

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš  
Spisová značka: 8C/51/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5616201526  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 06. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Halušková  
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2016:5616201526.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš právnej veci žalobcu U. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom T. XXX, D.Ý. M., právne zastúpeného JUDr. JURKOVEC ADVOKAT DK, s.r.o., so sídlom v Dolnom Kubíne, M. R. Štefánika 1822, proti žalovanému Roľnícke družstvo Dovalovo, so sídlom Dovalovo 515, Liptovský Hrádok, IČO: 00 633 437, právne zastúpeného advokátom JUDr. Jiřím Martausom, so sídlom v Liptovskom Mikuláši, ul. 1. mája 113/19, v konaní o neplatnosť nájomnej zmluvy, samosudkyňou JUDr. Janou Haluškovou takto

### rozhodol:

Súd žalobu v celom rozsahu **z a m i e t a**.

Žalobca je **p o v i n n ý** nahradiť žalovanému trovy konania vo výške 223,74 eur, v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, k rukám právneho zástupcu žalobcu advokáta JUDr. Jiřího Martausa, so sídlom v Liptovskom Mikuláši, ul. 1. mája 113/19.

### o d ô v o d n e n i e :

Dňa 02.03.2016 bola tunajšiemu okresnému súdu doručená žaloba, ktorou sa žalobca domáhal určenia neplatnosti Zmluvy o nájme pozemku uzatvorenej dňa 20.12.2006 medzi žalovaným a B. O., bytom T. XXX, ktorej predmetom je nájom nehnuteľností označených parc. č. 958, 1210, 1178 a 1361 o spoločnej výmere 10.130 m<sup>2</sup>. Žalobca vymedzil dva dôvody neplatnosti tohto právneho úkonu, a to neurčitosť jeho predmetu (nehnuteľnosti nie sú v zmluve identifikované tak, aby nebola možná ich zámena za nehnuteľnosti iného druhu na inom mieste) a neúplným označením zmluvnej strany B. O. (absentuje údaj o dátume jej narodenia). Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 01.01.2007 do 01.01.2017. Kúpnu zmluvou z 02.01.2012 žalobca nadobudol od B. O.Í. spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/2 k pozemku E-KN parc. č. 1210, orná pôda o výmere 3.632 m<sup>2</sup>, zapísanému na liste vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie T. Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálneho odboru a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/1 k pozemku E-KN parc. č. 958, orná pôda o výmere 7.975 m<sup>2</sup>, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie T. Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálneho odboru, čím vstúpil do právneho postavenia prenajímateľa. Svoj naliehavý právny záujem na požadovanom určení odôvodnil tým, že žalovaný na základe nájomnej zmluvy užíva nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve a výlučnom vlastníctve žalobcu (pozemky parc. č. 1210 a parc. č. 958).

Žalovaný v replike doručenej súdu 10.05.2016 navrhol zamietnutie žaloby dôvodiac, že v katastrálnom území T. sa nenachádzajú žiadne iné pozemky s parcelnými číslami rovnakými, ako majú pozemky uvedené v nájomnej zmluve, s ktorými by bola možná prípadná zámena. Žalovaný ako nájomca riadne uhradil nájomné, ktoré prijímala pani O. ako druhá zmluvná strana. Pozemky E-KN parc. č. 1210, orná pôda o výmere 3232 m<sup>2</sup> a E-KN parc. č. 958, orná pôda o výmere 7975 m<sup>2</sup>, ktoré sú predmetom nájmu, už boli predmetom konania vedeného na Okresnom súde v Liptovskom Mikuláši pod sp. zn.

6C/63/2012, v ktorom bola predbežne posúdená aj platnosť nájomnej zmluvy. Žalobca nemá naliehavý právny záujem na požadovanom určení.

