

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 10Co/21/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5821201356  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 02. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Róbert Urban  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2023:5821201356.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Róberta Urbana a sudcov JUDr. Amálie Paulerovej a JUDr. Erika Vargu, v právnej veci žalobkyne R. O., nar. X.XX.XXXX, bytom X., A. K. XXX/X, právne zastúpenej Advokátska kancelária JUDr. Peter Bartoš, s.r.o., so sídlom Bratislava - mestská časť Dúbravka, Martina Granca 3618/44, proti žalovanému Bývalí urbarialisti obce Krušetnica - pozemkové spoločenstvo, so sídlom Krušetnica 69, IČO: 14 224 194, o určenie existencie právneho vzťahu, na základe odvolania žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Námestovo č. k. 5C/48/2021-107 zo dňa 26. júla 2022 v spojení s opravným uznesením č. k. 5C/48/2021-129 zo dňa 23. novembra 2022 takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e**.

Žalobkyňa **m á** voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd určil, že právny vzťah založený zmluvou o nájme nehnuteľnosti zo dňa 29.9.2016 uzatvorenou medzi prenajímateľom (žalovaný) a nájomcom (žalobkyňa) trvá a že na základe dotknutej zmluvy je nájomcom pozemku parc. č. 21824 kat. územie T., zapísaného na LV č. XXXX, žalobkyňa. Mal za preukázané, že žalovaný ako nájomca uzatvoril dňa 29.9.2016 so žalobkyňou ako prenajímateľom (postavenie zmluvných strán bolo opačné; žalobkyňa ako nájomca a žalovaný ako prenajímateľ - pozn. odvolacieho súdu) zmluvu o nájme nehnuteľnosti v zmysle § 663 Obč. zák., ku ktorej bol dňa 27.12.2016 uzavretý Dodatok č. 1. Predmetom nájomnej zmluvy je nehnuteľnosť evidovaná na LV č. XXXX kat. úz. T., konkrétne pozemok parc. č. 21824 a nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú - do 31.12.2041. Pri uzavretí zmluvy v mene žalovaného konal predseda výboru D. V., vykonávajúci túto funkciu od 24.2.2014, t.j. aj v čase uzavretia zmluvy o nájme. Skutočnosť, že predmetná nájomná zmluva bola schválená na zasadnutí zhromaždenia členov pozemkového spoločenstva v súlade s § 14 ods. 4 písm. e/ zákona č. 97/2013 Z.z. mal okresný súd nepriamo deklarovanú z listu katastrálneho odboru okresného úradu zo dňa 16.12.2016.

2. Okresný súd východiskovo konštatoval, že postavenie žalobkyne ako nájomcu je neisté, keďže je ohrozené právnymi a reálnymi krokmi žalovaného, ktorý považuje zmluvu o nájme nehnuteľnosti z 29.9.2016 za absolútne neplatnú. Užívacie právo žalobkyne je tak značne narušené, pričom žalovaný na prenajatej nehnuteľnosti vykonáva stavebné úpravy pozemku bez súhlasu nájomcu. Okresný súd priebežne uzavrel, že je daný naliehavý právny záujem žalobkyne na (požadovanom) určení, že jej právny vzťah založený dotknutou zmluvou o nájme nehnuteľnosti trvá, ako aj na tom, že ona (žalobkyňa) je nájomcom predmetného pozemku.

3. Nadväzne vyslovil, že § 663 ods. 1 Obč. zák. pre platnosť nájomnej zmluvy nevyžaduje určitú formu a nedodržanie písomnej formy nesankcionuje neplatnosťou. Zhodne ani zákon č. 97/2013 Z.z. nepredpisuje pre účely užívania alebo obhospodarovania spoločnej nehnuteľnosti písomnú formu. Z

daného titulu nie je na zmluve potrebný okrem podpisu predsedu aj podpis aspoň jedného ďalšieho člena výboru, ale v súlade s § 16 ods. 1 veta prvá a ods. 4 označeného zákona pre uzavretie nájomnej zmluvy postačuje konanie predsedom spoločenstva ako predstaviteľom štatutárneho orgánu.

4. Ak teda dotknutá zmluva bola v mene žalovaného uzavretá predsedom spoločenstva a bola schválená na najvyššom orgáne žalovaného (zhromaždení členov pozemkového spoločenstva), je táto zmluva platná. Uvedené platí o to viac, že za žalovaného konal predseda D. V., ktorý v článku I. ods. 2 zmluvy prehlásil, že ako predseda spoločenstva je oprávnený zastupovať spoločenstvo vo veciach týkajúcich sa hospodárenia s pozemkami. To znamená, že sám žalobkyňu ubezpečil o jeho oprávnenosti konať v mene pozemkového spoločenstva.

