaný túto skutočnosť nerozporoval. Z uvedeného potom vyplýva, že vôľa zmluvných strán zmluvy o nájme sa nepochybne blížila viac k tomu, aby sa daná zmluva o nájme vôbec neuzavrela, ako k tomu, aby bola uzavretá na dobu neurčitú. K žalovaným prezentovanej námietke, podľa ktorej je potrebné preferovať výklad vedúci k platnosti zmluvy pred výkladom vedúcim

k jej neplatnosti uviedol, že s uvedeným možno nepochybné súhlasiť, avšak toto pravidlo nemožno aplikovať v prípade, ak existuje iné pravidlo, ktoré toto pravidlo predchádza, tak ako tomu je aj v tomto prípade, kedy je nepochybné potrebné uprednostniť výklad predmetného ustanovenia v súlade s vôľou zmluvných strán, ktorá je nepochybná. Nález ÚS, na ktorý v tejto súvislosti žalovaný odkazuje, sa týka veci, ktorá je celkom odlišná od prejednávanej veci. Súd potom, vzhľadom na uvedené, v odôvodnení rozsudku správne argumentuje, že v zmysle § 41 OZ nemožno danú časť zmluvy o nájme, teda neplatné dojednanie o dobe nájmu oddeliť od ostatného obsahu danej zmluvy o nájme, čo teda spôsobuje jej neplatnosť ako celku. Je zrejmé a ide o skutočnosť plne akceptovanú odbornou literatúrou, že v prípade, ak ide o podstatnú zložku právneho úkonu, spôsobuje neplatnosť tejto časti táto neplatnosť celého právneho úkonu. Má za to, že doba trvania nájomnej zmluvy je základným pojmovým znakom každej nájomnej zmluvy, nakoľko táto skutočnosť vyplýva priamo z legálnej definície nájomnej zmluvy uvedenej v ustanovení § 663 OZ. Samotné ustanovenie § 663 OZ výslovne uvádza, že nájom musí byť dojednaný dočasne, čo vysvetľuje ako na dojednanú dobu, z čoho je zrejmé, že pokiaľ samotná legálna definícia nájomnej zmluvy vyžaduje dojednanie dočasnosti, dojednanie doby nájmu, je nepochybné potrebné toto dojednanie považovať za podstatnú náležitosť nájomnej zmluvy, bez dojednania ktorého nemožno o nájomnej zmluve vôbec hovoriť. Dočasnosť je v predmetnej zmluve o nájme vyjadrená práve len predmetným ustanovením upravujúcim dobu nájmu, a teda, pokiaľ je toto ustanovenie neplatné, je zrejmé, že v takom prípade absentuje v zmluve o nájme dojednanie o dočasnosti daného nájmu, a teda nie je naplnený jeden zo základných pojmových znakov nájomnej zmluvy, teda v zmysle legálnej definície nájomnej zmluvy uvedenej v § 663 OZ nejde vôbec o nájomnú zmluvu. V prípade dojednanej doby nájmu ide o podstatnú zložku/pojmový znak nájomnej zmluvy, preto má neplatnosť predmetného dojednania o dobe nájmu uvedeného v zmluve o nájme za následok neplatnosť zmluvy o nájme ako celku. Ustanovenie § 41 OZ nehovorí o tom, že danú časť právneho úkonu nemožno oddeliť len vtedy, ak ide o podstatnú zložku danej zmluvy. Podľa literatúry i judikatúry je potrebné záver o tom, či danú časť nie je možné oddeliť od zvyšku právneho úkonu, odvodiť výkladom prejavu vôle účastníkov právneho úkonu, z povahy právneho úkonu, prípadne z okolností, za ktorých k nemu došlo, ako aj z účelu, ktorý konajúci právnym úkonom sledoval. Vzhľadom na uvedené je potom nepochybné, že neplatnosť predmetného dojednania o dobe trvania nájmu spôsobuje neplatnosť zmluvy o nájme ako celku, a to vzhľadom na vôľu strán zmluvy o nájme a okolnosti tejto veci. Zmluvy o nájme len na krátku prechodnú dobu (za nízku odplatu), po uplynutí ktorej uzatvoria za nových podmienok novú zmluvu na dlhé obdobie, teda dojednaniu danej doby nájmu zmluvné strany zmluvy o nájme dali osobitný význam a zmysel, ktorý tak musí byť aj v následnom výklade tohto ustanovenia zohľadnený (teda ako neoddeliteľná zložka v zmysle § 41 OZ). Posúdenie predmetnej zmluvy o nájme ako zmluvy dojednanej na dobu dlhšiu, či dobu neurčitú by tak bolo priveľkým zásahom do práv zmluvných strán, najmä žalobcu, nakoľko dojednanie zmluvy o nájme na neurčitú dobu (ktorá so sebou prináša dlhé výpovedné lehoty), či dobu výrazne dlhšiu (napr. 5 rokov) nebolo nikdy jeho vôľou a takúto zmluvu by nikdy neuzavrel. Posúdenie danej zmluvy o nájme ako zmluvy platnej na dobu neurčitú, resp. na dobu výrazne dlhšiu by tak nepochybné bolo omnoho viac v rozpore s vôľou strán zmluvy o nájme, ako jej vyhlásenie za neplatnú, a preto je potrebné považovať toto dojednanie za neoddeliteľné od zvyšku zmluvy o nájme a zmluvu o nájme neplatnú ako celok. K námietke nesprávne určenej výšky bezdôvodného obohatenia uviedol, že existuje ustálená judikatúra, ktorá stanovuje, ako je potrebné určiť výšku bezdôvodného obohatenia, ktorej sa súd držal, a naopak, od ktorej sa žalovaný výrazne odchyľuje. S touto námietkou žalovaného sa súd podrobne a presvedčivo vysporiadal v rozsudku. Uviedol, že rozporuje tvrdenie žalovaného, že pri určení odplaty za užívanie nehnuteľností je potrebné vychádzať zo znaleckého posudku č. 1/2014, vyhotoveného znalcom Ing. Miklom. V danej veci nie je pre stanovenie výšky bezdôvodného obohatenia žalovaného relevantná otázka, akým spôsobom, resp. na aký účel žalovaný predmetné pozemky užíval. Žalobca sa v tomto konaní domáha vydania bezdôvodného obohatenia, ktoré žalovaný získal tým, že v žalovanom období užíval predmetné pozemky bez právneho dôvodu. Práve skutočnosť, že žalovaný užíval predmetné pozemky bez právneho dôvodu, je potom rozhodujúca pre správne určenie výšky bezdôvodného obohatenia. V danom prípade teda v žalovanom období neexistoval žiadny právny dôvod, na základe ktorého žalovaný predmetné pozemky užíval, preto nie je možné prihliadať na skutočnosť, že v zmysle pôvodnej nájomnej zmluvy boli predmetné pozemky určené na poľnohospodárske využitie. Žalobca a žalovaný v žalovanom období nikdy neuzavreli žiadnu dohodu o tom, akým spôsobom bude žalovaný predmetné pozemky užívať a žalobca nikdy v žalovanom období nesúhlasil s ich užívaním žalovaným na akýkoľvek účel. Jedinou rozhodujúcou skutočnosťou je to, že žalovaný pozemky užíval a tým bránil ich užívanie tretím osobám i žalobcovi samotnému. Z ustálenej judikatúry vyplýva, že súd je povinný vždy odmietnuť výklad príslušného právneho predpisu, ktorý by viedol k absurdným, či značne iracionálnym záverom. V danej veci je preto nevyhnutné, aby výška bezdôvodného obohatenia