Vykonaným dokazovaním oboznámením obsahu listinného dôkazu - zmluvy o nájme pozemku z 20.12.2006, výpismi z listov vlastníctva č. XXXX, XXXX a XXXX Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálneho odboru pre katastrálne územie T. (zabezpečených z internetovej domény K..O..X.), výpoveďou žalobcu, štatutárneho zástupcu žalovaného G.. N., svedkyne O. a obsahom pripojeného spisu tunajšieho okresného súdu sp. zn. 6C/63/2012 súd zistil nasledovný skutkový stav:

Dňa 20.12.2006 bola medzi nájomcom Roľnícke družstvo Dovalovo a prenajímateľkou B. O., bytom T. XXX, ČOP: X., uzatvorená zmluva o nájme pozemku podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka s použitím § 22 zákona č. 229/1991 Zb. a § 3 Nariadenia č. 208/94 Z. z.. Predmet zmluvy je v článku II. špecifikovaný ako prenájom nehnuteľností evidovaných na liste vlastníctva číslo, ktoré v zmluve nie je uvedené. Ďalej sú uvedené údaje: parc. č. 958, 1210, 1178 a 1361, výmera v m<sup>2</sup> spolu: 10.130. Podľa článku III. ods. 2 bude nájomca pozemky užívať za účelom riadneho hospodárenia s ich určením podľa príslušných predpisov. V časti IV. ods. 1 je určená dohoda zmluvných strán o tom, že nájomca zaplatí ročné nájomné prenajímateľovi za jeden hektár poľnohospodárskej pôdy vo výške 2,13% z hodnoty pôdy 9.395 (cena PP k 30.04.2002), t.j. 200,- Sk za jeden hektár. Doba trvania nájmu je v článku V. ods. 1 vymedzená určitou dobou od 01.01.2007 do 01.01.2017 vrátane. Prevzatie predmetu zmluvy od prenajímateľa na dohodnuté užívanie nájomca potvrdil v článku VI. ods. 1 zmluvy, ktorej zmeny a doplnky je možné vykonať písomnou formou. Obidve zmluvné strany prehlásili, že si nájomnú zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali. Zmluva obsahuje podpis prenajímateľa/prenajímateľky aj podpis predsedu predstavenstva nájomcu G.. U. I. a člena predstavenstva G.. U. N. a odtlačok pečiatky Roľnícke družstvo Dovalovo. Svedkyňa B. O. dňa 08.06.2016 potvrdila, že podpis na tejto nájomnej zmluve je jej, číslo občianskeho preukazu je dopísané jej rukou. Nevie už okolnosti, za ktorých zmluvu podpisovala, možno bola na družstve. Uzavretie zmluvy asi navrhlo družstvo jej. Žalobcovi predávala len tie pozemky, ktoré sú v nájomnej zmluve. Nachádzali sa v obci Dovalovo, nevie, v ktorej lokalite. Pozemky po matke v Liptovskej Porúbke, Vavrišove, ani Hybiach nededila. S výnimkou Dovalova v súčasnosti ani v minulosti nebola vlastníčkou pozemkov v inej obci nikde na Slovensku. V čase podpisu nájomnej zmluvy 20.12.2006 si nájomnú zmluvu nečítala. Nevedela však odôvodniť, prečo potom do voľnej rubriky dopísala číslo svojho občianskeho preukazu. Nájomné jej bolo vyplácané, dokiaľ bola vlastníčkou pozemkov, do roku 2012. Na šeku bolo napísané, že ide o nájomné za poľnohospodársku pôdu z družstva za konkrétny rok. Preberala ho napriek tvrdeniu, že nevedela, za ktoré pozemky je platené, pretože brala nájom za parcely, ktoré sú jej. Družstvo asi vedelo, za ktoré parcely jej nájomné poslalo. Po predaji nehnuteľností šeky odovzdávala bez prevzatia peňazí žalobcovi. Nevrátila ich družstvu, lebo nie je vlastníčkou a dávala ich novému vlastníčkovi. Nájomná zmluva z 20.12.2006 nebola ukončená, lebo po predaji pánovi U. všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy prešli na neho. Pánovi U. teda predávala pozemky z nájomnej zmluvy, vychádzajúc z dedičského rozhodnutia. Svedkyňa disponuje stredoškolským vzdelaním s maturitou (gymnázium), pracovala v administratíve, posledných 10 rokov ako operátor vo výrobe, bližšie vedomosti z práva nemá. Neodpovedala na otázku, vzhľadom na nedostatok právnického vzdelania, odkiaľ získala použitú formuláciu, že predajom nehnuteľností vstúpil žalobca do jej zmluvných práv a povinností. Žalobca vypovedal, že od B. O., ktorá je sesternicou jeho matky, kupoval pozemok parc. č. 985, resp. spoluvlastnícky podiel k pozemku E-KN parc. č. 1210. V obci Dovalovo žije len jedna B. O. na adrese T. XXX. Žalobca vedel, ktoré nehnuteľnosti kupuje, nachádzajú sa katastrálnom území obce T., pozrel si, kde sa nehnuteľnosti nachádzajú, dal ich zamerať. Pozemok parc. č. 1210 bol v čase kúpy zatrávený, na pozemku parc. č. 958 bola zasadená kukurica alebo obilie. Už pred kúpou pozemkov vedel, že na nich hospodári družstvo, pretože na družstve pracoval. Mal záujem o nájom nehnuteľností, B. O. mu ponúkla predaj. O existencii nájomnej zmluvy s družstvom sa dozvedel až v súdnom konaní. Ak by vedel o existencii nájomnej zmluvy, pozemky by nekúpil. B. O. mu hovorila, že vlastní pozemky len v katastrálnom území T., preto nekontroloval, či sa pozemky parc. č. 958 a 1210 nenachádzajú aj v katastrálnom území D. F., Q. alebo M.. V dedičskom rozhodnutí bolo napísané katastrálne územie T., on pozemky inde kupovať ani nechcel. Daň za uvedené pozemky žalobca neplatí, lebo ich neužíva, podľa nájomnej zmluvy ich platí družstvo. Na pozemkoch chce hospodáriť, pretože má na to oprávnenie. Štatutárny zástupca žalovaného G.. U. N. vypovedal, že žalovaný na uvedených pozemkoch hospodáril od svojho založenia v roku 1957. Obe zmluvné strany vedeli, že ide o katastrálne územie T.. Na základe tejto zmluvy bolo platené p. O. aj nájomné. Nájomné žalobcovi neplatili, aj keď sa v súdnom konaní vedenom od 29.01.2013 pod sp. zn. 6C/63/2012 tunajšieho okresného súdu dozvedeli o jeho

