

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 14Co/193/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1317218600
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 11. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Darina Kriváňová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1317218600.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte v zložení: predsedníčka senátu JUDr. Darina Kriváňová a členovia senátu JUDr. Branislav Král a JUDr. Michaela Krajčová, v právnej veci žalobcov: v 1. rade C. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. č. 3, O., v 2. rade R. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. 3, O. a v 3. rade H. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XX, O., všetci právne zastúpení JUDr. Lenkou Géč, advokátkou, so sídlom Jána Rášu 793, Budmerice, proti žalovanému: Poľnohospodárske družstvo v Tomášove, so sídlom Hlavná č. 111, Tomášov, IČO: 00 190 721, právne zastúpený JUDr. Ľudovítom Mrázom, advokátom, so sídlom Miletičova č. 1, Bratislava, o vypratanie nehnuteľnosti, o odvolaní žalobcov v 1. až 3. rade proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III č. k. 11C 113/2017-163 zo dňa 04.01.2019, takto

rozhodol:

Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu Bratislava III č. k. 11C 113/2017-163 zo dňa 04.01.2019 **zrušuje a vec vracia na ďalšie konanie.**

odôvodnenie:

1. Okresný súd Bratislava III č. k. 11C 113/2017-163 zo dňa 04.01.2019 zamietol žalobu žalobcov v 1. až 3. rade o vypratanie nehnuteľnosti a zaviazal žalobcov v 1. až 3. rade nahradiť žalovanému trovy konania v plnej výške.

2. Podanou žalobou sa žalobcovia domáhali, aby súd uložil žalovanému povinnosť vypratať nehnuteľnosť, parcely registra „E“ a to parc. č. XXX/X o výmere 1712 m², parc. č. XXX/X o výmere 6628 m², parc. č. XXX/X o výmere 5014 m², parc. č. XXX/X o výmere 2248 m², parc. č. XXX/XX o výmere 1682 m², par. č. XXX/X o výmere 4681 m², všetko orná pôda, zapísaná na LV č. XXXX, kat. úz. O., okres U., obec O.. Žalobu odôvodnili tým, že žalobcovia v 1. a v 2. rade sú bezpodieloví spoluvlastníci 1/2 predmetných nehnuteľností a spoluvlastnícky podiel v 1/2 patrí žalobkyňi v 3. rade. Žalovaný je podnik vykonávajúci poľnohospodársku činnosť na pozemkoch vo vlastníctve žalobcov, nemá však uzatvorenú nájomnú zmluvu a obhospodaruje pozemky bez právneho titulu, čím zasahuje do vlastníckych práv žalobcov. Žalobcovia prenajali pozemky inému subjektu, ktorý na nich bude vykonávať poľnohospodársku činnosť a preto zaslali žalovanému výzvu na vydanie pozemku. Žalovaný odpovedal, že pozemky nevydá, lebo nie sú ich vlastníckmi. Po oprave podania uviedol, že právna predchodkyňa žalobkyne v 3. rade s ním uzatvorila nájomnú zmluvu. Potvrdil, že mu rok pred uplynutím nájmu zaslala výzvu na vrátenie pozemkov, avšak podľa neho nespĺnila zákonné predpoklady a nájomná zmluva sa obnovila do roku 2020 a preto požiadavku žalobkyne v 3. rade neakceptoval, v prípade žalobcov v 1. a 2. rade prichádza do úvahy vrátenie spoluvlastníckeho podielu, avšak vzhľadom na ich neprístupnosť to nie je možné. Žalobcovia argumentovali, že pozemky sú prístupné, avšak žalovaný rozoral a odstránil miestne komunikácie a tým znemožnil žalobcom prístup k ich pozemkom. Podľa žalobcov splnili všetky zákonné povinnosti, vyzvali žalovaného na vrátenie pozemkov, ktoré užíva bez nájomnej zmluvy a ten ich nevrátil do 30 dní po zbere úrody a vzhľadom na jeho vyjadrenie nemá záujem ich vydať, preto sa obrátili na súd.

3. Žalovaný sa k žalobe vyjadril, žiadal ju zamietnuť. Potvrdil, že vykonáva poľnohospodársku činnosť aj na pozemkoch vo vlastníctve žalobcov. Spoluvlastnícky podiel vo vlastníctve žalobkyne v 3. rade užíva

