

Súd: Okresný súd Námestovo  
Spisová značka: 5C/48/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5821201356  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 07. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Kysel'ová  
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2022:5821201356.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudkyňou JUDr. Gabrielou Kysel'ovou, v právnej veci žalobkyne: R. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. K. XXX/X, XXX XX X., zast. Advokátska kancelária JUDr. Peter Bartoš, s. r. o., so sídlom Martina Granca 3618/44, 841 02 Bratislava - mestská časť Dúbravka, IČO: 52 262 821, proti žalovanému: Bývalí urbarialisti obce Krušetnica - pozemkové spoločenstvo, so sídlom Krušetnica 69, 029 54 Krušetnica, IČO: 14 224 194, v konaní o určenie existencie právneho vzťahu, takto

### rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že právny vzťah založený Zmluvou o nájme nehnuteľnosti zo dňa 29.9.2016 uzatvorenou medzi prenajímateľom Bývalí urbarialisti obce Krušetnica -pozemkové spoločenstvo, so sídlom Krušetnica 69, 029 54 Krušetnica, IČO: 14 224 194, zapísaním v registri pozemkových spoločenstiev pod registračným číslom R-2008/507 a nájomcom R. O., s miestom podnikania Ulica dolinka 926/4, 029 56 Zákamenné, IČO: 44 113 901, zapísaným v živnostenskom registri Okresného úradu Námestovo, číslo živnostenského registra: 560-12386, t r v á.

II. Súd u r č u j e, že nájomcom pozemku, parc. registra „C“ evidované na katastrálnej mape zobrazené ako parc. č. XXXXX, o výmere 2547 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý trávny porast, nachádzajúci sa v okrese Námestovo, v obci T., v katastrálnom území T. a zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Námestovo, katastrálnym odborom, je žalobkyňa na základe Zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 29.9.2016.

III. Žalobkyni sa proti žalovanému priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Žalobou podanou na súd dňa 28.07.2021 sa žalobkyňa proti žalovanému domáhala určenia, že právny vzťah založený Zmluvou o nájme nehnuteľností zo dňa 29.09.2016 uzatvorenou medzi prenajímateľom Bývalí urbarialisti obce Krušetnica - pozemkové spoločenstvo, so sídlom Krušetnica 69, 029 54 Krušetnica, IČO: 14 224 194, zapísaný v registri pozemkových spoločenstiev, pod registračným číslom R-2008/507 a nájomcom Elena Rypáková, s miestom podnikania Ulica Dolinka 926/4, 029 56 Zákamenné, IČO: 44 113 901, zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu Námestovo, číslo živnostenského registra: 56012386, trvá. Žiadal určiť, že nájomcom pozemku, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, zobrazená ako parc. č. XXXXX o výmere 2547 m<sup>2</sup>, druh pozemku, trvalé trávne porasty, nachádzajúci sa v okrese Námestovo, v obci a v katastrálnom území T. a zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom Námestovo, katastrálnym odborom, je žalobkyňa a to na základe Zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 29.09.2016 a aby súd zaviazal žalovaného na náhradu trov konania.

2. Návrh odôvodnila tým, že dňa 29.09.2016 žalobkyňa ako nájomca uzatvorila so žalovaným ako prenajímateľom Zmluvu o nájme nehnuteľností podľa § 663 OZ, predmetom ktorej je záväzok

žalovaného prenechať žalobkyni na dočasné užívanie pozemok, parcelu registra „C“, zobrazenú ako parc. č. 21824 o výmere 2547 m<sup>2</sup>, druhu pozemku - trvalé trávne porasty, nachádzajúci sa v okrese Námestovo, v obci Krušetnici, v k.ú. Krušetnica, zapísaný na liste vlastníctva XXXX, vedenom Okresným úradom, katastrálnym odborom a záväzok žalobkyne zaplatiť žalovanému dohodnuté nájomné za prenájom pozemku. Doba nájmu je stranami dohodnutá na dobu určitú - do 31.12.2041. Účelom Zmluvy o nájme nehnuteľností je výstavba a prevádzky autoumyvárne, výstavby a prevádzky nabíjajúcich staníc pre automobily, výstavby a prevádzky predajných a obslužných priestorov a výstavby a prevádzky oddychového zázemia pre cyklistov zo strany žalobkyne. Žalovaný na mimoriadnom valnom zhromaždení konanom dňa 22.05.2016 prijal uznesenie, ktorým schválil žalobkyni prenájom pozemku na účel, dobu a výšku nájmu ako je uvedené v Zmluve o nájme nehnuteľností. Dňa 27.12.2016 uzatvorila žalobkyňa so žalovaným Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nehnuteľností, ktorým sa odstránila chyba v písaní v Zmluve o nájme nehnuteľností, konkrétne v označení parcelného čísla. Nájomný vzťah bol zapísaný do katastra nehnuteľností vedenom Okresným úradom Námestovo, katastrálnym odborom na list vlastníctva (LV) č. XXXX.