vlastníckom práve. Nájomné zmluvy má družstvo uzatvárané aj ústnou formou, nevie, či aj formou konkludentnou. Zmluvy uzatvárané po roku 2006 majú iné náležitosti, pretože dochádzalo k určitému vývoju. S pani O. mali uzatvorenú len túto jednu jedinú zmluvu. K návrhu žalovaného na vydanie pôdy žalobcovi uviedol, že sa chceli dohodnúť, pretože pôda, ktorú predala pani O. je v strede lánu, kde bol zasadený jačmeň. Keďže parcela č. 1210 je v podielovom spoluvlastníctve, nie je zrejmé, ktorá reálna polovica je vlastníctvom žalobcu. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX súd zistil, že žalobca nie je podielovým spoluvlastníkom pozemku E-KN parc. č. 1361, o výmere 624 m<sup>2</sup>, trvalé trávne porasty v katastrálnom území T.; jeho podielovou spoluvlastníčkou so spoluvlastníckym podielom 153/540 je B. O., bytom T. XXX. Z toho istého zdroja je preukázané, že pre pozemok C-KN parc. č. 1178 o výmere 308 m<sup>2</sup>, trvalý trávny porast v katastrálnom území T. nie je založený list vlastníctva. Z pripojeného spisu tunajšieho okresného súdu sp. zn. 6C/63/2012 je preukázané, že dňa 29.06.2012 bolo začaté konanie žalobcu Roľnícke družstvo Dovalovo proti žalovanému U. U.Č. o určenie, že žalobca je oprávnený užívať v žalobnom petíte uvedené pozemky. Rozsudkom č. k. 6C/63/2012-66 zo dňa 29.01.2013 v spojení s opravným uznesením č. k. 6C/63/2012-86 zo 07.05.2013, potvrdeným Krajským súdom v Žiline rozsudkom č. k. 5Co/185/2013-106 z 15.10.2013 bolo vyslovené oprávnenie žalobcu užívať okrem iných aj pozemok E-KN parc. č. 958, orná pôda o výmere 7975 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. XXXX a pozemok E-KN parc. č. 1210, orná pôda o výmere 3632 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. XXXX Katastrálneho úradu v Žiline, Správy katastra Lipt. Mikuláš pre katastrálne územie T., obec Liptovský Hrádok. Z dôvodov týchto rozsudkov vyplýva, že tieto nehnuteľnosti prenajala nájomnou zmluvou z 20.12.2006 na dobu od 01.01.2007 do 01.01.2017 vrátane žalobcovi B. O., ktorá parcelu 958 v celosti a parcelu č. 1210 v spoluvlastníckom podiele 1/2 odpredala U. U. kúpnu zmluvou z 15.12.2011, na základe ktorej bol vklad vlastníckeho práva povolený 02.01.2012 pod č. V 3853/2011. Žalobca nadobudol právo užívať nehnuteľnosti platnou nájomnou zmluvou od osôb, ktoré v čase jej uzatvárania boli oprávnené s nehnuteľnosťami disponovať. V čase uzatvárania nájomnej zmluvy s B. O. jej právna predchodkyňa P. M. nežila, avšak dedičstvo sa nadobúda smrťou poručiteľa, pričom nájomnú zmluvu uzatvorila dedička, ktorej neskôr v rámci vyporiadania dedičstva boli tieto nehnuteľnosti prikázané do vlastníctva. U. U. (v uvedenom konaní v pozícii žalovaného) uzatvorením kúpnej zmluvy vstúpil do všetkých práv a povinností svojich právnych predchodcov a je viazaný aj uzatvorenými nájomnými zmluvami.