5. Ak by aj okresný súd pripustil, že bola medzi stranami daná povinnosť uzatvoriť písomnú zmluvu, t.j. že sa na tom dohodli účastníci zmluvy (preukázané to však nebolo), v zhode s argumentáciou žalovaného (správne žalobkyne - pozn. odvolacieho súdu) uviedol, že podľa § 40 ods. 1 v spojení s § 40a Obč. zák. sa neplatnosti právneho úkonu pre nedodržanie formy nemôže dovoľávať ten, kto ju sám spôsobil. Ak žalovaný nepostupoval predpísaným spôsobom, jeho úkon (teda nie úkon/konanie žalobkyne) bolo zaťažené vadou, ktorej sa nemôže dovoľávať žalovaný, ktorý ju sám spôsobil.

6. Okresný súd zdôraznil, že žalobkyňa vznesla tiež námietku premlčania vo vzťahu k nároku žalovaného dovoľávať sa neplatnosti právneho úkonu. V zmysle § 101 Obč. zák. všeobecná premlčacia doba je tri roky a keďže zmluva bola uzavretá 29.9.2016 (dodatok 27.12.2016) a žalovaný sa neplatnosti prvýkrát dovolal až listom 23.9.2020, učinil tak po uplynutí zákonnej premlčacej lehoty. O trovách konania rozhodol okresný súd tak, že v spore plne úspešnej žalobkyňi priznal nárok na ich náhradu v rozsahu 100%. Doplnil, že v časti konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobkyňa úspešná nebola, avšak protistrane v tejto spojitosti žiadne trovy konania nevznikli. Preto okresný súd vo vzťahu k nároku žalovaného voči žalobkyňi na náhradu trov neodkladného opatrenia osobitne nerozhodoval.

7. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalovaný, ktorý sa domáhal jeho „zrušenia a zamietnutia žaloby ako nedôvodnej“. Poukazoval na to, že právny vzťah bol založený so žalobkyňou - nájomcom - označenou ako R. O., s miestom podnikania ul. Dolinka 926/4, 029 56 Zákamenné, IČO: 44 113 901, avšak žalobcom v súdenom spore bola/je R. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom X., A. K. XXX/X, teda fyzická osoba. Mal za to, že účastníkom zmluvy o nájme uzavretej 29.9.2016 bola fyzická osoba podnikateľ. Hoci sa jedná o tú istú osobu, táto v konaní nebola správne označená, pritom práve žalobca svojim podaním (žalobou) určuje okruh účastníkov konania.

8. Žalovaný zdôrazňoval, že zmluvné strany uzavreli zmluvu o nájme v písomnej forme, čomu „jednoznačne musela logicky predchádzať ich dohoda o forme uzavretia zmluvy, t.j. že táto zmluva bude uzavretá písomne“. Uvedené je napokon zrejmé aj z článku IX. bod 5 samotnej zmluvy. Pokiaľ si teda účastníci dohodli písomnú formu úkonu, musí tomu zodpovedať aj povinnosť podpisu zmluvy príslušným orgánom žalovaného.

9. Odvolateľ odkazoval na § 16 ods. 2 písm. b/ zákona č. 97/2013 Z.z., v zmysle ktorého je zákonnou povinnosťou výboru ako orgánu pozemkového spoločenstva uzatvárať v mene jeho členov nájomné zmluvy. Zopakoval, že ak nájomná zmluva bola uzavretá v písomnej forme, ale nebola okrem predsedu spoločenstva podpísaná aj ďalším členom výboru, potom je absolútne neplatná nie pre nedostatok formy, ale „jednoducho“ preto, že nebola podpísaná aj ďalším členom výboru. Doplnil, že skutočnosť, že za žalovaného zmluvu podpísal len D. V. (ako predseda spoločenstva) je zrejماً z poslednej strany zmluvy, musela byť známa aj žalobkyňi; „žalovaný teda nijako vedome túto skutočnosť nevyvolal a ani ju nespôsobil“.

10. Žalobkyňa navrhla napadnutý rozsudok potvrdiť. Poukazovala na to, že právna úprava (§ 14 CSP) nerozlišuje medzi fyzickou osobou podnikateľom a fyzickou osobou nepodnikateľom. Zdôraznila, že jej označenie v žalobe (okrem toho, že zodpovedá § 133 ods. 1 CSP) je úplne identické ako označenie v rámci zmluvy o nájme nehnuteľnosti z 29.9.2016; súvisiaca námietka protistrany je preto irelevantná.