na základe zmluvy o nájme, nie je sporná ani skutočnosť, že žalobkyňa mu doručila výpoveď z nájmu. Podľa žalovaného však porušila prednostné právo žalovaného na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy (pozemky prenajala inému subjektu) a preto je tento úkon v rozpore so zákonom. Platí teda (výpoveď nebola účinná), že sa obnovil nájomný vzťah na ďalších 5 rokov, čo žalovaný potvrdil listom zo dňa 23.11.2017. V prípade žalobcov v 1. a 2. rade, títo nadobudli vlastníctvo kúpnu zmluvou v marci 2017. Podľa zápisu uvedenom na LV bol vykonaný ROEP v kat. úz. O. a ak aj napriek tomu sú pozemky zapísané ako parcely registra E znamená to, že nie sú evidované v katastrálnej mape, ale len v mape určeného operátu a teda ich hranice nie sú viditeľné v teréne. Výmera pozemkov zapísaných na LV č. XXXX je spolu 30.608 m², podiel žalobcov 1. rade a 2. rade je 15.304 m², na takejto výmere žalobcovia nemôžu hospodáriť a vykonávať poľnohospodársku výrobu, preto ich cieľom nebolo nadobudnúť poľnohospodárske pozemky na účel predpokladaný zákonom č. 140/2014 Z.z., ale ako uvádzajú, aby na nich hospodáril iný subjekt. Predmetné parcely sú súčasťou parciel registra „C“, ktoré tvoria veľké plošné celky užívané žalovaným a preto požiadavka na ich vymeranie by narušila možnosť veľkoplošnej poľnohospodárskej výroby a preto tieto pozemky sú považované za neprístupné. Nie je možné z viacerých parciel registra „C“ veľkosti niekoľko hektárov oddeliť geometrickým plánom pôvodný pozemok registra „E“ a umožniť na ňom osobitne hospodáriť. Argumentácia o rozoraných pozemkoch nie je presná, podľa žalovaného bývalé poľné cesty zanikli ešte v období hospodárenia bývalých JRD, pred rokom 1989, nie je dôvod obnovovať tieto cesty, vytváranie ciest by narušilo spôsob hospodárenia. Vzhľadom na neprístupnosť pozemkov navrhol žalovaný žalobcom, že im poskytne do podnájmu pozemky v inej lokalite, čo žalobcovia odmietli. Aj to je podľa žalovaného dôvod na zamietnutie žaloby. Žalovaný ďalej uviedol, že existuje aj iný dôvod, pre ktorý by súd mal žalobu zamietnuť. Tým dôvodom by mohla byť skutočnosť, že žalobcovia sa nikdy nestali vlastníckymi spoluvlastníckymi podielov a chýba im aktívna vecná legitímácia v spore. Odôvodnil to tým, že žalobcovia v 1. a 2. rade uzatvorili kúpnu zmluvu s predchádzajúcou vlastníčkou spoluvlastníckeho podielu, pričom kupovali ornú pôdu. Ak nebola splnená hoci len jedna zo základných podmienok zákonného prevodu (zákon č. 140/2014 Z.z.) kúpna zmluva je pre rozpor so zákonom absolútne neplatná. Absolútna neplatnosť nastáva zo zákona, pôsobí od počiatku a súd na ňu prihliada z úradnej povinnosti.

4. Z vykonaného dokazovania považoval súd prvej inštancie za nesporné, že predmetom žaloby o vypratanie sú pozemky vedené v registri „E“ ako poľnohospodárska pôda a na nich žalovaný vykonáva poľnohospodársku činnosť pri prevádzkovaní podniku. Nebola sporná ani skutočnosť, že žalobkyňa v 3. rade dňa 30.11.2005 uzatvorila so žalovaným zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely a to na dobu určitú na 10 rokov. Podľa zmluvy ak zmluvná strana nevyzve pred uplynutím dohodnutého času písomne na vrátenie a prevzatie pozemku, zmluva sa obnovuje na určitý čas, podľa zmluvy na 10 rokov. Nebolo sporné, že žalobcovia sa obrátili na žalovaného listom zo dňa 20.09.2017, ktorý bol žalovanému doručený dňa 28.09.2017, so žiadosťou o vydanie pozemkov. Žalovaný žalobcom ponúkol do podnájmu iné pozemky.

5. Súd prvej inštancie spor právne posúdil podľa § 126 Občianskeho zákonníka; § 1, § 12 ods. 3, § 12a ods. 1, ods. 2, § 13 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov“).

6. Súd prvej inštancie prisvedčil argumentácii žalovaného a keďže žalobkyňa v 3. rade uzatvorila nájomnú zmluvu dňa 30.11.2005, na dobu určitú na 10 rokov, rok pred uplynutím nájmu vyzvala na vrátenie pozemkov, avšak nespĺnila zákonné podmienky na vrátenie a preto sa nájomná zmluva obnovila na určitý čas, do roku 2010. Ak aj bola uzatvorená nová nájomná zmluva s inou osobou, bolo porušené právo žalovaného na prednostné uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na pozemok, ktorý doteraz užíval, nakoľko v spore neboli preukázané okolnosti uvedené v ustanovení § 13 ods. 2 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Vo vzťahu k žalobkyne v 3. rade je preto žaloba o vypratanie nedôvodná, žalovaný užíva predmet nájmu na základe nájomnej zmluvy, nie je pravdivé tvrdenie žalobkyne, že do jej vlastníckeho práva zasahuje neoprávnené a preto nie je dôvodný ani návrh na vypratanie spoluvlastníckeho podielu žalobkyne v 3. rade. Vo vzťahu k žalobcom v 1. rade a 2. rade, ktorí nadobudli spoluvlastnícky podiel k predmetným pozemkom do bezpodielového spoluvlastníctva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 21.03.2017, je tiež potrebné vziať do úvahy ustanovenia zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, nakoľko sa vzťahujú aj na užívanie pozemku na poľnohospodárske účely bez nájomnej zmluvy. Žalovaný užíva pozemky, na ktorých sa nájom skončil a žalobcovia ho vyzvali na vrátenie a prevzatie pozemkov, avšak súd prvej inštancie dospel k záveru, že predmetné pozemky

