

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 1Co/299/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7514207635
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 08. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ladislav Cakoci
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2019:7514207635.2

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ladislava Cakociho a členov senátu JUDr. Petra Tutka a JUDr. Andreja Šalatu v spore žalobcu Urbariátu obce Janík a Fajgerovci, p.s., so sídlom v Janíku č. 235, IČO: XXXXXXXX, zapísaného v registri Pozemkových spoločenstiev s právnou subjektivitou Okresného úradu Košice-okolie pod č. A/2014/03242/Ta, zastúpeného JUDr. Attilom Képesom, advokátom advokátskej kancelárie so sídlom v Moldave nad Bodvou, Rožňavská 8 proti žalovanému AT AGROCES, spol. s r.o., so sídlom v Cesticiach č. 130, IČO: XX XXX XXX, zastúpenému JUDr. Janou Závodskou, advokátkou advokátskej kancelárie so sídlom v Košiciach, Slovenskej jednoty 8, o určenie neplatnosti nájomných zmlúv a vypratanie pozemkov, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Košice-okolie zo dňa 18.1.2018 č.k. 15C/154/2014-387 jednohlasne takto

rozhodol:

Zrušuje rozsudok a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol a právnenému zástupcovi žalovanej priznal plnú náhradu trov konania.

2. Týmto rozsudkom súd prvej inštancie rozhodol o nároku žalobcu na určenie, že zmluva o nájme poľnohospodárskych pozemkov č. Nz 12324 zo dňa 12.11.2012 uzavretá medzi prenajímateľom spoločnosťou Fajgerovci, B. N. a nájomcom AGROCES, s.r.o. je neplatná a taktiež o určenie neplatnosti zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov č. Nz 090002 zo dňa 7.6.2009 uzavretej medzi prenajímateľom Urbariátom obce N. - spoločnosť Fajgerovci a nájomcom AGROCES s.r.o. Cestice. Žalobca sa taktiež domáhal voči žalovanému vypratania pozemkov zapísaných na LV č. XXX pod parc. č. E XXXX/X - lesné pozemky o výmere 290784 m², na LV č. XXX pod parc. č. registra E XXXX/X - lesné pozemky o výmere 221992 m², parc. č. XXXX/X - lesné pozemky o výmere 80773 m², všetko kat. úz. N.. Týchto nárokov sa žalobca domáhal na základe tvrdenia, že označené nájomné zmluvy boli uzavreté pozemkovými spoločenstvami bez právnej subjektivity a toto nemohlo vo vlastnom mene uzavrieť takéto nájomné zmluvy, z tohto dôvodu tieto považuje za neplatné. Žalobca sa v konaní označil za právneho nástupcu týchto spoločenstiev v dôsledku ich transformácie na terajší subjekt „Urbariát obce N. a Fajgerovi, pozemkové spoločenstvo“ v zmysle § 3 zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách. Toto transformované spoločenstvo s právnou subjektivitou vzniklo 5.2.2014 zápisom do príslušného registra pozemkových spoločenstiev s právnou subjektivitou a to za účelom hospodárenia na spoločných nehnuteľnostiach, ktorých súčasťou sú aj pozemky, ktoré boli predmetom nájmu označených neplatných zmlúv. Žalobcovia sa zároveň domáhali, aby sa súd ako s predbežnou otázkou vyporiadal aj s platnosťou nájomnej zmluvy týkajúcej sa rovnakých pozemkov uzavretej Slovenským pozemkovým fondom ako prenajímateľom so žalovaným.

3. Rozsudok odôvodnil súd prvej inštancie tým, že z potvrdenia o zápise do registra pozemkových spoločenstiev s právnou subjektivitou zistil, že dňa 5.02.2014 na základe rozhodnutia Okresného úradu