11. Žalobkyňa poukázala na to, že odvolateľ argumentuje znením § 16 ods. 2 písm. b/ zákona č. 97/2013 Z.z. účinným od 1.7.2018, ktoré však na právny vzťah strán nedopadá, lebo zmluva bola uzatvorená ešte pred týmto dátumom. V rozhodnom období v zmysle § 16 ods. 4 veta druhá zákona č. 97/2013 Z.z. bol potrebný podpis predsedu a aspoň jedného ďalšieho člena výboru len vtedy, ak na právny úkon bola predpísaná písomná forma. Zároveň označený právny predpis v danom čase nezveroval uzatváranie nájomnej zmluvy výboru, ako tvrdí odvolateľ, ale predsedovi spoločenstva.

12. Žalobkyňa zotrvala na tom, že Občiansky zákonník a ani zákon č. 97/2013 Z.z. nepredpisovali v prípade nájomnej zmluvy písomnú formu. Zhodne so závermi okresného súdu mala tiež za to, že

neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju spôsobil a súčasne súhlasila so záverom, že (tvrdenú) neplatnosť si žalovaný neuplatnil v zákonom stanovenej trojročnej premlčacej lehote. V tejto spojitosti dávala do pozornosti, že v prípade nedodržania zákonnej písomnej formy ide o absolútnu neplatnosť (§ 40 ods. 1 Obč. zák.) a v prípade nedodržania „dohovorenej“ písomnej formy - čo sa vzťahuje i na súdenu vec - ide o neplatnosť relatívnu (§ 40a veta tretia Obč. zák.).

13. Na predmetné vyjadrenie k (jeho) odvolaniu už žalovaný nereagoval.

14. Krajský súd, ako súd odvolací, vec preskúmal v rozsahu a z dôvodov vymedzených v odvolaní (§ 379 a § 380 ods. 1 CSP) a bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 a contrario v spojení s § 219 ods. 3 CSP) napadnutý rozsudok potvrdil podľa § 387 ods. 1 CSP.

15. Nezodpovedá stavu veci odvolateľovo tvrdenie, že žalobkyňa sa v posudzovanej žalobe označila rozdielne oproti označeniu svojej osoby v zmluve o nájme nehnuteľnosti z 29.9.2016. Zo žaloby zo dňa 28.7.2021 je nepochybné, že žalobkyňa je v tomto procesnom úkone označená zhodne (t.j. údajmi fyzickej osoby podnikateľa/živnostníka) ako v dotknutej zmluve.

16. Prioritne však krajský súd zdôrazňuje, že fyzická osoba, ktorá vykonáva podnikateľskú činnosť, je vždy tým istým jedinečným subjektom (občiansko)právnym vzťahov bez ohľadu na to, či je označená štandardnými údajmi fyzickej osoby (meno, priezvisko, bydlisko, prípadne dátum narodenia), alebo či je označená iba údajmi viažucimi sa k jej podnikateľskej činnosti (meno, priezvisko, prípadne obchodné meno, miesto podnikania, IČO). Jednoznačne sa teda nejedná o dva rozdielne subjekty práva, resp. právnych vzťahov. Napokon, uvedené konštatuje i sám odvolateľ. Identifikačné údaje fyzickej osoby, ktoré sú v tom ktorom momente použité na jej označenie (či už ňou samotnou alebo tretími osobami, či štátnymi orgánmi; napríklad súdmi konajúcimi v prejednávacom prípade) nemajú žiaden vplyv na otázku okruhu účastníkov konania/strán sporu, nakoľko vždy ide o totožnú fyzickú osobu.

17. Náležite (proti)argumentuje žalobkyňa, keď poukazuje na to, že odvolateľ v rámci svojej argumentácie používa odkaz na znenie zákona č. 97/2013 Z.z. (konkrétne § 16 ods. 2 písm. b/), ktoré v rozhodnom čase - v čase uzavretia predmetnej nájomnej zmluvy - nebolo (ešte) súčasťou právneho poriadku. Nadväzne neobstojí tvrdenie žalovaného, že bolo v zmysle zákona č. 97/2013 Z.z. „zákonnou povinnosťou“ výboru pozemkového spoločenstva uzatvárať nájomnú zmluvu. Takáto zákonná požiadavka je totiž definovaná až s účinnosťou od 1.7.2018, pričom posudzovaná nájomná zmluva, vrátane jej dodatku č. 1, bola uzatvorená ešte v roku 2016 (29.9., resp. 27.12). Vo vzťahu k nájomnej zmluve uzatvárajanej v roku 2016 tak bolo dostatočným, ak v mene pozemkového spoločenstva navonok konal (len) jeho predseda.