nie sú prístupné a preto prichádza do úvahy iba uzatvorenie podnájomnej zmluvy. Žalobcovia namietali a tvrdili, že pozemky, ktorých vypratania sa domáhajú, sú prístupné, iba žalovaný rozorol prístupové cesty. V spore bolo preukázané, že predmetné pozemky sú pozemky registra „E“, nie sú evidované v katastrálnej mape, ich hranice nie sú v teréne viditeľné. Aj z predložených listinných dôkazov je zjavné, že predmetné pozemky spolu s inými parcelami registra „C“ tvoria väčšie plošné celky, nie je ich možné oddeliť geometrickým plánom tak, aby nenarušili hospodárenie na ostatných pozemkoch v užívaní žalovaného. Súd prvej inštancie z týchto dôvodov, pre neprípustnosť predmetného spoluvlastníckeho podielu žalobcov v 1. rade a v 2. rade, považoval žalobu za nedôvodnú a zamietol ju. Ďalším dôvodom na zamietnutie žaloby, ktorý uvádzal žalovaný (neplatnosť kúpnopredajnej zmluvy) sa súd prvej inštancie nezaoberal, nakoľko predchádzajúce dôvody na zamietnutie žaloby boli postačujúce. Preto dôkazy, ktoré preukazovali nesplnenie zákonných dôvodov na nadobudnutie vlastníctva poľnohospodárskej pôdy neposudzoval. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodoval podľa ustanovenia § 255 a § 262 ods. 2 CSP. Žalovaný mal vo veci úspech, preto súd prvej inštancie zaviazal žalobcov k náhrade trov konania v plnej výške.

7. Proti rozsudku podali odvolanie žalobcovia v 1. až 3. rade prostredníctvom ich právneho zástupcu, ktorý nesúhlasil s týmto rozhodnutím, poukázal na odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b), f), h) CSP a navrhol, aby odvolací súd zrušil napadnuté rozhodnutie a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V podanom odvolaní žalobcovia namietali, že počas celej doby zhodne tvrdili, že žalovaný nemá uzatvorenú so žalobcami žiadnu nájomnú zmluvu a preto obhospodaruje pozemky vo vlastníctve žalobcov bez akéhokoľvek právneho titulu, čím zasahuje do ich vlastníckych práv. Podľa žalovaného má však uzavretú platnú nájomnú zmluvu so žalobkyňou v 3. rade, pretože žalobkyňa v 3. rade mu rok pred uplynutím nájmu zaslala výzvu na vrátenie pozemkov, avšak podľa žalovaného nesplnila zákonné podmienky a nájomná zmluva sa obnovila do roku 2020. Výpoveď teda podľa žalovaného nebola účinná, avšak jej účinnosť nebola nikdy z jeho strany spochybnená, t. j. žalovaný nepodal v zákonnej lehote žalobu na neúčinnosť výpovede žalobkyne v 3. rade. Žalovaný do súdneho spisu predmetnú výpoveď nezaložil a tak nebolo možné určiť, a súd prvej inštancie ani neskúmal, či bola alebo nebola výpoveď zo strany žalobkyne v 3. rade podaná v lehote. Žalovaný uviedol, že pozemky žalobcov sú zapísané ako parcely registra „E“ a to znamená, že nie sú evidované v katastrálnej mape, ale len v mape určeného operátu a teda ich hranice nie sú viditeľné v teréne. Uvedenú argumentáciu žalovaného prezval aj súd prvej inštancie a to aj napriek tomu, že v súdnom spise sa nachádza list vlastníctva č. XXXX, kde sú sporné pozemky zapísané ako parcely registra „C“, čo znamená, že ide o parcely, ktorých hranice sú v teréne viditeľné a zobrazené na katastrálnej mape. Z uvedeného teda vyplýva, že pozemky vo vlastníctve žalobcov sú prístupné a preto žalobcovia nevedia z čoho vychádzal súd prvej inštancie, keď v odôvodnení napadnutého rozsudku uviedol, že má za to, že predmetné pozemky nie sú prístupné. K tomu, že sú pozemky neprístupné nebol zo strany žalovaného produkovaný jediný dôkaz a súd prvej inštancie vychádzal len z tvrdenia žalovaného. Uvedené vyplýva aj zo súdneho spisu vedeného Okresným súdom Bratislava III sp. zn. 19C/30/2018, v ktorom žalovaný žiadal vydať neodkladné opatrenie, aby sa žalobcovia zdržali zásahov do práv žalovaného užívaním pozemkov zapísaných na LV č. XXX., k. ú. O.. Nielen súd prvej inštancie ale aj odvolací súd (KS BA, sp. zn. 9Co/104/2018) sa stotožnili s tým, že neboli splnené podmienky na vydanie neodkladného opatrenia a žalovaný nepreukázal žiadnym spôsobom, že prístupové cesty neexistovali v minulosti a pozemky vo vlastníctve žalobcov sú naozaj neprístupné. Podľa žalovaného je podiel žalobcov v 1. a 2. rade vo výmere 15304 m² a na takejto výmere nemôžu žalobcovia hospodáriť a vykonávať poľnohospodársku výrobu a preto vraj nebolo ich cieľom nadobudnúť poľnohospodárske pozemky na účel predpokladaný zákonom č. 140/2014 Z. z.. Pozemky zapísané na LV č. XXXX však nie sú reálne rozdelené medzi žalobcov, tzn. že žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi a nedá sa reálne určiť, ktorá časť z každého m² je vo vlastníctve žalobcov v 1. a 2. rade alebo žalobkyne v 3. rade. Argumentácia žalovaného, že žalobcovia v 1. a 2. rade sa nikdy nestali vlastníkmi spoluvlastníckych podielov a chýba im aktívna legitímácia, je len účelová. Žalobcovia v 1. a 2. rade splnili všetky zákonné podmienky a to aj podľa zákona č. 140/2014 Z. z., o čom svedčí aj fakt, že katastrálny odbor Okresného úradu Senec na základe kúpnej zmluvy previedol uvedené pozemky do vlastníctva žalobcov v 1. a 2. rade. Žalobcovia taktiež nenamietali, že im nebola doručená počas celého konania na súde prvej inštancie duplika s prílohami, a preto sa nemohli vyjadriť, či je alebo nie je nájomná zmluva so žalobkyňou v 3. rade uzavretá v súlade so zákonom, čím došlo k porušeniu ich práv na spravodlivý proces. Súd prvej inštancie uviedol, že žaloba je vo vzťahu k žalobkyne v 3. rade nedôvodná, nakoľko žalovaný užíva pozemky na základe nájomnej zmluvy. K predĺženiu nájmu mohlo teda dôjsť iba za predpokladu, že by mal žalovaný uzavretú nájomnú zmluvu so všetkými tromi spoluvlastníkmi predmetných pozemkov, tzn. s nadpolovičnou