žalobcu bola určená zo všeobecnej hodnoty predmetných pozemkov, nakoľko práve všeobecná hodnota predmetných pozemkov a z nej určená výška nájmu, by bola východiskovou hodnotou, na základe ktorej by bola určená obvyklá výška nájomného, ktoré by bola žalobcovi povinná platiť za užívanie predmetných pozemkov prípadná tretia osoba. To, že otázka, akým spôsobom žalovaný predmetné pozemky užíval, nie je relevantná pre určenie výšky bezdôvodného obohatenia žalovaného v tejto veci, vyplýva už priamo z podstaty inštitútu bezdôvodného obohatenia, ktorého účelom je poskytnúť žalobcovi takú peňažnú náhradu za znemožnenie užívania svojich pozemkov, ktorú by žalobca za normálnych okolností obvykle získal. Výšku tejto náhrady je však možné určiť výhradne len na základe všeobecnej hodnoty predmetných pozemkov, pretože v prípade akéhokoľvek poskytnutia predmetných pozemkov do nájmu tretej osobe, by bola práve všeobecná hodnota predmetných pozemkov a z nej určená výška nájmu východiskovou hodnotou, na základe ktorej by bola určená výška obvyklého nájomného za predmetné pozemky. Takýto záver je potvrdený aj ustálenou judikatúrou súdov (rozhodnutie NS ČR sp. zn. 33 Odo 1186/2004). Posudok Ing. Hurajta je riadnym znaleckým posudkom so všetkými náležitosťami, na základe ktorého bol súd oprávnený určiť výšku nájomného. Podstatou je, že posudok Ing. Miklu je principiálne chybný už vo svojom zadaní, a preto z neho nebolo možné vychádzať, tak ako to súd aj správne urobil. OS Nitra stanovil znalci úlohu určiť hodnotu nájmu predmetných pozemkov ako poľnohospodárskej pôdy, a nie ako ich všeobecnú hodnotu, z čoho je úplne zrejmé, že OS Nitra už pri zadávaní tohto znaleckého posudku významne pochybil, nakoľko neexistuje žiadny dôvod určovať hodnotu pozemkov, ktoré nie sú poľnohospodárskou pôdou ako poľnohospodársku pôdu, a teda akýkoľvek znalecký posudok spracovaný na základe takéhoto nesprávneho zadania, nemôže byť v tejto veci relevantný pre rozhodnutie vo veci samej. Má za to, že v zmysle právnych predpisov platných a účinných na území Slovenskej republiky nie je možné určiť hodnotu predmetných pozemkov ako poľnohospodárskej pôdy. Z obsahu znaleckého posudku - Ing. Miklu je zrejmé, že znalec pri určení jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku pre výpočet výšky nájmu použil vyhlášku Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav. Takýto postup znalca však nemá oporu v právnych predpisoch. Poukázal na to, že ak by pripustili, že hodnotu predmetných pozemkov je možné určiť aj ako hodnotu „poľnohospodárskej pôdy“, tak ako to uviedol OS Nitra a ako to urobil znalec v znaleckom posudku - Ing. Mikla, tak by dospeli k záveru, že tie isté nehnuteľnosti môžu mať dve rozdielne hodnoty. Takýto záver je natoľko iracionálny, že ho treba odmietnuť a ustáliť sa na závere, podľa ktorého je možné hodnotu predmetných nehnuteľností určiť len ako všeobecnú hodnotu. Rovnako tak významnou skutočnosťou, ktorá má za následok nesprávne rozhodnutie v konaní na OS Nitra je aj to, že súdom ustanovený znalec Ing. Mikla prizval na vykonanie ohliadky miesta za účelom spracovania znaleckého posudku - Ing. Miklu výhradne žalovaného a jeho právneho zástupcu. Tým bolo nepochybne žalobcovi odňaté právo riadne konať pred súdom a brániť svoje práva a právom chránené záujmy. K odkazom žalovaného na rozhodnutia súdov v súvisiacich veciach uviedol, že súd konajúci v tejto veci týmito rozhodnutiami nie je viazaný. Ani jedno z týchto rozhodnutí nie je právoplatné. K tvrdeniu žalovaného, že v daných rozhodnutiach sa súdy zhodli, že predmetná zmluva o nájme je platná, je potrebné uviesť, že ani jeden z týchto súdov nepostupoval v konaní tak, ako to urobil súd v tomto konaní, a teda vôbec neskúmal a neprihliadal na vôľu strán zmluvy o nájme, hoci to žalobca žiadal a namietal, a teda je zrejmé, že z toho dôvodu aj dospeli k nesprávnemu právnomu záveru. K námietke nevykonania dôkazov uviedol, že žalobca bol v danom čase, teda v čase uzavretia zmluvy o nájme evidovaný ako vlastník nehnuteľností, pričom táto skutočnosť nebola nikdy v konaní sporná, ani relevantne spochybnená - žalovaný v konaní nikdy nenamietal, že žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný, z dôvodu, že nie je vlastníkom predmetných nehnuteľností a vznesenie tejto námietky až v odvolacom konaní je už neprípustné. Súd teda správne vychádzal z platných a nespochybnených údajov katastra, čo je nepochybne postačujúce na určenie vlastníckeho práva a vykonanie takýchto dôkazov, ktoré by bolo v rozpore so zásadou rýchlosti a hospodárnosti konania, správne odmietol. V konaní bol prvostupňovému súdu predložený znalecký posudok č. 46/2011, vypracovaný Ing. Ľubomírom Hurajtom, PhD., ktorým bola hodnota predmetných nehnuteľností určená vo výške 666.000 eur, ktorého zadávateľom nebol žalobca, ale sám žalovaný. Žalobca po tom, ako sa stal vlastníkom predmetných pozemkov, sa pokúsil vyriešiť otázku určenia odplaty za užívanie predmetných pozemkov prostredníctvom dohody so žalovaným, ktorej výsledkom bolo, že na krátku dobu uzavreli zmluvu o nájme a žalovaný dá vypracovať znalecký posudok na určenie hodnoty predmetných nehnuteľností a na jeho základe bude následne medzi žalobcom a žalovaným určená aj výška nájomného na obdobie po uplynutí doby trvania zmluvy o nájme, na ktoré potom uzatvoria strany novú nájomnú zmluvu. Následne žalovaný tento znalecký posudok aj skutočne vypracovať dal, pričom výsledkom tohto zadania bol práve vyššie uvedený znalecký posudok - Ing. Hurajta, pričom priamo v zadaní tohto znaleckého posudku sa znalci stanovuje úloha určiť