3. Listom zo dňa 23.09.2020 označeným ako „Oznámenie k Zmluve o nájme nehnuteľnosti“ žalovaný oznámil žalobkyni, že po podrobnom preštudovaní Zmluvy o nájme nehnuteľností zo dňa 29.09.2016 zistil, že zmluva bola podpísaná za prenajímateľa len jednou osobou - predsedom spoločenstva, bez podpisu ďalším členom príslušného orgánu výkonného výboru, čo malo podľa názoru žalovaného spôsobiť údajnú absolútnu neplatnosť predmetnej zmluvy. Žalobkyňa so stanoviskom žalovaného k Zmluve o nájme nehnuteľnosti nesúhlasí, čo oznámila žalovanému prostredníctvom svojho právneho zástupcu listom zo dňa 11.01.2021 označeným ako „Odpoveď na list zo dňa 23.09.2020 - Oznámenie k Zmluve o nájme nehnuteľností“. Podľa čl. I bodu 2, druhá veta Zmluvy o nájme nehnuteľností: „Predseda spoločenstva - Stanislav Florek, nar. 28.05.1958, trvale bydliskom na adrese: 029 54 Krušetnica 191 je oprávnený zastupovať spoločenstvo vo veciach týkajúcich sa hospodárenia s pozemkami“. Podľa čl. 16 ods. 4 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení platnom v čase uzatvorenia zmluvy: „výbor zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu. Ak zo zmluvy o spoločenstve alebo zo stanov nevyplýva niečo iné, za výbor koná navonok predseda spoločenstva. Ak je na právny úkon, ktorý robí výbor, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis predsedu a aspoň jedného ďalšieho člena výboru. Podľa výpisu z registra pozemkových spoločenstiev, pán Stanislav Florek koná za výbor spoločenstva. Ak je na právny úkon, ktorý robí výbor, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis predsedu a aspoň jedného ďalšieho člena výboru“. Žalobkyňa k dôvodu, ktorý mal založiť neplatnosť Zmluvy o nájme nehnuteľnosti uviedla, že z ust. § 663 OZ je zrejmé, že zákon nepredpisuje v prípade nájomnej zmluvy písomnú formu, preto pre platnosť Zmluvy o nájme nehnuteľnosti nie je potrebný podpis predsedu spoločenstva a aspoň jedného ďalšieho člena výboru, ale postačuje len podpis predsedu spoločenstva. Zmluva o nájme nehnuteľnosti nie je potom neplatná z dôvodu, že nebola uzatvorená vo forme, ktorú vyžaduje zákon. Platnosť zmluvy o nájme nehnuteľnosti preukazuje aj skutočnosť, že žalovaný v zmysle Zmluvy o nájme nehnuteľností vystavoval faktúry za nájomné a prijímal úhrady týchto faktúr, ktoré žalobkyňa riadne uhrádzala. Podstatnou skutočnosťou je, že uzatvorenie Zmluvy o nájme nehnuteľnosti schválil výbor spoločenstva na svojom zasadnutí v roku 2016. Neplatnosť zmluvy sa nemožno dovolávať ani s odkazom na skutočnosť, že by sa pripustila možnosť, že Zmluva o nájme nehnuteľnosti nebola urobená vo forme, ktorú síce zákon nevyžaduje, ale vyžaduje si ju dohoda účastníkov a to jednak z dôvodu, že neplatnosť sa nemôže dovolávať ten, kto ju spôsobil, t.j. spôsobil ju žalovaný svojim predsedom, ktorý v Zmluve o nájme nehnuteľnosti výslovne vyhlásil, že je oprávnený zastupovať spoločenstvo vo veciach týkajúcich sa hospodárenia s pozemkami a jednak z dôvodu, že uplynula zákonná trojročná premlčacia doba pre uplatnenie neplatnosti Zmluvy o nájme nehnuteľnosti. V dôsledku toho je Zmluva o nájme nehnuteľnosti platným právnym úkonom. Žalobkyňa má za to, že nie je daný žiaden zákonný dôvod na posúdenie Zmluvy o nájme nehnuteľností ako zmluvy neplatnej a názor žalovaného o neplatnosti Zmluvy o nájme nehnuteľnosti nemá oporu v zákone.

