

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 10Co/391/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5616201526
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 06. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Amália Paulerová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2017:5616201526.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte v zložení z predsedníčky senátu JUDr. Amálie Paulerovej a členov senátu JUDr. Róberta Urbana a JUDr. Erika Vargu v právnej veci žalobcu - U. U., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom T. XXX, D. M., v zastúpení právne - JUDr. JURKOVEC ADVOKAT DK, s.r.o., so sídlom v Dolnom Kubíne, P. Q. XXXX, proti žalovanému - Roľnícke družstvo Dovalovo, so sídlom Dovalovo 515, Liptovský Hrádok, IČO: 00 633 437, v zastúpení právne - JUDr. Jiří Martaus, advokát so sídlom D. P., ul. X. P. XXX/XX, o neplatnosť nájomnej zmluvy, na základe odvolania žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Liptovský Mikuláš č.k. 8C/51/2016-56 zo dňa 8.6.2016 takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu.

Žalovanému p r i z n á v a nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcovi v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zamietol žalobu, ktorou sa dňa 2.3.2016 domáhal žalobca 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 ako parcela č. 958, 1210, 1178 a 1361 v spoločnej výmere 10130 m². Žalobcovi uložil súd zároveň povinnosť nahradiť žalovanému trovy konania vo výške 223,74 eur v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku k rukám právneho zástupcu JUDr. Jiřího Martausa, so sídlom v D. P., ul. X. P. XXX/XX.

2. Keďže žalovaný namietal existenciu prekážky právoplatne rozhodnutej veci v konaní OS Liptovský Mikuláš, sp. zn. 6C/63/2012, v ktorom bola prejudiciálne riešená platnosť nájomnej zmluvy z 20.12.2006, prvoinštančný súd sa zaoberal existenciou prekážky veci rozsúdenej (res iudicate) z pohľadu § 159 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku (v znení účinnom do 30.6.2016 - pozn. odvolacieho súdu). Súd konštatuje, že 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 ďalej aj naliehavý právny záujem v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. na takomto určení. Predmetom tohto konania nebolo určenie neplatnosti nájomnej zmluvy zo dňa 20.12.2006. Právoplatný rozsudok o žalobe na určenie, že tu právo alebo právny vzťah je alebo nie, 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 s petími 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 katastri 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 aj z dôvodov rozsudku, neboli.

3. V súdnej veci žalobca kúpnu zmluvou z 15.12.2011, ktorej vklad bol povolený v konaní sp. zn. V 3853/2011 Katastrálneho úradu v Žiline, Správy katastra Liptovský Mikuláš dňa 2.1.2012 nadobudol výlučné vlastnícke právo k pozemkom v kat. úz. T. E-KN parc. č. 958, orná pôda o výmere 7975 m² a spoluvlastnícky podiel 1/2 k pozemku E-KN parc. č. 1210, orná pôda o výmere 3632 m², 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 naliehavý právny záujem na požadovanom určení v tom, že zmluva obsahuje len uvedenie celkovej výmery (všetkých) prenajímaných nehnuteľností 10130 m² 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.

4. Súd ďalej pristúpil k vecnému prieskumu žalobcom tvrdených dôvodov neplatnosti nájomnej zmluvy. Prvý dôvod neplatnosti nájomnej zmluvy z 20.12.2006 podľa žalobcu je nedostatočná identifikácia prenajímateľky B. O., pretože 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.. Navyše vo výpovedi B. O. (vypočutá ako svedkyňa) potvrdila, že je zmluvnou stranou tejto zmluvy. Súd zároveň dodal, že žiaden právny predpis neustanovuje, ktoré údaje sú obligatórne pre dostatočnú identifikáciu zmluvnej strany v prípade nájmu pozemkov.

5. Ďalší dôvod, má podľa žalobcu spočívať v neúplnom, neurčitom a nezrozumiteľnom vymedzení predmetu nájmu. Je pravdou podľa súdu, že v článku II. tejto zmluvy je predmet nájmu identifikovaný len uvedením parcelných čísiel 958, 1210, 1178, 1361 a ich celkovou výmerou spolu 10130 m². Dal za pravdu žalobcovi, že nejde o označenie nehnuteľností 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. 1210 v 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. 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. Liptovská Porúbka, Hybe alebo Vavrišovo 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. 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. 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 celkovej výmery nehnuteľností je pre vymedzenie predmetu nájmu postačujúcim, čím je zachovaná aj písomná forma tohto právneho úkonu (je možno zistiť čo je jeho predmetom).