Košice - okolie lesný odbor, bol zapísaný do registra pozemkových spoločenstiev, Urbariát obce N. a Fajgerovci, p.s., so sídlom spoločenstva N. XXX, ku dňu 5.02.2014, ktorého súčasťou sú aj kat. územia a čísla výpisu a listov vlastníctva pozemkov. Medzi inými aj pozemkov, ktoré sú zapísané na LV č. XXX XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXXX, XXXX, XXXX kat. územie N., spolu s orgánmi spoločenstva, dozornou radou ako aj osobami oprávnenými konať za spoločenstvo, v zmysle zápisu Ján Petro (č.l. 7,8), zo štatistického úradu bola Urbariátu obce N. a Fajgerovci p.s. pridelené IČO: XX XXXXXX (č.l. 9). Okresný úrad Košice-okolie pozemkový a lesný odbor evidoval Spoločnosť Urbariátu obce N.Í., sídlo spoločenstva - N. ako spoločenstvo bez právnej subjektivity pod č. 4/1996, s dátumom zápisu dňa 23.02.1996, v zastúpení N. C., N. Č.. XX, predseda, s obhospodávanou výmerou 122,82 ha. Spoločnosť Urbariátu obce N. bola ku dňu 28.01.2014 vymazaná z evidencie pozemkových spoločenstiev bez právnej subjektivity. Súčasťou spisu sú aj listy vlastníctva, ktoré obhospodaruje žalobca. Na základe toho súd prvej inštancie s poukazom na ustanovenia zákona č. 181/1995 Zb. o pozemkových spoločenstvách, ako aj ustanovenia zákona č. 97/2013 a zákona č. 504/2003 konštatoval, že v ust. § 10 ods. 2 zákona č. 181/1995 Zb. o pozemkových spoločenstvách je uvedené, že spoločníci sú povinní oznámiť vznik spoločenstva bez právnej subjektivity obvodnému úradu a súčasne oznámia, kto je splnomocnený v ich mene konať navonok. Táto skutočnosť však splnená nebola, pretože spoločenstvo bolo zaregistrované a do tohto termínu právne úkony, ktoré boli urobené touto spoločnosťou až do výmazu tejto spoločnosti, teda do 28.1.2014 sú platné, tieto oznámili aj osobu, ktorá je splnomocnená v ich mene konať a to bol predseda N. C., ktorý je taktiež podpísaný na oboch nájomných zmluvách. Konštatoval, že obe nájomné zmluvy odkazujú na zákon č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov a tento v ust. § 12 ods. 4 uvádza, že užívateľ, ktorý užíva pozemky bez nájomnej zmluvy, čo však nebol daný prípad a vlastne kým doručí žiadosť o vydanie pozemku, k vydaniu môže dôjsť najneskôr do 30 dní po zbere úrody, t.j. k 1.11.2014 podľa vyjadrenia zástupcu žalovaného, stane sa tak v roku 2014 vzájomnou dohodou. Následne konštatoval, že v danom prípade rozhodovať o neplatnosti zmluvy, ktorá bola uzavretá spoločenstvom (viď už názor spoločenstva na zmluvách nebol presne identifikovaný) a navyše so spoločenstvom, ktoré už v súčasnosti neexistuje, keďže bolo pretransformované na iný subjekt nerieši nič, pretože skončením nájomného vzťahu je len jednou časťou pre reálnu aj zákonnú zmenu užívateľa spoločnej nehnuteľnosti, tou druhou je vrátenie pozemku, ku ktorému došlo v súlade s § 12 zákona č. 504/2003 Z.z. Ďalej súd prvej inštancie uviedol, že spornosť platnosti týchto zmlúv nevyplýva iba zo skutočností, že žalobca sa domáha vyslovenia ich neplatnosti, ale tiež aj z dokladu, ktorý predložil samotný žalovaný a ktorým právny zástupca žalobcov žiada od žalovaného zaplataenie dlžného nájmu - (list z 21.08.2013 na č.l. 62), pričom ako dôvod zaplataenia nájomného uvádza existenciu nájomnej zmluvy medzi žalovaným a pozemkovými spoločenstvami - Urbariát obce N. a spoločnosťou Fajgerovci, pričom samotný žalobca v čase vyhotovenia tohto listu ako právny subjekt ešte neexistoval. Pokiaľ žalobca uvádzal, že tieto zmluvy sú neurčité a zmätočné, súd uviedol, že predmetom prenájmu z nich vyplývajúcich je prenájom poľnohospodárskych pozemkov vo vlastníctve prenajímateľa, predmet nájmu nie je neurčitý. Spoločenstvo ako také, ktoré vzniklo bez právnej subjektivity v podstate založili vlastníci podielov, ktorí sa združili do spoločenstva prostredníctvom svojho člena, ktorý za neho koná navonok, uzatvoril túto nájomnú zmluvu ako prenajímateľ s nájomcom - žalovaným. V danom prípade ide o nehnuteľnosť nedeliteľnú, ktorá sa prenajíkala ako celok. Ďalej sa súd prvej inštancie po citácii ust. § 137 písm. c/ CSP vyporiadaval s otázkou preukázania naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení a v tomto smere konštatoval, že podľa jeho názoru žalovaní nepreukázali naliehavý právny záujem na určení neplatnosti nájomných zmlúv, keďže i zo znenia dohody (na č.l. 246) je zrejmé, že sa žalobca so žalovaným na spôsobe užívania, resp. prenájmu poľnohospodárskej pôdy, ktorá je predmetom vypratania v tomto konaní dohodli a aj z tohto dôvodu súd žalobu zamietol. V ďalšej časti odôvodnenia sa súd prvej inštancie opätovne zaoberal otázkou platnosti označených nájomných zmlúv a konštatoval, že platnosť alebo neplatnosť právneho úkonu v danom prípade nájomnej zmluvy uzavretej medzi SPF a žalovaným, posudzoval ako predbežnú otázku, síce sama osebe nie je predmetom konania, ale jej vyriešenie je potrebné pre rozhodnutie vo veci, rieši sa táto otázka bez zreteľa na to, kto je účastníkom a kto je stranou v konaní, a teda v danom prípade nie je potrebné, aby SPF bol označený ako žalovaný, a teda účastníkom konania nemusia byť všetci účastníci daného právneho vzťahu. Z nájomnej zmluvy C. XXXXXXXXXX do dňa 01.08.2005 súd zistil, že táto zmluva bola uzavretá medzi Slovenským pozemkovým fondom ako prenajímateľom a nájomcom AGROCES, s.r.o., pričom táto zmluva, ktorej predmetom bol prenájom pozemkov vo vlastníctve SPF - v správe SPF o výmere 52,8097 ha v kat. území X., D. V. Z. N. za účelom zosúladenia existujúceho nájomného vzťahu so zák. č. 504/2003 a to formou novej nájomnej zmluvy, pričom prílohu k nájomnej zmluve tvorí špecifikácia pozemkov prenajatých od SPF podľa katastrálnych území. Dňa 8.12.2010 bol uzavretý dodatok č. 7 k nájomnej zmluve PNZ-P 42925/05.00 medzi prenajímateľom SPF a nájomcom AGROCES, pričom