väčšinou spoluvlastníkov. Žalovaný si teda mal byť vedomý skutočnosti, že nemá uzavretú zmluvu s nadpolovičnou väčšinou, nakoľko uvedené pozemky nie sú reálne rozdelené medzi žalobcov, žalobcovia sú spoluvlastníkmi celku a preto pokiaľ by aj bola nájomná zmluva uzavretá len so žalobkyňou v 3. rade, nemôže byť považovaná za riadnu a platnú nájomnú zmluvu, na základe ktorej mohlo dôjsť k predĺženiu doby nájmu. Je tiež potrebné poukázať na to, že súd prvej inštancie nespĺnil kvalitatívne požiadavky na odôvodnenie súdneho rozhodnutia. V odôvodnení súdneho rozhodnutia súd prvej inštancie iba popísal skutkový stav prípadu, odcitoval ustanovenia právnych predpisov a následne konštatuje, čo bolo v konaní preukázané, aj keď bez akýchkoľvek dôkazov. Z takéhoto rozhodnutia však zrozumiteľne a presvedčivo nevyplýva, prečo súd prvej inštancie aplikoval citované ustanovenia právneho predpisu a prečo ho v konkrétnych okolnostiach daného prípadu vykladal práve týmto spôsobom. Súd prvej inštancie sa vôbec nezaoberal pre vec významnými argumentmi, ktoré predniesli žalobcovia.