6. V zmysle žalobcom použitej citácie z rozhodnutia Najvyššieho súdu 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 aktuálnom súdnom konaní sú nehnuteľnosti v nájomnej zmluve označené výmerou a parcelnými číslami.

7. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 a § 151 ods. 1 v spojení s § 149 ods. 1 posledná veta O. s. p. (v znení účinnom do 30.6.2016). Žalovaný bol v konaní v celom rozsahu úspešný a preto mu súd priznal náhradu trov potrebných na účelné bránenie práva, ktoré pozostávajú z trov právneho zastúpenia za 3 úkony právnej služby: príprava a prevzatie zastúpenia z 30.6.2016, za zastúpenie na dvoch pojednávaniach konaných v dňoch 30.6.2016 a 8.6.2016, za jeden úkon 66 eur x 3 úkony, celkovo 198 eur. 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 právnej služby 25,74 eur. Súčet týchto súm predstavuje 223,74 eur.

8. Proti rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca. Domáha sa zrušenia rozsudku, žiada vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, alternatívne rozsudok zmeniť tak, že jeho žalobe odvolací súd vyhovie v celom rozsahu a prizná mu aj náhradu trov prvostupňového a odvolacieho konania. Namietal nesprávne právne posúdenie veci.

9. Odvolateľ argumentoval prioritne tým, že predmetom zmluvy sú nehnuteľnosti, pozemok parc. č. 1210, parc. č. 958, parc. č. 1178/1 a parc. č. 1361 bez uvedenia katastrálneho územia, obce, čísla listu vlastníctva, veľkosti spoluvlastníckeho podielu, druhu pozemku, jeho výmery, pričom v predmete tejto zmluvy sú uvedené len parcelné čísla. Nestačí, že účastníkom zmluvy je jasné, čo je predmetom zmluvy a aké sú ich práva a povinnosti, ak to nie je spoznatelné z textu listiny. Judikatúra súdov vychádza zo zásady, že pri písomných právnych úkonoch, ktoré sú pri nedodržaní tejto formy neplatné podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka, musí byť z ich písomného znenia každému zrejmé čo je ich predmetom, neznamená však, že by určitosť predmetu takého právneho úkonu bola daná len vtedy, ak je tento predmet špecifikovaný v samotnom texte, ktorý obsah úkonu zachytáva. Svoje odvolacie tvrdenia opiera aj závery rozsudku Najvyššieho súdu SR č.k. 4Cdo/240/2009 z 25.3.2010 potvrdzujúci rozhodnutie odvolacieho Krajského súdu Prešov sp. zn. 13Co/25/2008 z 18.9.2008. Z dotknutého rozhodnutia aj cituje najmä, že „absolútne neplatným právnym úkonom je aj neurčitý právny úkon, pri takomto právnom úkone nemožno zistiť, čo je jeho predmetom“. V preskúmaných zmluvách chýba špecifikácia predmetu nájmu nehnuteľností, čo spôsobuje ich neurčitosť a tým ich absolútnu neplatnosť. Ide o právne úkony, pri ktorých nemožno zistiť čoho sa prejavená vôľa týka, pretože nie je určito (konkrétne) vyjadrená (uvedená), tak sa jedná o absolútne neplatné právne úkony.

10. Argumentácia Okresného súdu Liptovský Mikuláš k rozsudku Najvyššieho súdu SR z 25.3.2010 č.k. 4Cdo 240/2009, že v tomto prípade nebolo vôbec možné 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, ani výmer (v konaní pred OS Liptovský Mikuláš č.k. 8C/51/2016 sú nehnuteľnosti v nájomných zmluvách označené výmerou a parcelnými číslami) podľa odvolateľa neobstojí, keďže požiadavka špecifikácie nehnuteľností, t.j. predmetu nájmu je splnená v zmysle vyššie uvedeného rozsudku Najvyššieho súdu SR iba vtedy, ak obsahuje spoločne údaje o katastrálnom území, liste vlastníctva, parcelných čísiel, kultúre a výmere pozemku. Údaj o výmere pritom je v Zmluve určený iba spoločne za všetky prenajaté nehnuteľnosti, nie za každú osobitne. Predmetom nájmu sú pozemky poľnohospodárske. Poukázal aj na druhom pojednávaní na § 14 ods. 1 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 ako zákon č. 504/2003), „zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa uzatvára písomnou formou“, pričom § 1 ods. 2 zák. č. 504/2003 upravuje, čo sa rozumie pozemkom na účely tohto zákona. „Pozemok na účely tohto zákona“ je taký pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou, alebo časť tohto pozemku, pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely, alebo časť tohto pozemku;