Právny zástupca žalobcu poukázal na návrh dodatku z 15.01.2015 k nájomnej zmluve z roku 2006, ktorou žalovaný navrhuje prenajímateľke B. O.Í. zmenu nájomného len v časti E-KN parc. č. 1178/2 zapísanej na liste vlastníctva č. XXX o výmere 9681 m<sup>2</sup>, hoci nájomná zmluva mala trvať do 01.01.2017. Taktiež družstvo chcelo vydať žalobcovi polovicu parcely č. 1210, hoci tvrdí, že zmluva je platná a účinná a uzatvorená do 01.01.2017. Poukázal na § 14 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z., v zmysle ktorého sa zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely uzatvára písomnou formou. Pozemky vo vlastníctve žalobcu sú poľnohospodárskou pôdou, preto zmluva o ich nájme musí byť vyhotovená písomnou formou. Ak je obsah právneho úkonu zachytený písomne, určitosť prejavu vôle je daná obsahom listiny, na ktorej je zaznamenaný a nepostačuje, že účastníkom zmluvy je jasné, čo tvorí jej predmet a aké sú ich práva a povinnosti. Poukázal na povinnosť súdu v prípade, ak rieši podstatne odlišným spôsobom právnu otázku, ktorá už bola právoplatne vyriešená, argumentačne sa vyrovnáť so skoršími súdnymi rozhodnutiami.

Právny zástupca žalovaného namietal existenciu prekážky právoplatne rozhodutej s poukazom na to, že v konaní Okresného súdu Liptovský Mikuláš, sp. zn. 6C/63/2012 bola prejudiciálne riešená platnosť nájomnej zmluvy z 20.12.2006. Namietol existenciu naliehavého právneho záujmu žalobcu na určení neplatnosti nájomnej zmluvy aj vo vzťahu k parcele C-KN parc. č. 178 a E-KN parc. č. 1361. Poukázal na potrebu vykladať prejav vôle zmluvných strán aj s prihliadnutím na ich následné správanie.

Podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku (ďalej iba Obč. súd. por.) návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Podľa § 103 Obč. súd. por. kedykoľvek za konania prihliada súd na to, či sú splnené podmienky, za ktorých môže konať vo veci (podmienky konania).

Podľa § 159 ods. 3 Obč. súd. por. len čo sa o veci právoplatne rozhodlo, nemôže sa prejednávať znova.

Podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej iba Obč. zák.) právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

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

Podľa § 663 Obč. zák. nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa § 680 ods. 2 Obč. zák. ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

Podľa § 680 ods. 3 Obč. zák. ak dôjde ku zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca, a to aj vtedy, ak bola zmluva uzavretá na dobu určitú; výpoveď však musí podať v najbližšom výpovednom období, pokiaľ je zákonom alebo dohodou ustanovené. Pri zmene vlastníctva k hnuiteľnej veci môže zmluvu vypovedať aj nadobúdateľ.

Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov účinného k 20.12.2006 zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa uzatvára písomnou formou.

Podľa § 159 ods. 3 Obč. súd. por. prekážka veci rozsúdenej (rei judicatae) existuje len vtedy, ak je daná totožnosť účastníkov konania (bez ohľadu na ich procesné postavenie) a zároveň totožnosť predmetu konania. V prejednávanej veci a právoplatne skončenej veci vedenej na tunajšom okresnom súde pod sp. zn. 6C/63/2012 je daná totožnosť účastníkov konania. Totožnosť predmetu konania by však bola daná v prípade, ak by v novom konaní išlo o ten istý nárok, opierajúci sa o ten istý právny dôvod za podmienky, že tento dôvod vyplýva z rovnakého skutkového stavu ako v predchádzajúcom konaní. O rovnakú vec ide vtedy, ak v neskoršom konaní ide o ten istý nárok, v ktorom bolo už skôr právoplatne rozhodnuté. Z hľadiska identity predmetu konania právoplatný rozsudok na plnenie vytvára prekážku veci rozsúdenej pre konanie o žalobe na určenie, či tu právo alebo právny vzťah je alebo nie je, ak vychádza z toho istého skutkového základu. V sporovom konaní je predmet konania určený obsahom konečného návrhu (petitu). Predmetom konania Okresného súdu Liptovský Mikuláš sp. zn. 6C/63/2012 nebolo plnenie, ale určenie, že žalobca je oprávnený užívať nehnuteľnosti uvedené v rozsudku, pričom súd skúmal aj naliehavý právny záujem žalobcu v zmysle § 80 písm. c) Obč. súd. por. na takomto určení. Predmetom tohto konania nebolo určenie (ne)platnosti nájomnej zmluvy z 20.12.2006. Právoplatný rozsudok o žalobe na určenie, že tu právo alebo právny vzťah je alebo nie je, vytvára prekážku veci rozsúdenej vtedy, ak vychádza z rovnakého skutkového základu vo vzťahu k novej žalobe na určenie. Už len samotné vymedzenie požadovaného určenia v konaní sp. zn. 6C/63/2012 a v konaní sp. zn. 8C/51/2016 petitmi túto požiadavku nenapĺňa. V konaní sp. zn. 6C/63/2012 bolo posudzované oprávnenie B. O. uzatvoriť nájomnú zmluvu z 20.12.2006 v čase, keď vlastníčka nehnuteľností zapísaná v katastre nehnuteľností už nežila a B. O. nemala nadobudnutie týchto nehnuteľností potvrdené dedičským rozhodnutím. Žiadne iné skutkové okolnosti týkajúce sa (ne)platnosti tejto nájomnej zmluvy predmetom uvedeného konania, ako vyplýva z dôvodov rozsudku, neboli. V prejednávanom prípade sú teda splnené všetky podmienky konania.