8. K odvolaniu žalobcov sa vyjadril prostredníctvom právneho zástupcu žalovaný, ktorý považoval napadnutý rozsudok za vecne správny a v celom rozsahu sa stotožnil s jeho odôvodnením. Žalovaný namieta, že odvolanie žalobcov bolo podané oneskorene, nakoľko rozsudok bol splnomocnenému právnomu zástupcovi žalobcov doručený dňa 22.01.2019. Lehota na podanie odvolania v trvaní 15 dní žalobcom začala v zmysle § 121 ods. 2 CSP plynúť dňom 23.01.2019 a jej koniec preto pripadol na deň 06.02.2019. Žalobcovia doručili svoje odvolanie proti rozsudku prostredníctvom portálu ežaloby až dňa 07.02.2019. K jednotlivým námietkam žalobcov sa žalovaný vyjadril tak, že žalovaný nikdy netvrdil, že so žalobcami v 1. a v 2. rade má uzavretú nájomnú zmluvu. Od samého začiatku však ako aj v korešpondencii so žalobcami tvrdil, že nájomnú zmluvu má uzatvorenú s podielovou spoluvlastníčkou H. X. na jej spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/2 na uvedených nehnuteľnostiach. Predmetnú nájomnú zmluvu má ako druhý účastník zmluvného vzťahu (prenajímateľ) k dispozícii aj žalobkyňa v 3. rade, a preto tvrdenie o neexistencii zmluvného vzťahu medzi žalobcami a žalovaným je účelovým tvrdením. Dôkazom existencie nájomného vzťahu je aj výpoveď H. X.. Ak by nevedela o existencii nájmu, nebola by doručovala výpoveď nájmu, ale bola by v súlade s ustanovením § 12 ods. 3 zák. č. 504/2003 Z.z. doručila žalovanému výzvu na vrátenie a prevzatie pozemkov. A dôkazom o existencii nájomného vzťahu medzi ňou a žalovaným a teda aj skutočnosti, že akceptovala nespĺnenie zákonných podmienok pre ukončenie nájmu výpoveďou a nájom trvá aj ďalej je, že po celé obdobie vrátane roku 2018, prijala od žalovaného nájomné v zmluvne dohodnutej výške vrátane roku 2018; za užívané pozemky vo veľkosti jej spoluvlastníckeho podielu, uhrádzal daň z nehnuteľnosti miestne príslušnému správcovi dane - Obci O. - žalovaný. Pokiaľ žalobkyňa v 3. rade nesúhlasila s oznámením, že pre nespĺnenie podmienok v ustanovení § 13 ods. 2 zákona č.504/2003 Z.z. nedošlo k ukončeniu nájmu a nájomca bude poľnohospodárske pozemky, na ktorých má spoluvlastnícky podiel táto žalobkyňa, ďalej užívať ako nájomca, mala postupovať podľa ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Až neskôr nechali žalobcovia vyhotoviť geometrický plán a zapísať pozemky ako parcely reg. „C“. Dôkazom je aj zápis v časti C/ LV a. XXXX k. ú. O., že všetky geometrické plány boli zapísané až v r. 2018 pod č. XXX až XXX, teda nesporne po podaní žaloby a po podaní vyjadrenia k žalobe. Ani súdu uvedenú skutočnosť žalobcovia v „replike“ zo dňa 07.05.2018, neuviedli. Parcelami reg. „E“ sú doposiaľ pozemky vo vlastníctve Obce O. a v nájme žalovaného, ktoré oddeľujú pozemky žalobcov od verejných komunikácií a robia teda pozemky žalobcov objektívne neprístupnými, keďže pozemky žalobcov, ako aj pozemky vo vlastníctve obce sú súčasťou veľkoplošných pozemkov parciel registra „C“, zapísaných v katastri nehnuteľností ako „orná pôda“. Je teda zámerne skresľovaním skutočnosti, že pozemky žalobcov sú prístupné. Žalobcovia opätovne v odvolaní účelovo riešia otázku spoluvlastníctva a zabudli uviesť, keďže ide o 7 pozemkov, aká by bola výmera jednotlivých pozemkov, ktoré chceli užívať a navyiac, do doby trvania nájomného vzťahu k spoluvlastníckemu podielu žalobkyne v 3. rade, nemohli vstúpiť žalobcovia v 1. a 2. rade do užívania aj jej spoluvlastníckeho podielu, čiže išlo by pri spoluvlastníckom podiele na 7 pozemkoch, spolu o výmere 15.304 m², takže jednotlivé pozemky vo veľkosti iba spoluvlastníckeho podielu žalobcov v 1. a 2. rade by neboli využiteľné na účely hospodárenia na pôde, preto ponuka žalovaného na uzavretie podnájomnej zmluvy mohla riešiť tento problém žalobcu v 1. a 2. rade. Teda na súhrn výmer pripadajúcich na spoluvlastnícke podiely žalobcov v 1. a 2. rade, mohla byť uzavretá iba podnájomná zmluva. Túto možnosť žalovaný žalobcom v 1. a 2. rade aj ponúkol. Tvrdenie žalobcov, že súd prvej inštancie nespĺnil kvalitatívne požiadavky na odôvodnenie súdneho rozhodnutia, sú účelové, o čom svedčí samotné rozhodnutie súdu. S poukazom na všetky vyššie uvedené skutočnosti, žalovaný navrhuje, aby odvolací súd odmietol odvolanie, ak bolo podané oneskorene alebo alternatívne, aby rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil a žalobcom uložil povinnosť nahradiť žalovanému trovy odvolacieho konania.