ustanovenia osobitného predpisu tým nie sú dotknuté. V tomto prípade sú predmetom napadnutej zmluvy pozemky, ktoré sú poľnohospodárskou pôdou. Zákon č. 504/2003 je lex specialis voči Občianskemu zákonníku, vyžaduje, aby zmluva o nájme poľnohospodárskych pozemkov mala písomnú formu. Z toho je zrejmé, že Okresný súd Liptovský Mikuláš sa podľa názoru odvolateľa odklonil od ustálenej súdnej praxe Najvyššieho súdu SR a ČR. Odvolateľ poukazuje aj na rozsiahlu judikatúru v ktorej Ústavný súd SR zdôrazňuje povinnosť súdov rozhodovať v obdobných veciach rovnako a tým zachovávať právnu istotu a predvídateľnosť práva, pričom ak sa súd odkloní od rozhodnutia v obdobnej veci, musí tento odklon dostatočne odôvodniť. Odvolateľ cituje aj závery z rozhodnutí Ústavného súdu SR, ktoré podľa jeho názoru sa dotýkajú aj konkrétne súdnej veci (napríklad nález Ústavného súdu SR sp. zn. I.ÚS 110/07, IV.ÚS 14/07, III.ÚS 192/06 a ďalšie).

11. Žalovaný v písomnom vyjadrení k odvolaniu žiada potvrdenie rozsudku súdu prvej inštancie. Zdôraznil, že ustanovenie § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka zakotvujúce povinnosť interpretovať právne úkony vyjadrené slovami „najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil“, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom, je v citovanej podobe vyjadrené od 1.1.1992, vyše 20 rokov konštantne. Jej neaplikovanie pri interpretácii právneho úkonu súdom by preto bolo možné považovať za postup odchyľujúci sa od pilierov súkromného práva demokratického právneho poriadku Slovenskej republiky ako materiálneho právneho štátu. Žalobcom prezentovaný pohľad na platnosť zmluvy o nájme pozemkov medzi žalobcom a B. O. na dobu určitú, je založený na lipnutí jazykového prejavu právneho úkonu, čo možno považovať za názor nemajúci oporu v objektívnom práve. Žalovaný poukazuje aj na výklad právneho úkonu z pohľadu ustanovenia § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka. B. O. bola vlastníčkou nehnuteľností výlučne v katastrálnom území T., tie aj odovzdala do nájmu žalovanému a za užívanie týchto pozemkov poberala od neho nájomné. Je nesporné, že jej vôľa prenajať pozemky označené v predmetnej zmluve parcelným číslom 958, 1210, 1178, 1361 bola vôľou prenajať nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území T..