Ďalšou procesnou okolnosťou, ktorú súd musí v prípade určovacích žalôb prednostne skúmať je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Naliehavý právny záujem na určení je daný najmä tam, kde by bez takéhoto určenia bolo ohrozené právo žalobcu, alebo kde by sa bez požadovaného určenia stalo neistým jeho právne postavenie. Keďže žalobca kúpnu zmluvou z 15.12.2011, ktorej vklad bol povolený v konaní sp. zn. V 3853/2011 Katastrálneho úradu v Žiline, Správy katastra Lipt. Mikuláš dňa 02.01.2012 nadobudol výlučné vlastnícke právo k pozemkom v kat. úz. T. E-KN parc. č. 958, orná pôda o výmere 7975 m<sup>2</sup> a spoluvlastnícky podiel 1/2 k pozemku E-KN parc. č. 1210, orná pôda o výmere 3632 m<sup>2</sup>, vstúpil podľa § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka do právneho postavenia prenajímateľa. Tým je daný jeho naliehavý právny záujem na požadovanom určení spočívajúci v nadobudnutí právnej istoty v tom, či je oprávnený vykonávať práva a povinnosti prenajímateľa týchto pozemkov vo vzťahu k žalovanému (napríklad aj či mal oprávnenie podľa § 680

ods. 3 Obč. zák. nájomnú zmluvu vypovedať, právo prijímať nájomné a pod.). Vo vzťahu k ďalším pozemkom tvoriacim predmet zmluvy o nájme nehnuteľností z 20.12.2006 (parc. č. 1178 a 1361) súd bez ohľadu na neexistenciu (spolu)vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnostiam vidí jeho naliehavý právny záujem na požadovanom určení v tom, že zmluva obsahuje len uvedenie celkovej výmery (všetkých) prenajímaných nehnuteľností 10.130 m<sup>2</sup> a celkovej výšky ročného nájomného 200,- Sk za jeden hektár prenajatých pozemkov. Bez požadovaného určenia je neisté právne postavenie žalobcu aj vo vzťahu k otázke výšky a spôsobu platenia nájomného, ktorá nie je určená len vo vzťahu k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalobcu..

Žalobca ako prvý dôvod neplatnosti nájomnej zmluvy z 20.12.2006 vymedzil nedostatočnú identifikáciu prenajímateľky B. O. tvrdiac, že nie je označená dátumom narodenia. V tejto nájomnej zmluve je prenajímateľka (právna predchodkyňa žalobcu v časti týkajúcej sa nehnuteľnosti E-KN parc. č. 958 a C-KN parc. č. 1210) označená menom, priezviskom, adresou bydliska T. XXX a tam uvedeným číslom občianskeho preukazu. Výpoveďou samotného žalobcu bolo preukázané, že v obci T. iná osoba s menom B. O. nežije, na adrese T. XXX žije len jedna osoba s menom B. O.. V prípade potreby jej ďalšieho stotožnenia je možné urobiť dopyt na príslušné orgány evidencie obyvateľov za účelom zistenia vlastníka občianskeho preukazu tam uvedeného čísla. Vykonanie tohto dôkazu nebolo nutné nielen vzhľadom na výpoveď žalobcu, ale aj na výpoveď svedkyne B. O., ktorá potvrdila, že je zmluvnou stranou tejto zmluvy. Nad rámec súd poukazuje na to, že žiaden právny predpis neustanovuje, ktoré údaje sú obligatórne pre dostatočnú identifikáciu zmluvnej strany v prípade nájmu pozemkov.