4. Naliehavý právny záujem na určovacej žalobe odôvodnila tým, že jej právne postavenie v nadväznosti na uzavretú Zmluvu o nájme nehnuteľností je vzhľadom na rozporné úkony žalovaného neisté a práve podaná určovacia žaloba je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor rieši, teda odstraňuje neistotu vzťahu strán sporu a zároveň môže vytvoriť pevný základ pre právny vzťah strán vydané rozhodnutie. Za konkrétnych skutkových okolností a právnych dôvodov je podľa žalobkyne určovacia žaloba najvhodnejším, najúčinnnejším a najsprávnejšie zvoleným procesným nástrojom za účelom nastolenia právnej istoty v nájomnom vzťahu a rozhodnutie o nej by nevedlo k zbytočnému rozmnožovaniu ďalších súdnych sporov. Určovací výrok považuje žalobkyňa za potrebný aj z hľadiska občianskoprávnej

prevencie (predchádzania ďalším sporom). Žalobkyňa v danom právnom vzťahu môže navrhovaným určením dosiahnuť odstránenie spornosti a ochranu svojich práv a oprávnených záujmov. V danom prípade žaloba na plnenie v žiadnom prípade nemôže predstavovať komplexný prostriedok ochrany práv žalobkyne a ani žalovaného. Akékoľvek meritórne rozhodnutie o žalobe na plnenie neodstráni spornosť v nájomnom vzťahu medzi žalobkyňou ako nájomcom a žalovaným ako prenajímateľom a nezamedzí ďalším sporom medzi nimi a rovnako tak neodstráni právnu neistotu voči žalovanému. Poukázala aj judikatúru NS SR sp. zn. 2ObdoV/11/2019 zo dňa 11.12.2019, ZSP 17/00, ZSP 6/2003 a ZSP 3/98 a tiež na ust. § 40, § 40a OZ, § 663 OZ.

5. Žalovaný sa k žalobe, ktorá mu bola doručená do vlastných rúk dňa 04.02.2022 písomne nevyjadril a neuskutočnil tak ani na výzvu odvolacieho orgánu danú jeho listom zo dňa 01.10.2014, v rámci rozhodovania o odvolaní proti uzneseniu prvoinštančného súdu o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

6. Podľa § 180 CSP súd konal a rozhodol v neprítomnosti žalovaného, ktorý aj napriek včas a riadne vykázanému doručeniu, sa na pojednávanie nedostavil a svoju neúčast' neospravedlnil včas a vážnymi dôvodmi.

7. Súd vykonal dokazovanie obsahom listín, osobitne so Zmluvou o nájme nehnuteľností zo dňa 29.09.2016 a jej Dodatkom č. 1 uzatvoreného dňa 27.12.2016, LV č. XXXX pre obec a k.ú. T. svedčiaci o tom, že ide o spoločnú nehnuteľnosť podľa zákona č. 97/2013 Z. z., s Návrhom na vklad vlastníctva do katastra nehnuteľností a s vrátením listiny na opravu danú listom OÚ, katastrálny odbor, s Oznámením k Zmluve o nájme nehnuteľností danej listom žalobcu zo dňa 23.09.2020 a listom žalobkyne zo dňa 11.01.2021 označenom ako „Odpoveď na list zo dňa 23.09.2020“, doručenom žalovanému 14.01.2021, výpisom zo živnostenského registra na žalobkyňu a žalovaného, Dodatkom č. 1 k Nájomnej zmluve uzatvorenej 29.12.2016, LV č. XXXX pre obec a k.ú. T. svedčiaci o tom, že ide o spoločnú nehnuteľnosť pod zákona č. 97/2013 Z. z. a obsahom ostatných listín a zistil, že žaloba je dôvodná.