hodnotu predmetných pozemkov ako všeobecnú hodnotu. Z uvedeného vyplýva, že v čase vypracovania znaleckého posudku Ing. Hurajta bol žalovaný toho názoru, že hodnotu predmetných pozemkov je potrebné určiť ako všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Procesnú obranu žalovaného prezentovanú v tomto konaní, podľa ktorej je potrebné určiť hodnotu predmetných pozemkov ako poľnohospodárskej pôdy, je potom s ohľadom na zadanie znaleckého posudku Ing. Hurajta potrebné posúdiť ako účelovú, ku ktorej žalovaný pristúpil až po tom, ako vo vypracovanom znaleckom posudku Ing. Hurajta bola hodnota týchto pozemkov určená vo výrazne vyššej výške, ako očakával, a ktorú následne napriek dohode odmietol platiť. Žalobca predložil v konaní dve listiny, a to stanoviská žalovaného k uzatvoreniu ďalšej nájomnej zmluvy zo dňa 12. 09. 2011 a 06. 10. 2011, kde žalovaný navrhuje určenie výšky nájomného vo výške 2,5 % z hodnoty určenej znaleckým posudkom, kde výslovne uvádza a hovorí o obvyklom nájomnom za užívanie zastavanej plochy, pričom súčasne navrhuje, že takéto nájomné bude aj žalobcovi platiť, pričom po prepočte zo znaleckého posudku znalca Ing. Hurajta toto nájomné predstavuje približne 16.650 eur ročne (2,5% zo 660.000 eur sa rovná 16.650 eur). Navrhol, aby odvolací súd rozsudok potvrdil a žalobcovi priznal náhradu trov konania a trov právneho zastúpenia.