predmetom dodatku bola úprava výšky ročného nájomného pre rok 2010 so zoznamom parciel v registri C, ďalej dodatok č. 1 k nájomnej zmluve č. XXXXXXXX, ktorý sa týkal úpravy ročného nájomného pre rok 2005, dodatok č.2 k nájomnej zmluve č. XXXXXXXX týkajúci sa úpravy ročného nájomného ako i ďalšie dodatky uzatvorené k nájomnej zmluve - zaevidované na č.l. 312 až 376, ktoré boli uzatvorené za účelom úpravy výšky ročného nájomného od roku 2006 až do roku 2016 na základe ktorých bol prepočítavaný výpočet nájomného v zmysle dohodnutej sadzby nájomného podľa katastrálnych území a druhu pozemkov v týchto dodatkoch presne špecifikovaných. Predmetom týchto zmlúv sú poľnohospodárske pozemky v k.ú. X., D. V., N. o celkovej výmere 3921704 ha, a to vo vlastníctve SR, v správe prenajímateľa o výmere 528097 ha, neznámych vlastníkov - § 16 ods. 1 písm. b), c) zákona č. 180/1995 Z. z. o výmere 3393607 ha. Žalobcovia v prejednávanej veci v súlade s ust. § 137 CSP mali za to, že naliehavý právny záujem v danom prípade je daný tým, že z dôvodu uzavretia nájomnej zmluvy medzi SPF a žalovaným im nie je umožnené predmet ich vlastníctva riadne užívať. K nájomným zmluvám podpísaným žalobcom (resp. predchodcom žalobcu) a žalovaným súd uviedol, že dňa 03.01.2004 bola uzavretá nájomná zmluva medzi prenajímateľom spoločnosť Fajgere N. a nájomcom AGROCESOM s určením na dobu určitú od 1.01.2004 do 31.12.2013, ktorú za žalobcu spoločnosť Fajgerovci obec N. podpísal prenajímateľ N. C.. V čase uzatvorenia nájomných zmlúv o nájme nehnuteľností bolo prenajímateľom Pozemkové spoločenstvo bez právnej subjektivity, takže nemalo postavenie právnickej osoby, avšak v súlade so zákonom o pozemkových spoločenstvách, v súlade so zákonom o pozemkových spoločenstvách č. 181/1995 Z.z. bolo umožnené spoločníkovi tohto spoločenstva, aby splnomocnili fyzickú alebo právnickú osobu na konanie v ich mene navonok s odkazom na ust. § 31 OZ. Z listiny, ktorú predložil žalobca je zrejmé, že takto ustanovenou osobou (č.l. 14) na zastupovanie spoločnosti v konaní bol N. C., ktorý zároveň aj podpísal nielen nájomnú zmluvu z roku 2004, ale i nájomné zmluvy uzatvorené medzi žalobcom a žalovaným, ktorých neplatnosti vyslovenia sa žalobca v konaní domáha z roku 2009 a 2012 a teda nie je možné z tohto dôvodu na predmetné právne úkony - nájomné zmluvy aplikovať ustanovenie o absolútne neplatnom právnom úkone. Nájomnú zmluvu v mene pozemkového spoločenstva podpísala osoba, ktorá bola na to oprávnená a zapísaná v registri pozemkových spoločenstiev. Navyše za preukázania skutočností, že došlo dňa 11.10.2016 k uzavretiu dohody o užívaní časti poľnohospodárskej pôdy tvoriacej spoločnú nehnuteľnosť Urbariátu obce N. a Fajgerovci, p.s. medzi zmluvnými stranami, ktorá bola zapísaná predsedom N. C.m a členom výboru Š. H. a žalovaným zastúpeným C. D., ako i zo znenia samotnej dohody je zrejmé, že predmetom prenájmu plôch, ktoré sú v nej špecifikované, t.j. parcely LV č. XXX a LV č. XXX (totožné s parcelami v tomto konaní) budú dané do prenájmu iba spoločnosti žalovaného, ktorú skutočnosť ohľadom podpísania tejto dohody potvrdili i samotní svedkovia, vypočutí v konaní s tým, že svedok H. potvrdil, že táto dohoda bola odsúhlasená aj výborom spoločenstva, súd má za to, že nie je dôvod na vyslovení neplatnosti nájomných zmlúv, a teda ani na vypratanie nehnuteľností špecifikovaných v žalobe žalobcom.