9. K vyjadreniu žalovaného sa vyjadrili žalobcovia. V podanom vyjadrení uviedli, že žalovaný v úvode vyjadrenia namieta, že odvolanie zo strany žalobcov bolo podané po zákonnej lehote dňa 07.02.2019 a teda malo byť podané oneskorene. Odvolanie však bolo podané a doručené úspešne dňa 06.02.2019, a teda v zákonnej lehote. V čase podania žaloby o vypratanie nehnuteľnosti nemali žalobcovia so žalovaným uzavretú nájomnú zmluvu, nakoľko žalobkyňa v 3. rade mala za to, že nájomnú zmluvu vypovedala a so žalobcami v 1. a 2. rade žalovaný zmluvu neuzavrel. Tvrdenie žalovaného, že žalobkyňa v 3. rade mala za rok 2018 prijať od žalovaného nájomné, a že žalovaný uhradil daň z nehnuteľnosti za užívanie pozemkov nie je ničím podložené, a žalovaný uvedené tvrdenia nepodložil žiadnym dokladom, nakoľko za uvedené pozemky uhradili dane oprávnení nájomcovia a nie žalovaný. Žalobkyňa v 3. rade vypovedala nájomnú zmluvu, o ktorej bola presvedčená, že je platná. Zmluva, ktorú predložil žalovaný nebola uzavretá platne. Je pravdou, že pozemky vo vlastníctve žalobcov boli v čase podania žaloby označené ako parcely registra „E“. O zmene bol súd prvej inštancie informovaný v návrhu a vydanie neodkladného opatrenia. Opätovne poukazujú na to, že tieto pozemky vo vlastníctve žalobcov sú prístupné, vedľa dvoch pozemkov totižto vedie štátna cesta 2. triedy č. 510, čiže s nimi susedí, a je možné sa na pozemky dostať priamo z hlavnej cesty. Žalobcovia nevedia, kde žalovaný berie čísla, ktoré uvádza vo vyjadrení. Hovorí o podiele 15.304 m², ale podľa ním predloženej zmluvy (úmyselne pozmenenej) má v nájme len 8.642 m², čo je len niečo viac ako 1/3 celkovej výmery pozemkov.

10. K vyjadreniu žalobcov sa vyjadril žalovaný, ktorý uviedol, že žalobcovia vo svojom vyjadrení neuvádzajú žiadne nové skutočnosti, ani argumenty, ktoré by vyvrátili alebo spochybnili tvrdenia žalovaného uvedené vo vyjadrení k odvolaniu žalobcov. Žalovaný mal so žalobkyňou v 3. rade uzavretú nájomnú zmluvu, ktorej rovnopis súdu predložil. Tvrdenia žalobcov na jednej strane o chýbajúcej nájomnej zmluve a na strane druhej o jej neplatnosti (v liste žalovanému už pred začatím konania na súde) sú preto účelové. Predmet sporu, určujú petitom svojej žaloby žalobcovia. V danom prípade sa žalobcovia až do skončenia konania dovoľávali rozhodnutia súdu o povinnosti žalovaného vypratať pozemky uvedené v petite, v tom čase zapísané ako parcely reg. „E“, po celý čas konania petit svojej žaloby neupravili. Tento petit sa však geodetickým zameraním a vytvorením parciel reg. „C“ stal nevykonateľným, keďže parcely reg. „E“, právne zanikli. Táto podstatná skutočnosť, aj keby bola samostatná, mala a mohla viesť k zamietnutiu žaloby, pre nevykonateľnosť žalobcami požadovaného nároku. Tvrdenie, že súd mal k dispozícii LV č. XXXX so zmenami vykonanými po zápise parciel do reg. „C“ je nielen účelové, ale aj právne nelogické, lebo súd nemal povinnosť upravovať petit žaloby a takto nahrádzať činnosť, ktorá zo zákona patrí výlučne len žalobcom. Toto svoje právne zlyhanie chcú teraz žalobcovia pripísať ako chybu súdu. Na kvalifikovanie pozemkov, ako prístupných, nepostačuje len to, že sú zapísané v reg. „C“ a v teréne sú ich hranice viditeľné, ale na ich hranici musí byť komunikácia, ktorá k nim zabezpečuje prístup, čo v danom prípade absentuje. Opakovane žalobcovia odmietajú akceptovať zákonnú zásadu vyplývajúcu z ustanovenia § 70 ods. 2 Katastrálneho zákona „Záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra „E“. Teda ak žalobcovia tvrdia, že ich pozemky parcely reg. „C“, ktoré si nechali geometricky zamerať sú prístupné cez pozemky parc. reg. „E“ v minulosti poľné cesty, ich tvrdenia nielen, že sú rozporné so zákonom, ale ide o právne nezmyselný a nelogický výklad. Z ustanovení zákona č. 504/2003 Z.z. vyplýva, že v prípade neprístupných pozemkov alebo pozemkov, ktoré nemožno racionálne užívať, ktorými sú nepochybne pozemky parcely reg. „C“ zapísané na LV a. XXXX k. ú. O., nevznikol žalobcom ako spoluvlastníkom právny nárok na vstup a vykonávanie činnosti na pozemkoch, ale len nárok na uzavretie podnájomnej zmluvy so žalovaným k iným pozemkom v jeho nájme.

11. Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec podľa § 379 a § 380 ods. 1, 2 CSP a bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP. Odvolací súd sa oboznámil s obsahom spisu, vrátane všetkých písomných podaní strán doručených súdu aj v priebehu odvolacieho konania, odvolací súd preskúmal všetky podstatné odvolacie námietky žalobcov spolu s napadnutým rozsudkom okresného súdu a dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je potrebné zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie, keď toto rozhodnutie trpí vadou nepreskúmateľnosti, čo spôsobuje porušenie práva strán sporu na spravodlivý proces.