4. Žalovaný následne zaslal súdu doplnenie odvolania žalovaným, v ktorom uviedol, že podľa aktuálnej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu je v otázke pasívnej vecnej legitímácie v sporoch o vydanie bezdôvodného obohatenia primárne to, kto má postavené stavby na cudzom pozemku, a nie to, kto ich skutočne užíva (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vo veci vedenej pod sp. zn. 8Cdo/186/2018). Žalobca ani v jednom zo svojich podaní alebo vyjadrení v predmetnej veci neuviedol, že by žaloba smerovala proti Slovenskej republike, ktorá by v tejto veci mohla byť za určitých okolností do úvahy pripadajúcim nositeľom pasívnej vecnej legitímácie, stále jednoznačne identifikoval len nás ako žalovaného a zároveň bezdôvodne obohateného. Rovnako táto podstatná okolnosť ani len nepriamo nevyplýva zo žiadneho z ním produkovaného tvrdenia. Žalobca tak žaloval pasívne vecne nelegitimovaný subjekt. Nie sú vlastníkom stavieb stojacich na pozemkoch žalobcu a žalobca sa v predmetnej veci nedomáha vydania bezdôvodného obohatenia od Slovenskej republiky ako vlastníka - nikdy počas konania neuviedol, že by sa domáhal svojho nároku voči štátu a oni by mali vystupovať len v jeho mene, práve naopak, vždy výslovne označil len ich organizáciu a štát ani len nespomenul. Vlastníkom stavieb na predmetných pozemkoch je Slovenská republika. Súd sa žiadnym spôsobom nevysporiadal s otázkou pasívnej vecnej legitímácie ich organizácie v predmetnej veci. Ich právne postavenie ako správcu, a nie vlastníka stavieb, vyplýva z verejného registra - katastrálnej evidencie. Rozsudok ohľadne tohto neobsahuje zdôvodnenie.

5. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku - ďalej len CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané včas, oprávnenou stranou - žalovaným, v neprospech ktorého bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v medziach daných rozsahom podaného odvolania (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), viazaný skutkovým stavom, ako ho zistil súd prvej inštancie, bez potreby jeho zopakovania alebo doplnenia (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a po preskúmaní zákonnosti a vecnej správnosti napadnutého rozhodnutia dospel k záveru, že odvolanie žalovaného vo veci samej je čiastočne dôvodné, preto rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom vyhovujúcom výroku (II.) a vo výroku o trovách konania (IV.) podľa § 389 ods. 1 písm. b) a c) CSP zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie podľa § 391 ods. 1 CSP na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

6. Žalobca sa podanou žalobou domáhal od žalovaného zaplata sumy 35.941,74 eura s príslušenstvom, čo odôvodnil tým, že žalovaný užíval nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu prinajmenšom v období od 11. 02. 2012 do 14. 09. 2012 a domáha sa od neho vydania bezdôvodného obohatenia, pričom jeho výška je uplatnená v súlade so znaleckým posudkom č. 46/2011, vyhotoveným Ing. Hurajtom na základe objednávky samotného žalovaného, hodnote nehnuteľností zodpovedá ročný nájom 60.455 eur, potom za 217 dní je to suma 35.941,74 eura. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie návrh na prerušenie konania zamietol, žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 35.941,74 eura s 8% úrokom z omeškania ročne od 30. 03. 2016 do zaplata, a to všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Vo zvyšnej časti úroku z omeškania žalobu zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že priznal žalobcovi náhradu trov konania v plnej výške, ktorú je povinný žalobcom zaplatiť žalovaný s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením. V dôsledku odvolania žalovaného je predmetom preskúmania odvolacím

súdom vyhovujúci výrok (II.) napadnutého rozsudku a výrok o trovách konania (IV.). Zamietnutie návrhu na prerušenie konania a zamietajúci výrok napadnutého rozsudku je už právoplatný.

7. Podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom.

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

9. Prieskumná činnosť odvolacieho súdu zahŕňa ako hmotnoprávnu, tak aj procesnoprávnu oblasť. Odvolací súd musí preto preskúmať nielen zákonnosť rozhodnutia so zreteľom k hmotnému právu, ale tiež zákonnosť konania, z ktorého napadnuté konanie vzišlo. Pri rozhodovaní odvolacieho súdu o odvolaní proti napadnutému rozsudku je odvolací súd viazaný ako rozsahom odvolania (§ 379 CSP), tak aj dôvodmi podaného odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), ktoré účastník môže meniť a dopĺňať len do uplynutia odvolacej lehoty. Odvolateľ v podanom odvolaní fakticky svojím dispozičným úkonom vymedzuje nielen rozsah, ale aj dôvody preskúmvacej činnosti odvolacieho súdu.

10. Právo na spravodlivý súdny proces je jedným zo základných ľudských práv a do obsahu tohto práva patrí viacero samostatných subjektívnych práv a princípov. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom. Integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky.