4. S poukazom na tieto dôvody žalobu zamietol a rozhodnutie o trovách konania založil na ust. § 255 ods. 1 CSP.

5. Proti rozsudku podal včas odvolanie žalobca. Tento žiadal napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Svoje odvolanie zakladal na tvrdení, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. V odvolaní poukázal na to, že súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku vôbec neprihliadol na ustálenú rozhodovaciu prax, rozsudky Najvyššieho súdu SR, ktoré žalobca počas prvoinštančného konania súdu predložil a v ktorých je riešená otázka neplatnosti právnych úkonov, ktoré vznikli na základe konania pozemkových spoločenstiev bez právnej subjektivity v postavení zmluvnej strany. Z tohto dôvodu považuje rozsudok za nepresvedčivý, zmätočný a neprehľadný. Nesprávnosť právneho posúdenia v napadnutom rozsudku vidí žalobca v tom, že zmluvná strana, ktorá je v predmetných zmluvách uvedená v pozícii prenajímateľa nikdy neexistovala. V prípade zmluvy o nájme zo dňa 12.11.2012 je ako prenajímateľ uvedený subjekt spoločnosť Fajgerovci, Obec N. a v prípade zmluvy o nájme zo dňa 7.6.2009 je ako prenajímateľ uvedený subjekt Urbariát obce N. - spoločnosť Fajgerovci. Poukazuje na to, že takéto subjekty, resp. pozemkové spoločenstvá nikdy neexistovali a Okresný úrad Košice-okolie spoločenstva s takýmto názvom nikdy neevidoval. V katastrálnom území N. fungovalo v minulosti jediné pozemkové spoločenstvo bez právnej subjektivity s názvom „Spoločnosť Urbariátu obce N., ktoré vzniklo zápisom do registra pozemkových spoločenstiev bez právnej subjektivity dňa 27.2.1996. Súd prvej inštancie však bez akéhokoľvek vysvetlenia stotožnil tieto neexistujúce subjekty uvedené v označených nájomných zmluvách na strane prenajímateľa s