18. Žalovaný v odvolaní výslovne potvrdzuje (text citovaný v bode 8. tohto odôvodnenia), že písomná forma zmluvy o nájme nehnuteľnosti medzi sporovými stranami bola (len) výsledkom ich vzájomnej dohody. Inými slovami, že písomná forma predmetnej zmluvy nie je predpísaná/určená konkrétnou právnou normou.

19. V zmysle § 16 ods. 4 zákona č. 97/2013 Z.z. v relevantnom znení, t.j. v znení účinnom do 30.6.2018, platí, že za výbor koná navonok predseda spoločenstva a podpis predsedu a aspoň jedného ďalšieho člena výboru je potrebný iba v prípade, že ide o právny úkon, na ktorý je predpísaná (teda nielen dohodnutá zmluvnými stranami) písomná forma. Ako už bolo konštatované, ani samotný odvolateľ netvrdí, že by v spojitosti so zmluvou o nájme časti spoločnej nehnuteľnosti vyplývala z konkrétneho zákonného ustanovenia (prioritne Občianskeho zákonníka alebo zákona č. 97/2013 Z.z.) povinnosť uzavrieť túto zmluvu písomne. To znamená, že na platné uzavretie zmluvy o nájme nehnuteľnosti v roku 2016 - čo bolo už tiež vyššie konštatované - bol dostačujúcim podpis predsedu pozemkového spoločenstva, k čomu vo vzťahu k posudzovanej nájomnej zmluve nepochybne došlo.

20. Nad rámec rozoberaného určujúceho záveru krajský súd dodáva, že vzhľadom na výslovné deklarovanie oprávnenia predsedu pozemkového spoločenstva/žalovaného v bode I.2. veta druhá zmluvy z 29.9.2016 zastupovať spoluvlastníkov vo veciach týkajúcich sa hospodárenia s pozemkami, je nepochybné, že tým, kto by (prípadnú) neplatnosť právneho úkonu spôsobil, by bol práve žalovaný. V priamom rozpore s daným textom zmluvy je tak námietka odvolateľa, že „žalovaný nijako vedome túto skutočnosť nevyvolal a ani ju nespôsobil“.

21. Práve pre dotknuté výslovné konštatovanie v rámci zmluvy nemala žalobkyňa najmenší dôvod bližšie sa zaoberať tým (v zmysle pozastavovať, či preverovať), že zmluva je podpísaná iba predsedom

pozemkového spoločenstva. Naopak, uvedené v plnej miere zodpovedalo textu zmluvy a predovšetkým jednoznačnému vymedzeniu oprávnenia predsedu spoločenstva v predmetnej záležitosti zastupovať žalovaného, t.j. samostatne konať v jeho mene.

22. Nakoľko odvolacie námietky vymedzené žalovaným, ktorými je odvolací súd viazaný, neboli dôvodné a odvolací súd nezistil ani nedostatky v postupe okresného súdu, na ktoré prihliada z úradnej povinnosti (§ 380 ods. 2 CSP), v meritórnej časti napadnutý rozsudok potvrdil ako vecne správny.

23. Žalovaný síce odvolaním napadol rozsudok okresného súdu v celom rozsahu, ale vo vzťahu k výroku o trovách prvoinštančného konania nevymedzil žiadnu konkrétnu námietku. Nadväzne, potvrdenie posudzovaného rozhodnutia v meritórnej časti, od ktorej je výrok o trovách konania priamo závislý, zakladá vecnú správnosť aj dotknutého bezprostredne podmieneného výroku o nároku na náhradu trov. Len na okraj krajský súd dopĺňa, že okresný súd náležite aplikoval zásadu plného úspechu v spore.

24. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol krajský súd podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 396 ods. 1 CSP. Odvolateľ - žalovaný nebol v tomto štádiu konania (vôbec) úspešný, preto má žalobkyňa voči nemu nárok na náhradu trov odvolacieho konania v (plnom) rozsahu - 100%.

25. Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné dovolanie z dôvodov vymedzených v § 420 a § 421 ods. 1 CSP. Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, v lehote dvoch mesiacov od doručenia tohto rozhodnutia na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

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

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom a dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Táto povinnosť neplatí v prípadoch vymedzených v § 429 ods. 2 CSP.