11. Pojem právo na spravodlivý proces ešte nie je ustálené definovaný v rozhodnutiach najvyššieho súdu, ale vyplýva z bohatej judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky k čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, ako aj Európskeho súdu pre ľudské práva k čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a spravodlivým procesom sa rozumie celý postup a ucelený reťazec postupov, kedy sú súdnou cestou chránené práva a právom chránené záujmy osôb. Povedané inými slovami, právo na spravodlivý proces je ústavou (dohovorom) zaručené právo každého na prístup k nezávislému a nestrannému sudcovi. Ide o zákonom stanovený procesný postup a zákonom upravené súdne konanie. Ide teda o celý reťazec záruk zákonnosti, ktoré v súhrne zodpovedajú nárokom ústavnosti, vyjadrené v ústavnom poriadku Slovenskej republiky.

12. Všeobecné súdy v sporovom súdnom konaní nemajú poskytovať formálny, či formalistický výklad a aplikáciu práva, ale majú poskytovať taký výklad a aplikáciu práva, ktorý je materiálnou ochranou zákonnosti, aby bola zabezpečená spravodlivá a účinná ochrana práv a oprávnených záujmov strán sporu (porovnaj čl. 2 ods. 1 Základných princípov CSP). Civilné sporové konanie sa musí v každom jednotlivom prípade stať zárukou zákonnosti a slúžiť na jej upevňovanie a rozvíjanie. K základným právam strany sporu, obsiahnutým v práve na spravodlivý proces, patrí i právo na uvedenie dostatočných dôvodov, na ktorých je rozhodnutie založené. V súvislosti s riadnym odôvodnením je potrebné uviesť, že vychádzajúc z konštantnej judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva (o. i. veci G. R. proti Š., rozsudok zo dňa 21.X.1999 týkajúci sa sťažnosti č. 30544/96, R. T. proti Š., rozsudok zo dňa 9.12.1994, týkajúci sa sťažnosti č. 18390/91, V. D. H. proti H., rozsudok zo dňa 19.4.1994, týkajúci sa sťažnosti č. 16034/90), judikatúry Ústavného súdu SR (sp. zn. I. ÚS 226/03 zo dňa 12.5.2004, III. ÚS 209/04 zo dňa 23.6.2004, sp. zn. III. ÚS 95/06 zo dňa 15.3.2006, sp. zn. III. ÚS 260/06 zo dňa 23.8.2006, sp. zn. III. ÚS 36/2010 zo dňa 4.5.2010, sp. zn. I. ÚS 114/08 zo dňa 12.6.2008), nie je nutné, aby na každú žalobnú námietku bola daná súdom podrobná odpoveď a rozsah povinnosti odôvodniť súdne rozhodnutie sa môže meniť podľa povahy rozhodnutia a musí byť analyzovaný s ohľadom na okolnosti každého prípadu, ak však súd v odôvodnení nereaguje na zásadnú, relevantnú námietku, súvisiacu s predmetom súdnej ochrany prednesenú žalobcom, je potrebné tento nedostatok považovať za prejav arbitrárnosti (svojvoľnosti).

13. Právne posudzovanie veci je činnosť súdu, pri ktorej skutkový stav (zistený aj na základe podkladov predložených stranami sporu) podriaďuje pod skutkovú podstatu príslušnej právnej normy, na základe

čoho dospieva k záveru, či sa právo prizná alebo neprizná. Právne posúdenie veci je nesprávne, ak sa súd pri tejto činnosti dopustil omylu (buď v tom, že na správne zistený skutkový stav aplikoval iný právny predpis než mal, alebo ak správne aplikovaný právny predpis nesprávne interpretoval).

14. Keďže jedným z odvolacích dôvodov bolo posúdenie pasívnej vecnej legitímácie žalovaného ako správcu, a nie vlastníka stavieb, odvolací súd sa v prvom rade zaoberal touto otázkou, ktorá však bezprostredne súvisí s právnym posúdením otázky, o aký nárok žalobcu v danej veci ide, teda, či o nárok titulom bezdôvodného obohatenia (ako ho posúdil žalobca v žalobe) alebo o nárok titulom nájomnej zmluvy (ako ho navrhuje posúdiť žalovaný v odvolaní). Až po právnej kvalifikácii žalobcom uplatneného nároku (ktorý je povinný urobiť súd) a kladnom vyriešení otázky pasívnej legitímácie žalovaného v danom konaní má význam zaoberať sa ostatnými námietkami žalovaného.