Ďalší dôvod, pre ktorý sa domáhal žalobca určenia neplatnosti zmluvy o nájme pozemkov z 20.12.2006 má spočívať v neúplnom, neurčitom a nezrozumiteľnom vymedzení predmetu nájmu. Je pravdou, že v článku II. tejto zmluvy je predmet nájmu identifikovaný len uvedením parcelných čísiel 958, 1210, 1178, 1361 a ich celkovou výmerou spolu 10.130 m<sup>2</sup>. Treba dať žalobcovi za pravdu, že nejde o označenie nehnuteľností, ktoré je v úplnom súlade so zákonom o katastri nehnuteľností (podľa ktorého by mali byť nehnuteľnosti označené údajom o katastrálnom území, parcelnom čísle, druhu, výmere pozemku, zápise na liste vlastníctva). Na druhej strane, ako vyplýva najmä z výpovede svedkyne O., ako pôvodná zmluvná strana nemala pochybnosť o predmete ňou uzavretej zmluvy. Túto pochybnosť nadobudol až žalobca po zistení, že nehnuteľnosti, ktoré od B. O. kúpil (pozemok E-KN parc. č. 958 v celosti a pozemok C-KN parc. č. 1210v 1) a na ktorých chce hospodáriť, sú v nájme žalovaného. Keďže ide o občianskoprávny vzťah, nemožno ignorovať ustanovenie § 35 Občianskeho zákonníka ods. 2, podľa ktorého právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale tiež najmä podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Nehnuteľnosti ako predmet nájmu sú identifikované parcelným číslom a celkovou výmerou. Nakoľko svedkyňa B. O. potvrdila, že bola vlastníčkou nehnuteľností len v katastrálnom území T., ktoré odovzdala do nájmu žalovanému, jej vôľou nemohlo byť prenájatie nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnych územiach iných obcí (napr. D. F., M. alebo Q. podľa tvrdenia žalobcu). Takýto výklad článku II. ods. 1 zmluvy nie je v rozpore s jazykovým vyjadrením v zmluve uvedeným. Dokonca aj žalobca vo výpovedi potvrdil, že od B. O. kupoval za účelom vykonávania poľnohospodárskych prác nehnuteľnosti, ktoré ležia v katastrálnom území obce T., pretože v iných katastrálnych územiach táto pozemky nevlastnila a mal ako zamestnanec žalovaného v čase ich kúpy vedomosť aj o tom, že na nehnuteľnostiach hospodári žalovaný. Ak by žalobca nekúpil pozemky tvoriace predmet nájomnej zmluvy, potom by nemal naliehavý právny záujem na požadovanom určení jej neplatnosti. Prenajímateľka B. O.Í. aj žalovaný sa až do roku 2011, kedy došlo k odpredaju pozemkov parc. č. 958 a 1210 spravovali touto zmluvou, plnili povinnosti z nej vyplývajúce. Prenajímateľka sa zaviazala predmet nájmu odovzdať, nájomca sa zaviazal platiť nájomné. Ak by B. O. nevedela, v ktorom katastrálnom území sa predmet nájmu nachádza, nemohla by splniť svoj záväzok predmet nájmu nájomcovi odovzdať a nemohla by realizovať svoje právo na nájomné, ktoré jej žalovaný vyplácal a ktoré aj preberala. Rovnako nebolo sporné, že po kúpe nehnuteľností poštové poukážky na vyplácanie nájomného B. O.O. odovzdávala žalobcovi vo vedomí, že vstúpil do jej práv a povinností prenajímateľky. Na základe týchto dôkazov súd ustálil, že v zmluve o nájme pozemkov z 20.12.2006 v článku II. nie je síce predmet nájmu identifikovaný vyčerpávajúcim spôsobom, na druhej strane uvedenie parcelných čísiel a k celkovej výmery nehnuteľností je pre vymedzenie predmetu nájmu postačujúcim (iné by bola situácia, keby v zmluve absentovali akékoľvek označenie umožňujúce identifikáciu predmetu nájmu, teda aj tieto dva údaje), čím je zachovaná aj písomná forma tohto právneho úkonu (je možno zistiť čo je jeho predmetom). K poukazu právneho zástupcu žalobcu na potrebu argumentačne sa vyrovnáť so skoršími ustálenými súdnymi rozhodnutiami v prípade, ak súd rozhodne podstatne odlišným spôsobom súd len okrajovo pripomína, že je potrebné striktné rozlišovať medzi judikatúrou, ustálenými súdnymi