8. Obsahom listín mal súd preukázané, že žalovaný ako nájomca uzatvoril so žalobkyňou ako prenajímateľom Zmluvu o nájme nehnuteľností v zmysle ust. § 663 OZ dňa 29.09.2016, ku ktorej bol dňa 27.12.2016 uzavretý Dodatok č. 1, ktorého uzavretie bolo podmienené „Výzvou a vrátením listiny (Zmluvy o nájme) na opravu, danou listom Okresného úradu Námestovo, odbor katastrálny zo dňa 16.12.2016. Predmetom nájomnej zmluvy (v znení jej Dodatku č. 1) je nehnuteľnosť evidovaná na LV č. 3125 pre obec a k.ú. Krušetnica, pozemok parcely registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, zobrazená ako parc. č. XXXXX - trvalý trávny porast o výmere 2547, ktorej spoluvlastníkmi sú jednotliví členovia žalovaného, keďže ide o spoločnú nehnuteľnosť, na ktorú dopadá režim zákona č. 97/2003 Z. z. o pozemkových spoločnostiach (ďalej len „zákon č 97/2003 Z.z.“). Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú - do 31.12. 2014. Nájomný vzťah, ako bolo deklarované „Návrhom na zápis nájomného práva k nehnuteľnosti, bol zapísaný na príslušný list vlastníctva - LV č. XXXX pre obec a k.ú. T., čo je zrejme aj z toho listu vlastníctva, pod B 221, kde je ako nájomca evidovaná žalobkyňa - O. R., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX X. č. XXX. Pri uzavretí zmluvy v mene žalovaného konal jej predseda výboru - D. V., vykonávajúci svoju funkciu od 24.02.2014, ktorý aj v zmysle výpisu z registra pozemkových spoločností, od tohto dátumu, t.j. aj v čase uzavretia Zmluvy o nájme, bol oprávnený konať za výbor, pričom z výpisu ďalej vyplýva, že v prípade, ak ide o písomnú formu zmluvy, vyžaduje sa podpis predsedu výboru a aspoň jedného jej ďalšieho člena.

9. Z listu žalovaného, datovanom dňa 23.09.2022 súd zistil, že žalovaný oznámil žalobkyňi, že uzavretú Zmluvu o nájme nehnuteľností považuje za (absolútne) neplatnú, pretože je podpísaná len jednou osobou - predsedom spoločnosti, absentuje v nej podpis ďalšieho člena výkonného výboru žalovaného. Ďalej v ňom konštatoval, že zmluva nevyvoláva žiadne právne účinky, nebola riadne a teda platne uzavretá, žalobkyňi nevznikol nájomný vzťah a ani povinnosť platiť nájomné. Na uvedené oznámenie reagovala žalobkyňa svojím listom zo dňa 11.01.2021, konštatujúc nesúhlas a poukazujúc na ust. § 16 ods. 4 zákona č. 97/2013 Z.z., § 40 ods. 1, § 40a a § 663 OZ, v zmysle ktorých sa pre platnosť nájomnej zmluvy nevyžaduje písomná forma, z ktorého dôvodu nie je potrebný podpis predsedu a aspoň jedného ďalšieho člena výboru spoločnosti, ale postačuje podpis jeho predsedu. Platnosť Zmluvy o nájme nehnuteľnosti uzavretej dňa 29.09.2016 potvrdzuje aj fakt, že žalovaný prijímal úhrady nájomného podľa faktúr, ktoré vystavoval pre žalobkyňu, ktorá ich riadne uhrádzala. V neposlednom rade Zmluvu o nájme nehnuteľností zo dňa 29.06.2016 schválil výbor spoločnosti na svojom zasadnutí v roku 2016. A aj v prípade, ak by písomnú formu vyžadovala dohoda účastníkov zmluvy, žalobkyňa