15. Zo žaloby žalobcu vyplýva, že nároku na zaplatenie sumy 35.941,74 eura s príslušenstvom sa domáha z dôvodu, že žalovaný užíval predmetné nehnuteľnosti, v tom čase vo vlastníctve žalobcu, v období od 11. 02. 2012 do 14. 09. 2012, pričom nemal na užívanie nehnuteľností žiadny právny nárok, teda ich užíval bez právneho dôvodu. Z dokazovania vykonaného súdom prvej inštancie je tiež zrejmé, že žalovaný užíval predmetné nehnuteľnosti žalobcu aj v období od 01. 02. 2011 do 31. 08. 2011, a to na základe nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným zo dňa 01. 02. 2011 a v období od 01. 09. 2012 do 10. 02. 2012, ktoré bolo tiež predmetom sporu medzi stranami, a ktoré sa viedlo na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 32Cb/89/2012 a na Krajskom súde v Nitre pod sp. zn. 26Cob/64/2018, a ktoré je v čase rozhodovania odvolacieho súdu v tejto veci už právoplatne skončené. Tak v tejto veci, ako aj vo veci vedenej na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 32Cob/89/2012 sa riešili rovnaké nároky medzi stranami sporu, len za iné obdobie. Keďže pre posúdenie veci je podstatné právne posúdenie nároku žalobcu, teda, či je dôvodné titulom nájomného alebo bezdôvodného obohatenia, odvolací súd sa rovnako ako súd prvej inštancie zaoberal tým, či je zmluva o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností zo dňa 01. 02. 2011 platným právnym úkonom a dobou nájmu vyplývajúcou z tejto nájomnej zmluvy. Čo sa týka tejto právnej otázky, odvolací súd poukazuje na jej posúdenie súdom prvej inštancie v bode 9. napadnutého rozsudku, s ktorým sa v zmysle ustanovenia § 387 ods. 2 CSP v plnom rozsahu stotožňuje a odkazuje naň. Odvolací súd sa stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že okrem ustanovení zák. č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, na ktoré zmluva odkazovala, bolo potrebné v danej veci zohľadniť okolnosti uzavretia nájomnej zmluvy zo dňa 01. 02. 2011 a vôľu zmluvných strán pri uzavretí tejto zmluvy, ako to správne urobil súd prvej inštancie. V danej veci bolo v čase uzavretia tejto nájomnej zmluvy obom stranám známe, že podmienkou jej uzavretia bolo uzavretie zmluvy len na krátku dobu, do vypracovania znaleckých posudkov a nebyť takto dojednanej doby nájmu, by žalobca k uzavretiu zmluvy ani nebol pristúpil. Odvolací súd sa preto s posúdením nájomnej zmluvy zo dňa 01. 02. 2011 ako neplatnej pre neplatné dojednanie doby nájmu stotožňuje. K rovnakému záveru dospel aj Krajský súd v Nitre v rozhodnutí zo dňa 13. júna 2019 č. k. 26Cob/64/2018-450, ktorým potvrdil rozhodnutie Okresného súdu Nitra zo dňa 28. marca 2018 č. k. 32Cob/89/2012-353, avšak z iných dôvodov. V tomto rozhodnutí sa odvolací súd nestotožnil so záverom súdu prvej inštancie, v zmysle ktorého, ak bola nájomná zmluva uzavretá bez dojednania určitej doby, považuje sa za zmluvu uzavretú na dobu neurčitú. Odvolací súd uviedol, že ustanovenie zmluvy o nájme s dojednanou dobou nájmu na 7 mesiacov je neplatné pre jeho rozpor so zákonom, pričom zohľadnil špecifika predmetu a účelu nájmu poľnohospodárskych a lesných pozemkov a tiež nepochybnú vôľu strán v tejto veci a dospel k rovnakému záveru ako súd prvej inštancie v tejto veci, a teda k záveru, že zmluva o nájme zo dňa 01. 02. 2011 je neplatným právnym úkonom. Z uvedeného dôvodu sa odvolací súd stotožnil aj so záverom súdu prvej inštancie v tom, že nárok žalobcu je potrebné posúdiť titulom bezdôvodného obohatenia, ako to urobil žalobca v podanej žalobe a následne sa zaoberal žalovaným namietanou otázkou pasívnej legitímácie žalovaného v tomto konaní.

16. Vecnou legitímáciou sa rozumie stav vyplývajúci z hmotného práva, v rámci ktorého je jeden z účastníkov nositeľom oprávnenia (je aktívne legitimovaný) a druhý účastník je nositeľom právnej povinnosti (je pasívne legitimovaný). Nedostatok vecnej legitímácie (aktívnej alebo pasívnej) vedie vždy k zamietnutiu návrhu meritórnym rozhodnutím (rozhodnutie NS SR sp. zn. 4 Cdo 53/2001 uverejnené v časopise Zo súdnej praxe pod č. 49/2001, resp. rozhodnutia NS SR sp. zn. 1 Cdo 99/2012, 2 Cdo 283/2013, 3 Cdo 201/2007). Otázkou, kto je v tom-ktorom prípade aktívne a pasívne vecne legitimovaný, musí súd riešiť vždy medzi prvými. Pokiaľ súd nemá vyriešenú otázku, kto je z hľadiska hmotnoprávneho účastníkom právneho vzťahu, z ktorého sa vyvodzuje návrhom uplatnený nárok, nie je (ešte) opodstatnené riešenie ďalších otázok. Je totiž logické, že spornosť v týchto otázkach môže byť

v konaní riešená len medzi subjektmi, ktorých sa táto spornosť týka (rozhodnutie NS SR sp. zn. 3 Cdo 358/2015, 5Cdo/94/2018).