rozhodnutiami a ktorýmikoľvek zverejnenými právoplatnými rozhodnutiami súdov. Judikatúru možno zjednodušene definovať ako rozhodnutia zásadného významu uverejneného v Zbierke rozhodnutí a stanovísk Najvyššieho súdu, ktoré tvoria vodítko pre rozhodovaciú činnosť všeobecných súdov. Na rozdiel od iných publikovaných rozhodnutí, rozhodnutia uverejnené v Zbierke rozhodnutí a stanovísk NS prechádzajú štádiom výberu, schvaľovania, odborného pripomienkovania a následného publikovania. Aj keď právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia patrí medzi základné zásady spravodlivého súdneho procesu v zmysle judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva aj rozhodnutí Ústavného súdu SR podľa článku 46 ods. 1 Ústavy aj článku 6 ods. 1 Dohovoru, súd nie je povinný odpovedať na každý argument strany, aj taký, ktorý je pre rozhodnutie bezvýznamný. Napriek tomu súd k žalobcom aplikovanému rozsudku NS SR sp. zn. 4Cdo/240/2009 z 25.03.2010 uvádza, že v zmysle žalobcom použitej citácie v tam prejednávanom prípade nebolo možné vôbec zistiť, čo je predmetom neurčitého právneho úkonu, keďže v zmluvách nebola uvedená špecifikácia nehnuteľností ani podľa katastrálneho územia, ani podľa listov vlastníctva, ani podľa parcelných čísiel, ani kultúr a ani výmer (v tomto súdnom konaní sú nehnuteľnosti v nájomnej zmluve označené výmerou a parcelnými číslami).

Rozhodnutie o náhrade trov konania je založené na § 142 ods. 1 a § 151 ods. 1 s prihliadnutím na § 149 ods. 1 posledná veta Obč. súd. por.. V konaní bol v celom rozsahu úspešný žalovaný, preto mu súd priznal náhradu trov potrebných na účelné bránenie práva, ktoré pozostávajú z trov právneho zastúpenia. Odmena za jeden úkon právnej služby je podľa § 11 ods. 1 písm. a) vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v platnom znení 1/13 výpočtového základu, čo je pre rok 2016 čiastka 66 eur a patrí za tri úkony právnej služby, a to za prípravu a prevzatie zastúpenia z 30.06.2016 a za zastúpenie na dvoch pojednávaniach konaných v dňoch 30.06.2016 a 08.06.2016, celkovo 198 eur (§ 13a ods. 1 písm. a), d) uvedenej právnej úpravy). Za každý úkon právnej služby patrí podľa § 16 ods. 3 na miestne telekomunikačné výdavky a miestne prepravné 1/100 výpočtového základu, čo je za jeden úkon právnej služby 8,58 eur a za tri úkony právne služby 25,74 eur. Súčet týchto súm predstavuje 223,74 eur. V písomnom vyúčtovaní náhrady trov konania právny zástupca žalobcu označil účet, na ktorý mu môže byť náhrada trov konania zaplatená, a to IBAN: X., kód banky: XXXX, VS: 85116.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia cestou podpísaného okresného súdu na Krajský súd v Žiline v 3 písomných vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§42 ods. 3 Obč. súd. por. - kto ho robí, ktorému súdu je určené, akej veci sa týka a čo sleduje, dátum a podpis) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 Obč.súd.por).

Odvolanie proti rozsudku možno odôvodniť len tým, že ( § 205 ods. 2 Obč. súd. por.): a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1; b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci; c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností; d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam; e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§205a); f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Pokiaľ si povinný dobrovoľne nesplní povinnosť stanovenú týmto rozhodnutím, môže oprávnený podať návrh na exekúciu podľa osobitného zákona.