odkazovala na vyhlásenie predsedu výboru žalovaného, čo je zrejme z obsahu zmluvy o tom, že je oprávnený zastupovať spoločenstvo vo veciach týkajúcich sa hospodárenia s pozemkami. Okrem toho sa neplatnosti nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil - § 40a OZ a v neposlednom rade uplynula trojročná premlčacia doba na uplatnenie nároku na dovolanie sa neplatnosti zmluvy. Žalobkyňa už preto v tomto liste žiadala bezodkladné odstránenie neoprávneného zásahu do užívacích práv k predmetu nájmu. To, že žalovaný jej neumožnil užívať predmet nájmu, preukazuje žalobkyňou podaný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia (ako súčasť žaloby), o ktorom súd rozhodol uznesením zo dňa 05.08.2021, č. k. 5C/48/2021-49, ktoré rozhodnutie bolo odvolacím súdom potvrdené uznesením Okresného súdu Námestovo č.k. 6Co/101/2021-76 a k odvolaniu predložené fotografie. Je teda zrejme, že právne postavenie žalobkyne ako nájomcu je neisté, je narušené právnymi a reálnymi krokmi žalovaného, vykonávajúceho stavebné úpravy pozemku.

10. Skutočnosť, že predmetná nájomná zmluva bola schválená na zasadnutí zhromaždenia členov pozemkového spoločenstva v súlade s ust. § 14 ods. 4 písm. e) zákona č. 97/2003 Z.z. mal súd nepriamo deklarované z listu Okresného úradu, katastrálny odbor datovanom 16.12.2016 označenom ako „Vrátenie listiny na opravu“ a zavŕšením zápisu žalobkyne ako nájomcu na príslušnom liste vlastníctva - LV č. XXXX pre obec a k.ú. T., pod B 221, kde ako titul je uvedená práve uzavretá Zmluva o nájme nehnuteľností zo dňa 29.09.2016 - N 17/2016.

11. Podľa § 137 písm. c) CSP určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

12. Podľa § 663 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

13. Podľa § 16 ods. 4 zákona č. 97/2003 Z.z. o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon č. 97/2013 Z.z.“) v znení účinnom do 30.06.2018 výbor zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu. Ak zo zmluvy o spoločenstve alebo zo stanov nevyplýva niečo iné, za výbor koná navonok predseda spoločenstva. Ak je na právny úkon, ktorý robí výbor, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis predsedu a aspoň jedného ďalšieho člena výboru.

14. Podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

15. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

16. Podľa čl. I, bodu 2, druhá veta Zmluvy o nájme nehnuteľností zo dňa 29.09.2016 predseda spoločenstva - D. V., nar. XX.XX.XXXX, trvale bydliskom XXX XX T. XXX je oprávnený zastupovať spoločenstvo vo veciach týkajúcich sa hospodárenia s pozemkami.

17. Vychádzajúc z ustáleného skutkového stavu zisteného dokazovaním obsahom listín súd zistil, že žaloba žalobkyne je v celom rozsahu dôvodná. Ako už súd v skutkovej časti konštatoval, právne postavenie žalobkyne ako nájomcu je neisté, je ohrozené právnymi a reálnymi krokmi žalovaného považujúceho uzavretú Zmluvu o nájme nehnuteľností zo dňa 29.09.2016 za absolútne neplatnú. Užívacie právo žalobkyne, svedčiace jej podľa uzavretej nájomnej zmluvy je narušené až ohrozené, keďže žalovaný na prenajatej nehnuteľnosti vykoná stavebné úpravy pozemku (deklarované fotografiami) bez jej súhlasu. Existuje tu aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi žalobkyňou ako nájomcom a žalovaným ako prenajímateľom, a tento je ohrozením právneho postavenia žalobkyne, ktoré nie je možné odstrániť inými právnymi prostriedkami (ZSP/17/00 a rozhodnutie NS SR sp. zn.2ObdoV/11/2019). Žalobkyňa má potom naliehavý právny záujem na žiadanom určení o tom, že jej právny vzťah založený Zmluvou o nájme nehnuteľností trvá a to tom, že je nájomcom dohodnutého predmetu nájmu s poukazom na ust. 137 písm. c) CSP. Ten pripúšťa určovaciu žalobu v prípade, ak je

na tom naliehavý právny záujem. V súdnej veci je naliehavý právny záujem daný, preto sa súd ďalej zaoberal vecnou dôvodnosť žaloby.

18. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáha určenia, že právny vzťah založený Zmluvou o nájme nehnuteľností zo dňa 29.09.2016 naďalej trvá a že je nájomcom nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX pre obec a k.ú. T. a to z dôvodu, že žalovaný považuje uzavretú Zmluvu o nájme nehnuteľnosti za absolútne neplatnú pre jej (ne) uzavretie v súlade s ust. § 16 ods. 4 zákona č. 97/2013 Z.z.. Dôsledkom toho je narušenie jej užívacieho práva počas trvania nájmu, stavebnými úpravami pozemku uskutočňovanými žalovaným.

19. Zmluva o nájme nehnuteľností zo dňa 29.09.2016 bola uzavretá v zmysle ust. § 663 a nasl. OZ, keďže jej predmetom je nehnuteľnosť evidovaná na LV č. XXXX pre obec a k.ú. T., pozemok parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, zobrazené ako parc. č. XXXX - trvalé trávne porasty o výmere 2547 m<sup>2</sup>. Ust. § 663 ods. 1 Občianskeho zákonníka pre platnosť nájmovej zmluvy nevyžaduje určitú formu, možno ju teda uzavrieť v hocijakej forme a ani nedodržanie písomnej formy nesankcionuje neplatnosťou. Zhodne ani zákon č. 97/2013 Z.z., ktorého režim dopadá na predmet nájmu špecifikovaný na LV č. XXXX pre obec a k.ú. T., keďže sa jedná o spoločnú nehnuteľnosť, nepredpisuje pre účely užívania alebo obhospodarovania spoločnej nehnuteľností, písomnú formu. Vychádzajúc potom z ust. § 16 ods. 4 zákona č. 97/2013 Z. z. účinného ku dňu uzavretia Zmluvy o nájme nehnuteľností (t.j. účinného do 30.06.2018) nie je na zmluve potrebný podpis predsedu a aj aspoň jedného ďalšieho člena výboru, ale v súlade s ust. § 16 ods. 1 veta prvá a ods. 4 tohto zákona pre uzavretie nájmovej zmluvy postačuje konanie predsedom spoločenstva ako predstaviteľa štatutárneho orgánu - výboru spoločenstva žalovaného, ktorým bola a je osoba - Stanislav Florek (a len v prípade, ak je predpísaná písomná forma, je potrebný podpis predsedu a aspoň jedného ďalšieho člena výboru).

20. Ak potom Zmluvu o nájme nehnuteľností zo dňa 29.09.2016, v mene žalovaného uzavrel predseda spoločenstva ako osoba konajúca za výbor spoločenstva (v mene štatutárneho orgánu) - Stanislav Florek a uzavretá zmluva bola schválená na najvyššom orgáne žalovaného - zhromaždení členov pozemkového spoločenstva, ktoré v súlade s ust. § 14 ods. 4 písm. e) zákona č. 97/2013 Z. z. rozhodlo o spôsobe užívania spoločnej nehnuteľnosti podľa uzavretej nájmovej zmluvy, čoho dôkazom je zápis pod B221 na LV č. XXXX pre obec a k.ú. T., kde je žalobkyňa evidovaná ako nájomca práve na základe uzavretej Zmluvy o nájme nehnuteľností zo dňa 29.09.2016, je táto zmluva platná, pretože zákon pre ňu (jej platnosť) nevyhnutne nepredpisoval písomnú formu, preto nebol potrebný podpis aj ďalšie člena výboru žalovaného ako pozemkového spoločenstva, postačil podpis predsedu spoločenstva. O to viac, ak žalovaný, v mene ktorého konal predseda D. V. v článku I., ods. 2 Zmluvy o nájme nehnuteľností prehlásil, že ako predseda spoločenstva je oprávnený zastupovať spoločenstvo vo veciach týkajúcich sa hospodárenia s pozemkami, teda sám žalobkyňu ubezpečil o oprávnenosti konania v mene pozemkového spoločenstva a o tom, že je oprávnený uzatvoriť v mene žalovaného nájmnú zmluvu, ktorou sa určuje obhospodárenie alebo užívanie spoločnej nehnuteľnosti.