17. Otázkou pasívnej legitímácie vo vzťahu k bezdôvodnému obohateniu sa zaoberal NS SR v rozhodnutí sp. zn. 8Cdo 186/2018, v ktorom uviedol, že v súdnej praxi boli riešené viaceré prípady vydania bezdôvodného obohatenia titulom užívania cudzej nehnuteľnosti (pozemku) bez nájomnej zmluvy, či iného titulu oprávňujúceho užívať cudziu vec. Majetkovým vyjadrením prospechu získaného užívaním cudzej veci je peňažná suma, ktorá zodpovedá sumám vynakladaným obvykle v danom mieste a čase na užívanie veci i s prihľadnutím na druh právneho dôvodu (zmluvného typu alebo vecného práva k cudzej veci), ktorým sa spravidla zakladá právo užívania, vzhľadom na jeho rozsah a spôsob; najčastejšie ide o nájomnú zmluvu, kedy sa výška náhrady porovnáva s obvyklou hladinou nájomného, ktoré by bol nájomca povinný plniť za normálnych okolností, ak by vec užíval na základe platnej nájomnej zmluvy. Ak sa vychádza zo zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie získané plnením bez právneho dôvodu, je treba z hľadiska pasívnej legitímácie posúdiť, kto bezdôvodné obohatenie získal. V podstate ide o zodpovedanie otázky, kto užíva cudziu nehnuteľnosť (pozemok) bez nájomnej zmluvy, či iného titulu oprávňujúceho užívať cudziu vec a v čom toto užívanie spočíva. Rozhodujúcim je teda výklad slova „užívanie“, t. j. v čom spočíva užívanie pozemku, keď je na ňom postavená stavba vo vlastníctve osoby odlišnej od vlastníka pozemku. Podľa názoru dovolacieho súdu je potrebné pod týmto pojmom rozumieť umiestnenie samotnej stavby na cudzí pozemok. Jej samotné umiestnenie totiž bráni vlastníkovi pozemku, tento užívať riadnym spôsobom. K obohateniu vlastníka stavby potom dochádza už zo samotného titulu vlastníckeho práva, ktoré zakladá jeho oprávnenie užívať stavbu. Je potom výlučne vecou jeho rozhodnutia, či bude stavbu užívať sám, alebo ju bezplatne alebo odplatne prenechá inému. Povinnosť poskytovať náhradu vlastníkovi pozemku, na ktorom stojí stavba, stíha vlastníka stavby bez ohľadu na to, akým spôsobom realizuje svoje vlastnícke právo. Z rovnakých dôvodov nie je podstatné ani to, či príp. komu prináša užívanie stavby zisk. Poskytnuté plnenie je plnením bez právneho dôvodu a bezdôvodne sa teda obohatil ten, kto je vlastníkom stavby na cudzom pozemku, a nie napr. jej nájomca. Je potrebné si uvedomiť, že pod „užívaním cudzieho pozemku“ je potrebné v tomto prípade chápať jeho zastavanie cudzou stavbou (nie užívanie samotnej stavby). Vzhľadom na uvedené, dovolací súd v tomto rozhodnutí uzavrel, že právny názor odvolacieho súdu, podľa ktorého je v prípade užívania cudzieho pozemku bez právneho titulu umiestnením stavby na ňom pasívne vecne legitimovaným ten, kto stavbu užíva (napr. i jej domnelý vlastník, oprávnený držiteľ) a to z dôvodu, že užívanie stavby je vždy súčasne i užívaním pozemku, na ktorom je stavba postavená, nemožno považovať za správny. V takomto prípade sa bezdôvodne obohacuje skutočný vlastník stavby na cudzom pozemku, kedy k jeho obohateniu dochádza už zo samotného titulu vlastníckeho práva, ktoré zakladá jeho oprávnenie užívať stavbu.

18. Podľa § 2 ods. 1 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu na účely tohto zákona majetkom štátu sú veci vo vlastníctve Slovenskej republiky vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva Slovenskej republiky.

19. Podľa § 2 ods. 2 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu Slovenská republika ako právnická osoba vlastní majetok a nakladá s ním prostredníctvom správcov majetku štátu v súlade s týmto zákonom. Správca podľa § 1 ods. 1 písm. a), b) a d) môže nadobúdať majetok len do vlastníctva štátu. Správca majetku štátu vykonáva právne úkony pri správe majetku štátu v mene štátu. Správca koná v mene štátu pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku štátu, ktorý spravuje, alebo sporného majetku, ktorého správcom by mal byť podľa tohto zákona alebo podľa osobitných predpisov.

20. Podľa § 3 ods. 1 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu správa majetku štátu je súhrn oprávnení a povinností správcu k tej časti majetku štátu, ktorý mu štát zveril do správy.

21. Podľa § 3 ods. 2 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu správca je oprávnený a povinný majetok štátu užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, nakladať s ním podľa tohto zákona, udržiavať ho v riadnom stave, využívať všetky právne prostriedky na jeho ochranu a dbať, aby nedošlo najmä k jeho poškodeniu, strate, zneužitiu alebo zmenšeniu.