pozemkovým spoločenstvom spoločnosť Urbariátu obce N.. Toto pozemkové spoločenstvo však nikdy nespravovalo pozemky, ktoré boli predmetom napádaných nájomných zmlúv. Už samotná skutočnosť, že napádané nájomné zmluvy boli uzavreté subjektom, ktorý neexistuje, je osobitným dôvodom pre určenie ich neplatnosti. Ďalej konštatuje, že z obsahu odôvodnenia rozsudku vyplýva, že súd vôbec nerozlišoval medzi konaním v mene pozemkového spoločenstva a medzi konaním v mene spoločníkov, t.j. vlastníkov podielov na poľnohospodárskych pozemkoch. Poukazuje na znenie § 10 ods. 2 zákona č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločenstvách, v zmysle ktorého spoločníci sú povinní oznámiť vznik spoločenstva bez právnej subjektivity Obvodnému lesnému úradu, ktorý vedie register pozemkových spoločenstiev a súčasne označiť osobu, ktorá je splnomocnená v ich mene konať navonok. Ide však o konania v mene spoločníkov a nie v mene pozemkového spoločenstva. Odkaz na predmetné ustanovenie by teda mal zmysel iba v prípade, ak by napádané nájomné zmluvy boli uzatvorené spoločníkmi, t.j. jednotlivými podielovými spoluvlastníkmi pozemkov, ktorých by zastupovala osoba na to splnomocnená. V prejednávanej veci sa však o takýto prípad nejedná, keďže v označených nájomných zmluvách nevystupujú ako prenajímatelia spoločníci, ktorí by boli zastúpení osobou na to splnomocnenou, ale vystupuje ako prenajímateľ pozemkové spoločenstvo, ktoré nikdy neexistovalo. Aj v prípade existencie takéhoto spoločenstva bez právnej subjektivity toto nemá spôsobilosť ako zmluvná strana v právnych vzťahoch, nemá spôsobilosť na právne úkony a z tohto dôvodu nemôže ani platne uzavrieť žiadnu zmluvu. Vo vzťahu k obrane žalovaného prijal súd prvej inštancie záver, podľa ktorého jeho právo užívať určitú výmeru zo spoločnej nehnuteľnosti odvodzuje od nájomnej zmluvy z roku 2005, ktorú s ním uzavrel ako prenajímateľ Slovenský pozemkový fond. S poukazom na úpravu § 6 ods. 2 zákona č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločenstvách má žalobca za to, že Slovenský pozemkový fond nemohol uzatvárať nájomnú zmluvu na pozemky, ktoré zodpovedajú podielom na spoločnej nehnuteľnosti s akýmkoľvek subjektom, ale iba so samotným pozemkovým spoločenstvom. Pokiaľ teda žalovaný nebol pozemkovým spoločenstvom, nemohol ani platne uzavrieť nájomnú zmluvu so SPF.

6. K odvolaniu žalobcu sa vyjadril žalovaný. Tento žiadal napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť. K obsahu odvolania uviedol, že rozhodnutie súdov, na ktoré žalobca poukazuje sú pre daný prípad nepoužiteľné, keďže ide o iný skutkový stav. Opätovne zopakoval, že svoje právo užívania poľnohospodárskych pozemkov odvodzuje z nájomnej zmluvy, ktorú uzavrel so Slovenským pozemkovým fondom, ktorý zo zákona koná za vlastníka - Slovenskú republiku a neznámych vlastníkov, teda od zmluvy uzavretej s vlastníkami v zastúpení SPF. Vo vzťahu k čestným prehláseniam, ktoré žalobca pripojil k svojmu odvolaniu uviedol, že s poukazom na ust. § 366 CSP ide o prostriedky procesného útoku, ktoré neboli pred súdom prvej inštancie predložené a preto k nim odvolací súd nemôže prihliadnuť. Opätovne poukázal na to, že žalovaný svoje právo užívania neodvodzuje od nájomných zmlúv, ktorých neplatnosť sa žalobca v konaní domáha od 1.1.2015, preto je toho názoru, že v tejto otázke neexistuje medzi stranami sporná okolnosť a preto ani súd nemá dôvod rozhodovať o neplatnosti týchto zmlúv, keďže na tom nie je daný naliehavý právny záujem.