12. Odvolací súd v súvislosti s uvedeným záverom okresného súdu, považuje za potrebné zdôrazniť, že predmetom tohto konania je žaloba o vypratanie nehnuteľnosti a pre posúdenie dôvodnosti nároku žalobcov je potrebné skúmať, či je žalovaný povinný na základe tvrdení žalobcov v podanej žalobe, tieto nehnuteľnosti vypratať. Pokiaľ súd prvej inštancie zamietol žalobu s odôvodnením, že je nedôvodná,

nakoľko žalobkyňa v 3. rade má so žalovaným uzavretú nájomnú zmluvu a že v prípade žalobcov v 1. a 2. rade prichádza do úvahy jedine uzavretie podnájomnej zmluvy, keďže predmetné pozemky nie sú prístupné, tak takýto postup súdu prvej inštancie bol predčasný a možno hodnotiť jeho rozhodnutie za nepreskúmateľné i s poukazom na to, že toto svoje rozhodnutie súd prvej inštancie náležite neodôvodnil.

13. V prvom rade odvolací súd k námietke žalovaného, že odvolanie žalobcov bolo podané oneskorene, uvádza, že tejto námietke nevyhovel, nakoľko mal za preukázané, že odvolanie žalobcov bolo súdu doručené dňa 06.02.2019, t. j. v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP).

14. V danej veci nebolo sporné, že žalobkyňa v 3. rade a žalovaný mali v minulosti uzavretú nájomnú zmluvu na predmetné nehnuteľnosti, avšak platnosť, resp. účinnosť predmetnej zmluvy bola v danom súdnom konaní zo strany žalobcov namietaná. Preto ak súd prvej inštancie svoje rozhodnutie voči žalobkyňi v 3. rade o nedôvodnosti žaloby založil na tom, že nájomný vzťah so žalobkyňou v 3. rade bol platný a že v spore neboli preukázané okolnosti uvedené v ustanovení § 13 ods. 2 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, avšak svoje rozhodnutie o platnosti daného nájomného vzťahu a nepreukázaní daných okolností náležite neodôvodnil, porušil tak právo strán sporu na spravodlivý proces z dôvodu nedostatočného odôvodnenia súdneho rozhodnutia.

15. Tak isto, čo sa týka zamietnutia žaloby voči žalobcom v 1. a 2. rade na základe jej údajnej nedôvodnosti, ktorú súd prvej inštancie odvodzoval od toho, že predmetné pozemky nie sú prístupné a preto prichádza do úvahy iba uzatvorenie podnájomnej zmluvy, tak odvolací súd považuje toto rozhodnutie za predčasné, bez náležitého zdôvodnenia.

16. Žalobcovia v odvolaní namietali, že v súdnom spise sa nachádza list vlastníctva č. XXXX, kde sú sporné pozemky zapísané ako parcely registra „C“, čo znamená, že ide o parcely, ktorých hranice sú v teréne viditeľné a zobrazené na katastrálnej mape, ak súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia argumentoval, že v spore bolo preukázané, že predmetné pozemky sú pozemky registra „E“, tak takýto jeho argument bol nesprávny, nemajúci oporu vo vykonanom dokazovaní.

17. 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.

18. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku i konania, ktoré mu predchádzalo, dospel k záveru, že súd prvej inštancie v prejednávanej veci nezistil skutkový stav v dostatočnom rozsahu, na základe toho dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie je nepreskúmateľné a zmatečné z dôvodu nedostatočného odôvodnenia.

19. Súčasťou obsahu základného práva na spravodlivé konanie podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a čl. 36 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky, súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. uplatnením nárokov a obranou proti takémuto uplatneniu. Povinnosťou súdu je rozsudok odôvodniť spôsobom, uvedeným v ustanovení § 220 ods. 2 CSP. Z odôvodnenia musí vyplývať vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi na strane druhej. Iba takéto rozhodnutie je preskúmateľné a stranám sporu umožňuje posúdiť postup súdu. Keďže súd prvej inštancie podľa uvedeného ustanovenia nepostupoval, obmedzil strany sporu v ich práve na spravodlivé súdne konanie a pri podaní opravného prostriedku vo vzťahu k zákonu vymedzeným odvolacím dôvodom, v dôsledku čoho im odňal možnosť konať pred súdom.

20. Podľa názoru odvolacieho súdu, je v danej veci nevyhnutné zdôrazniť, že povinnosťou súdu v občianskom súdnom konaní je riadne a dostatočne zistiť skutkový stav veci, aby mohol vo veci rozhodnúť.

21. Právo na spravodlivý proces je naplnené tým, že všeobecné súdy zistia (po vykonaní dôkazov a ich vyhodnotení) skutkový stav a po použití relevantných právnych noriem vo veci rozhodnú za predpokladu, že skutkové a právne závery nie sú svojvoľné, neudržateľné a že neboli prijaté v zrejmom omyle konajúcich súdov, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces. O arbitrárnosti (svojevôli) pri výklade a aplikácii zákonného predpisu všeobecným súdom je možné uvažovať len v prípade, ak by sa tento natoľko odchýlil od znenia príslušných ustanovení, že by zásadne poprel ich účel a význam (mutatis mutandis I. ÚS 115/02, I. ÚS 12/05, I. ÚS 352/06).