22. Odvolací súd z LV č. 2315 okres Trenčín, obec K. K., kat. úz. K. K. zistil, že vlastníkom budov - skladu olejov, dielne a garáže, vrátnice, váhy, ovčína I, koniarne, prístr. na letn. výb., ovčína II., skladu mech. prostr., ovčína III., sýpkov, ovčína JUZO 15, senníka, admin. budovy a bytového domu, postavených na

parc. č. 3578/15, 3578/16, 3578/17, 3578/18, 3578/19, 3578/20, 3578/21, 3578/22, 3578/24, 3578/29, 3578/36, 3578/37, 3578/40 a 3578/41 je Slovenská republika, pričom správcou je žalovaný. Tým, aký právny význam má táto skutočnosť na posúdenie otázky pasívnej vecnej legitímácie žalovaného v danom spore sa súd prvej inštancie nezaoberal, preto je jeho rozhodnutie nedostatočne odôvodnené a zatiaľ predčasné, pričom posúdenie ostatných sporných otázok má význam až po zodpovedaní si otázky, či je žalovaný pasívne legitímovaný v danom spore, ak je vlastníkom uvedených budov na pozemkoch patriacich v rozhodnom období žalobcovi Slovenská republika a žalovaný je len ich správcou. Potrebné je zaoberať sa aj tým, či na všetkých nehnuteľnostiach, patriacich v rozhodnom období žalobcovi boli stavby vo vlastníctve Slovenskej republiky alebo len na niektorých z nich a tiež tým, či žalovaný užíval v rozhodnom období len stavby alebo aj okolité pozemky, akú činnosť a v akom rozsahu na nich prípadne vykonával, pričom dôkazné bremeno je na žalobcovi. Keďže súd prvej inštancie sa vecou uvedeným spôsobom nezaoberal, pričom otázka pasívnej vecnej legitímácie bola namietaná žalovaným, je rozhodnutie súdu prvej inštancie v tejto časti neodôvodnené, preto predčasné a uvedeným konaním súdu prvej inštancie došlo k porušeniu práva žalovaného na spravodlivý proces a k nesprávnemu právnemu posúdeniu veci, čo bolo dôvodom na zrušenie rozhodnutia súdu prvej inštancie v napadnutom vyhovujúcom výroku a vo výroku o trovách konania podľa § 389 ods. 1 písm. b) a c) CSP a vrátenia veci súdu prvej inštancie podľa § 391 ods. 1 CSP na nové konanie a rozhodnutie. Názorom odvolacieho súdu je súd prvej inštancie v ďalšom konaní viazaný (§ 391 ods. 2 CSP).

23. Na záver odvolací súd ešte dodáva, že pokiaľ súd prvej inštancie odôvodňoval aplikáciu Obchodného zákonníka na danú vec, citoval ustanovenia Obchodného zákonníka, ktoré v rozhodnom období (rok 2012) neboli účinné a vec tak nesprávne právne posúdil.

24. Podľa § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka účinného do 31. 01. 2013 touto časťou zákona sa spravujú takisto záväzkové vzťahy medzi štátom, samosprávnou územnou jednotkou alebo právnickou osobou zriadenou zákonom ako verejnoprávna inštitúcia, ak sa týkajú zabezpečovania verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky a podnikateľmi pri ich podnikateľskej činnosti. Na tento účel sa za štát považujú aj štátne organizácie, ktoré nie sú podnikateľmi, pri uzavieraní zmlúv, z ktorých obsahu vyplýva, že ich obsahom je uspokojovanie verejných potrieb.

25. Podľa § 261 ods. 5 Obchodného zákonníka účinného do 31. 01. 2013 pri použití tejto časti zákona podľa odsekov 1 a 2 je rozhodujúca povaha účastníkov pri vzniku záväzkového vzťahu.

26. Podľa § 261 ods. 6 Obchodného zákonníka účinného do 31. 01. 2013 zmluvy medzi osobami uvedenými v odsekoch 1 a 2, ktoré nie sú upravené v hlave II tejto časti zákona, a sú upravené ako zmluvný typ v Občianskom zákonníku, spravujú sa príslušnými ustanoveniami o tomto zmluvnom type v Občianskom zákonníku a týmto zákonom.

27. V danej veci je preto potrebné v prípade, ak žalobca na podanej žalobe (vzhľadom na záver NS SR v rozhodnutí sp. zn. 8Cdo 186/2018) zotrú, posúdiť vec v zmysle citovaných zákonných ustanovení, z ktorých vyplýva, že keďže na jednej strane vystupoval žalobca ako podnikateľ v súvislosti s jeho podnikateľskou činnosťou, čo nemusí vždy znamenať zároveň predmet jeho podnikateľskej činnosti a na druhej strane vystupoval žalovaný ako štátna organizácia, príspevková organizácia zriadená Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky, teda verejnoprávna inštitúcia zabezpečujúca verejné potreby, na danú vec je potrebné aplikovať Obchodný zákonník. Podľa zriaďovacej listiny bol žalovaný založený za účelom plnenia verejnoprospešných činností, a to kompletného výskumu a zhromažďovania poznatkov z oblasti trvalo udržateľného využívania a ochrany prírodných, predovšetkým pôdných zdrojov a vody pre pestovanie rastlín a chov zvierat, zabezpečenie kvality, bezpečnosti, inovácií a konkurencieschopnosti potravín i nepotravinárskych výrobkov poľnohospodárskeho pôvodu, produkčného i mimoprodukčného vplyvu poľnohospodárstva na životné prostredie a rozvoj vidieka a transfer poznatkov poľnohospodárskeho výskumu užívateľom. Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum v oblasti svojich kompetencií predstavuje hlavnú organizáciu Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR pre implementáciu zásad inteligentnej špecializácie v oblasti poľnohospodárskeho a potravinárskeho výskumu a vývoja, ako jednej zo zákonných oblastí špecializácie Slovenskej republiky z pohľadu dostupných vedeckých kapacít.

Toto rozhodnutie bolo prijaté v senáte pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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).