7. Odvolací súd preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo postupom podľa § 380 ods. 1 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania a na základe toho dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné. Súd prvej inštancie rozhodol vo veci rozsudkom, odôvodnenie ktorého nemá náležitosti uvedené v § 220 ods. 2 CSP, dôvody rozsudku nemajú logický zmysel, navzájom si odporujú. Rozhodnutie je navyše založené na nesprávnom právnom posúdení.

8. Podľa ust. § 220 ods. 2 CSP v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil, súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhované dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

9. Odôvodnenie prvoinštančného rozsudku nezodpovedá tejto procesnej úprave. V bodoch 2. až 13. rozsudku súd prvej inštancie na piatich stranách citoval vyjadrenia oboch procesných strán z celého priebehu konania, teda v tejto časti prevzal do rozhodnutia obsah spisu. V bode 14. rozsudku síce konštatuje obsah ním vykonaného dokazovania, následne však v bode 15. a 16. neuvádza žiadne skutkové závery z vykonaného dokazovania, ale opätovne cituje iba stanoviská strán sporu.

V bodoch 17. a 18. cituje obsah svedeckých výpovedí N. C. Z. Š.U. H. bez toho, aby tieto svedecké výpovede akokoľvek hodnotil. V bodoch 44. a 45. súd prvej inštancie hodnotil charakter pozemkového spoločenstva bez právnej subjektivity, ako aj oprávnenie konať v jeho mene, jeho hodnotenia v tejto otázke sú však pre absolútnu zmätočnosť dôvodov odvolacím súdom nepreskúmateľné. Až v bode 54. rozhodnutia sa súd zaoberá otázkou existencie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení a to v zmysle ust. § 137 písm. c/ CSP so záverom, že žalobcovia nepreukázali naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Napriek tomu ďalšie časti odôvodnenia v bodoch 55. a 56. hodnotil nájomné zmluvy, ktoré sú predmetom konania z hľadiska ich platnosti so záverom, že nezistil žiadny dôvod pre vyslovenie ich neplatnosti. Teda vykonal skutkové hodnotenie napriek svojmu záveru o nedostatku naliehavého právneho záujmu.

10. K otázke existencie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení odvolací súd uvádza, že žaloba bola na súde prvej inštancie podaná dňa 25.4.2014, teda v čase účinnosti predchádzajúceho procesného predpisu a to OSP. Otázkou, ktorým z dvoch procesných predpisov sa má súd v takejto situácii riadiť upravujú prechodné ustanovenia CSP v § 470 ods. 1 a 2.

11. Podľa § 470 ods. 1, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

12. Podľa ods. 2 právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

13. V ods. 1 je vyjadrená všeobecná zásada, že ustanovenia CSP sa použijú aj na konania, ktoré boli začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. V ods. 2 je upravené zachovanie právnych účinkov úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti CSP a to tak, že tieto zostávajú zachované. Z uvedeného vyplýva, že pokiaľ bola žaloba podaná v čase účinnosti predchádzajúceho procesného predpisu OSP je potrebné zachovať účinky tohto úkonu žalobcu aj z hľadiska preukázania naliehavého právneho záujmu podľa vtedy platného procesného predpisu, teda podľa OSP. Súd prvej inštancie teda posudzoval otázku existencie naliehavého právneho záujmu podľa nesprávneho procesného predpisu.

14. Podľa ust. § 80c OSP návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie, ak je na tom naliehavý právny záujem.