21. Ak by aj súd pripustil, že bola daná povinnosť uzatvoriť písomnú zmluvu s ohľadom na to, že predmet nájmu tvorí (spoločná) nehnuteľnosť a s ohľadom na to, že Zmluva o nájme nehnuteľnosti bola registrovaná na Okresnom úrade, katastrálny odbor Námestovo, na LV č. 3125 pre obec a k.ú. Krušetnica, čo nevyhnutne predpokladá jej písomnú formu, t.j., že sa na tom dohodli účastníci zmluvy (preukázané to ale súdu nebolo), možno v zhode s argumentáciou žalovaného uviesť, že v zmysle ust. § 40 ods. 1 OZ v spojení s 40a OZ sa neplatnosti právneho úkonu pre nedodržanie formy nemôže dovoľávať ten, kto ju sám spôsobil. Žalovaný tým, že nekonal v súlade s ust. § 16 ods. 4 zákona č. 97/2013 Z.z. a zmluvu okrem predsedu spoločenstva nepodpísal aj ďalší jeho člen, by sám spôsobil neplatnosť zmluvy, na ktoré konanie žalovaného nemala žalobkyňa žiaden vplyv, nemohla ho ovplyvniť a teda (ne) zákonné konanie nevyvolala. Konanie v mene žalovaného stanovuje zákon č. 97/2013 Z.z. a aj žalovaným prijaté stanovky pozemkového spoločenstva (a to vyplýva aj z výpisu z registra pozemkového spoločenstva, a preto ak tak žalovaný nepostupoval, jeho úkon (nie úkon - konanie žalobkyne) bolo zaťažené vadou, ktorá môže byť sankcionovaná neplatnosťou, a preto sa jej nemôže dovoľávať žalovaný, ktorý ju sám spôsobil - § 40a veta druhá OZ.

22. V neposlednom rade žalobkyňa vzniesla námietku premlčania vo vzťahu k nároku žalovaného dovolať sa neplatnosti právneho úkonu, pre ktorý nárok plynie všeobecná trojročná premlčacia doba - § 101 OZ. Zmluva o nájme nehnuteľnosti bola uzavretá 29.09.2016 a Dodatok č. 1 k nej bol uzavretý dňa

27.12.2016, zmluva povinne nepodlieha zavkladovaniu, a preto trojročná doba na uplatnenie nároku dovolať sa jej neplatnosti uplynula 29.09.2019 a k Dodatku č. 1 uplynula dňa 27.12.2019. Žalovaný sa neplatnosti prvýkrát dovolal až listom zo dňa 23.09.2020, označenom ako „Oznámenie k Zmluve o nájme nehnuteľností“, t.j. po uplynutí premlčacej lehoty.

23. Vychádzajúc z vyššie uvedeného súd žalobe skutkovo a právne dôvodnej v celom rozsahu vyhovel tak, že určil, že právny vzťah založený Zmluvou o nájme nehnuteľnosti zo dňa 29.09.2016 trvá a že žalobkyňa je nájomcom predmetu nájmu na základe uzavretej Zmluvy o nájme nehnuteľností, keďže na takomto určení má naliehavý právny záujem.

24. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP a z dôvodov podľa § 255 ods. 1 CSP a úspešnej žalobkyňi priznal proti žalovanému nárok na plnú náhradu trov konania, keďže bola so svojou žalobou plne úspešná. Súčasťou rozhodnutia o nároku na náhradu trov je aj rozhodnutie o trovách neodkladného opatrenia, v tejto časti žalobkyňa naopak úspešná nebola, jej návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bol zamietnutý, žalovanému v súvislosti s časťou konania o neodkladnom opatrení žiadne trovy nevznikli, žalovaný sa ani na výzvu odvolacieho súdu k návrhu a ani odvolaniu žalobkyne nevyjadril a ani si v súvislosti s touto časťou konania voči žalobkyne žiaden nárok na náhradu trov neuplatnil. Preto súd vo vzťahu k nároku žalovaného voči žalobkyňi na náhradu trov neodkladného opatrenia osobitne nerozhodoval.

25. O výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník - § 262 ods. 1 CSP.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 362 ods. 1,2 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh)(§ 363 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
  - b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
  - c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
  - d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
  - e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
  - f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
  - g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
  - h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.
- (§ 365 ods. 1 C.s.p.).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na exekúciu podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok, v znení neskorších predpisov.