22. Z odôvodnenia súdneho rozhodnutia musí vyplývať vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na jednej strane a právnymi závermi na strane druhej. Všeobecný súd by

mal vo svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení svojho rozhodnutia dbať tiež na jeho celkovú presvedčivosť, teda na to, aby jeho závery, ku ktorým na základe zhodnotenia skutkového stavu veci dospel boli prijateľné, racionálne a v neposlednom rade aj spravodlivé a najmä presvedčivé. Všeobecný súd musí súčasne vychádzať z toho, že súdy majú poskytovať v občianskom súdnom konaní materiálnu ochranu zákonnosti tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov (IV. ÚS 1/02, II. ÚS 174/04, III. ÚS 332/09).

23. Súd prvej inštancie svoj záver (o nedôvodnosti podanej žaloby) odôvodnil stručne bez presvedčivých právnych záverov, ktoré bolo nutné zodpovedať s prihliadnutím na konkrétne okolnosti prípadu. Takéto odôvodnenie potom prirodzene vzbudzuje dôvodné pochybnosti najmä o presvedčivosti a spravodlivosti rozhodnutia súdu.

24. Doterajšie dôvody, ktoré použil súd prvej inštancie pre záver o nedôvodnosti žaloby žalobcov zostávajú neúplnými v tom zmysle, že vo všeobecnej argumentačnej rovine, ale i v konkrétnostiach posudzovaného prípadu, zostávajú nezodpovedané zo všetkých (potrebných) zákonných hľadísk, sú tak nepresvedčivými v tom, či je žaloba žalobcov o vypratanie nehnuteľností dôvodná.

25. Odvolací súd zastáva názor, že takéto závery súdu prvej inštancie vychádzajú z neúplne zisteného skutkového stavu veci a nepreskúmateľnosti rozhodnutia, čo odôvodňuje porušenie práva na spravodlivý súdny proces. Následný záver súdu, bez vyloženia aplikovaných právnych predpisov vo vzťahu ku konkrétnym okolnostiam danej veci, je tiež nepresvedčivý a nepreskúmateľný.

26. S prihliadnutím na uvedené, v danom prípade odvolatelia dôvodne namietali, že súd nesprávnym procesným postupom tým, že rozhodnutie dostatočným spôsobom neodôvodnil, znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, (§ 365 ods. 1 písm. b) CSP).

27. Vzhľadom na vyššie uvedené, odvolací súd zrušil rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. b) Civilného sporového poriadku. Zákonným dôvodom pre zrušenie rozhodnutia podľa tohto ustanovenia, je existencia vady konania, ktorá sa prejavila v takom nesprávnom procesnom postupe, ktorým súd znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ktorého základný rámec je obsiahnutý v článku 6 ods. 1 Dohovoru. Toto právo je podľa judikatúry Ústavného súdu SR implikované aj v článku 46 ods. 1 Ústavy SR. Jednotlivé čiastkové práva, ktoré tvoria obsah práva na spravodlivý proces, je možné vyvodiť predovšetkým z rozhodovacej činnosti ESLP. Patrí sem najmä právo na prístup k súdu, právo na nezávislý a nestranný súd, právo na verejnosť konania a rozhodovania, právo na rozhodnutie v primeranej lehote a právo na spravodlivé prejednanie veci. Do tohto práva na spravodlivé prejednanie veci patrí aj právo na odôvodnenie súdneho rozhodnutia. A v zmysle § 391 ods. 1 CSP odvolací súd vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

28. Nedostatok alebo nezrozumiteľnosť dôvodov rozhodnutia predstavuje závažné procesné pochybenie súdu, spočívajúce v odňatí možnosti konať pred súdom. O odňatie možnosti konať pred súdom ide v prípade nesprávneho postupu súdu v občianskom súdnom konaní, ktorým (postupom) sa strane sporu odníme možnosť pred ním konať a uplatňovať (realizovať) procesné oprávnenia subjektu občianskeho súdneho konania, ktoré mu priznáva platná právna úprava, za účelom zabezpečenia účinnej ochrany jeho práv a právom chránených záujmov.

29. V ďalšom konaní súd prvej inštancie vykoná dokazovanie v dostatočnom rozsahu, zhodnotí zistený skutkový stav veci a na základe právneho posúdenia veci znovu rozhodne a svoje rozhodnutie odôvodní tak, aby bolo v súlade s uvedenými zákonnými ustanoveniami, s poukazom na ustanovenie § 220 ods. 2 CSP a tiež aby bolo aj preskúmateľné v prípadnom odvolacom konaní.

30. Podľa § 396 ods. 3 CSP ak odvolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci.

31. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci _____ samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

(1) Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

(2) Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 C.s.p.).

(1) Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

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

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

(1) Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

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

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 C.s.p.).

(1) Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

(2) Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 C.s.p.).

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

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

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

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

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

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

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