15. Z citovaného ustanovenia vyplýva, že žalobcu v takomto konaní zaťažuje dôkazné bremeno spočívajúce v povinnosti preukázať, že na určení právneho vzťahu alebo práva, v čase rozhodovania súdu má naliehavý právny záujem. Tento bude spravidla daný v prípade, keď sa nemožno domáhať priamo plnenia a ak právne postavenie navrhovateľa bez takéhoto určenia bolo neisté. Odvolací súd konštatuje, že je pravdou, že existencia naliehavého právneho záujmu na žalobcom požadovanom určení dvoch nájomných zmlúv nevyplýva zo skutočností, že výkon práva nájmu z týchto nájomných zmlúv medzičasom zanikol. Tento naliehavý právny záujem však podľa názoru odvolacieho súdu vyplýva z ďalších žalobcom tvrdených skutočností, že žalovaný aj napriek ukončeniu nájomných vzťahov zo sporných nájomných zmlúv s právnymi predchodcami žalobcu časť nehnuteľností patriacich do spoluvlastníctva členov jeho spoločenstva žalovaný aj naďalej užíva. Tento svoje užívacie právo odvodzuje od nájomnej zmluvy, ktorú s ním uzavrel Slovenský pozemkový fond, pričom zároveň uviedol, že uzavretie tejto zmluvy so Slovenským pozemkovým fondom nadväzuje práve na sporné nájomné zmluvy. Za takejto situácie možno vyvodiť existenciu naliehavého právneho záujmu žalobcu na určení neplatnosti tejto zmluvy, pokiaľ vyhovením takejto žalobe by žalobca dosiahol výhodnejšie postavenie pri posudzovaní neplatnosti zmluvy uzavretej medzi Slovenským pozemkovým fondom a žalovaným o prenájme pôdy patriacej neznámym vlastníkom, čím by bol vyriešený aj právny stav rozhodujúci pre posúdenie dôvodnosti nároku žalobcu na vypratanie tejto nehnuteľnosti žalovaným aj v rozsahu užívania pozemkov žalovaným na základe zmluvy so Slovenským pozemkovým fondom. Vo vzťahu k posudzovaniu tejto otázky považuje odvolací súd za potrebné konštatovať, že oprávnenie Slovenského pozemkového fondu prenajať pôdu neznámych vlastníkov, ktorú spravuje je regulované a teda aj obmedzené právnymi úpravami a to jednak ust. § 6 ods. 2 zákona č. 181/1995 a následne ust. § 10 ods. 3 zákona č. 97/2013 v znení účinnom do 30.6.2018.

16. Za dôvodnú považuje odvolací súd odvoláciu námietku, v ktorej žalobca namieta závery súdu prvej inštancie ohľadne oprávnenia pozemkového spoločenstva bez právnej subjektivity uzavrieť nájomnú zmluvu. Právna prax uvedenú otázku už opakovane riešila s jednoznačným záverom, že pozemkové spoločenstvo bez právnej subjektivity nemôže vo vlastnom mene uzavrieť zmluvu ako dvojstranný právny úkon, keďže na to nemá právnu subjektivitu. Takúto platnú zmluvu by mohli uzavrieť iba jeho členovia, ktorí sú zároveň podielovými spoluvlastníkmi k nehnuteľnostiam, ktoré toto pozemkové spoločenstvo spravuje. V takejto zmluve by teda ako prenajímatelia museli vystupovať konkrétne osoby, teda členovia tohto spoločenstva a iba títo by mohli byť pri tomto úkone aj zastúpení. O takú situáciu sa však pri sporných nájomných zmluvách nejedná.

17. S poukazom na tieto dôvody neostalo odvolaciemu súdu iné ako rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie.

18. Po vrátení veci bude povinnosťou súdu prvej inštancie opätovne vyhodnotiť predovšetkým procesnú podmienku úspešnosti určovacej žaloby a to vyhodnotiť existenciu naliehavého právneho záujmu zo strany žalobcu. Iba v prípade, ak dospeje k záveru, že takýto naliehavý právny záujem preukázaný je, môže pristúpiť k vyhodnoteniu dôkazov vo veci samej, teda ohľadne platnosti označených nájomných zmlúv a v rámci vyriešenia predbežnej otázky, t.j. posúdenie úspešnosti nároku žalobcu na vypratanie nehnuteľností a posúdiť aj otázku platnosti nájomnej zmluvy uzavretej medzi Slovenským pozemkovým fondom a žalovaným. Pri svojich záveroch bude povinný spravovať sa právnym názorom vysloveným odvolacím súdom v tomto zrušujúcom uznesení. Po vykonaní dokazovania a vykonaní právneho posúdenia nároku bude povinnosťou súdu prvej inštancie odôvodniť písomné vyhotovenie rozsudku tak, aby toto zodpovedalo úprave § 220 ods. 2 CSP.

19. Vo vzťahu k výroku rozsudku súdu prvej inštancie o trovách konania považuje odvolací súd za potrebné uviesť, že trovy konania, o ktorých súd rozhoduje v konečnom rozhodnutí sú trovami konania strany sporu a nie trovami právneho zástupcu.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie **n i e j e** prípustné.