12. Žalovaný naďalej zotrvával na tom, že meritórnemu rozhodnutiu o žalobe žalobcu bránila prekážka veci právoplatne rozhodnutej, žalobca U. U. bol totiž v konaní pred Okresným súdom Liptovský Mikuláš sp. zn. 6C/63/2012, v ktorom vystupoval ako žalovaný proti žalobcovi - Roľníckemu družstvu Dovalovo, zaviazaný zdržať sa zásahov do výkonu užívacieho práva žalovaného. Žalovaný sa v tomto konaní ako navrhovateľ domáhal svojich práv zo zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov z 20.12.2006, teda z tej istej zmluvy, ktorej platnosť napáda žalobca svojou žalobou o určenie neplatnosti zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov, doručenej OS Liptovský Mikuláš dňa 2.3.2016. Okresný súd Liptovský Mikuláš v právnej veci vedenej pod sp. zn. 6C/63/2016 musel pritom vyriešiť pred rozhodnutím o návrhu hmotnoprávnu otázku platnosti právneho titulu - dotknutej zmluvy, na základe ktorej by svedčilo žalobcovi právo nerušene predmet nájmu užívať a žalovanému povinnosť zdržať sa zásahov do výkonu užívacieho práva žalobcu. V konaní vedenom pod sp. zn. 6C/63/2012 súd riešil otázku absolútnej neplatnosti tejto zmluvy ex offa bez ohľadu na to, či niektorá zo strán konania túto okolnosť namietala. Hmotnoprávny vzťah medzi U. U. a Roľníckym družstvom Dovalovo posúdil okresný súd ako platný záväzkový vzťah založený predmetnou zmluvou o nájme poľnohospodárskych pozemkov zo dňa 20.12.2006. Takéto právoplatné a vykonateľné rozhodnutie obsahujúce posúdenie existencie práva je v podmienkach právneho systému SR možné spochybníť jedine osobitne kvalifikovaným spôsobom - mimoriadnymi opravnými prostriedkami. Ak by totiž tomu bolo inak, bolo by možné, aby popri sebe existovali dva právoplatné a vykonateľné rozsudky, pričom by jeden z nich zakazoval U. U. zasahovať do výkonu užívacieho práva Roľníckeho družstva Dovalovo, plynúceho preň z predmetnej nájomnej zmluvy poľnohospodárskych pozemkov a zároveň druhý by deklaroval, že predmetná nájomná zmluva je neplatná. Právoplatný rozsudok o žalobe na určenie, či tu právo alebo právny vzťah je alebo nie je, nevytvára v zásade prekážku veci rozsúdenej pre žalobu na plnenie, vychádzajúcu z rovnakého skutkového základu (z rovnakého skutku); túto prekážku tvoril len vo vzťahu k novej žalobe na určenie. Naopak platí, že právoplatný rozsudok o žalobe na plnenie vytvára z hľadiska identity predmetu konania prekážku veci rozsúdenej pre konanie o žalobe na určenie, či tu právo alebo právny vzťah je, alebo nie je, vychádzajúci z toho istého skutkového základu (z rovnakého skutku). Právoplatný rozsudok o žalobe na plnenie v sebe zahrňuje kladné alebo záporné riešenie otázky (ne)existencie práva alebo právneho vzťahu, ktorá by mala byť postavená bezpochyby určovacou žalobou a stavia teda na rovnakom skutkovom základe (na rovnakej časti skutku), ako žaloba určovacia. V súvislosti s týmto názorom žalovaný poukazuje aj na uznesenie Ústavného súdu SR z 7.1.1994 sp. zn. IV.ÚS 2/93 uverejnené v Zbierke nálezov a uznesení ústavného súdu ČR, zväzok časť II., pod č. 5.

13. Žalobca v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalovaného k odvolaniu zotrváva na dôvodoch odvolania v celom rozsahu, dáva do pozornosti rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 25.3.2010, č.k. 4Cdo/240/2009 potvrdzujúci rozhodnutie odvolacieho Krajského súdu Prešov z 18.9.2008, sp. zn. 13Co/25/2008, zo záverov rozhodnutia aj cituje. Zvýrazňuje aj rozhodovaciu prax Ústavného súdu SR vo viacerých nálezochoch, napr. IV.ÚS 14/07 zo dňa 17.5.2007, I.ÚS 77/93, ÚS 16/95 a II. ÚS 80/99, konštatujúce, že obdobné situácie musia byť rovnakým spôsobom právne posudzované a za diskriminačný považujú taký postup, ktorý rovnaké alebo analogické situácie rieši odchylným spôsobom, pričom ho nemožno objektívne a rozumne odôvodniť. Žalobca sa stotožnil s odôvodnením rozhodnutia prečo námietku res iudicata súd neakceptoval a jej nevyhovel, túto otázku podľa názoru žalobcu prvoinštančný súd správne uzavrel aj vyhodnotil.

14. Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací (§ 34 CSP - zákon č. 160/2015 Z.z. v znení účinnom od 1.7.2016, ďalej „CSP“), po zistení, že odvolanie podala na to oprávnená procesná strana, proti rozsudku, ktorému je odvolanie prípustné a v zákonom stanovenej lehote, viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania (§ 379, 380 CSP) postupom podľa § 219 ods.3 CSP v spojení s § 378 ods.1 CSP, rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil podľa § 387 ods.1 CSP. Odvolací súd podľa § 387 ods. 2 CSP sa v celom rozsahu stotožnil s odôvodnením napadnutého rozhodnutia a len na zvýraznenie vecnej správnosti jeho záverov považuje za svoju povinnosť zaujať stanovisko k podstatným odvolacím argumentáciám žalobcu.

15. Súd prvej inštancie v súdnej veci skutkový stav ustálil správne, vychádzal z dôkazov, ktoré na svoje tvrdenia predkladali strany sporu a uzavrel spor so znalosťou veci a v súlade s hmotným právom. V dôvodoch rozhodnutia podrobne, vyčerpávajúco vyargumentoval z akých skutkových okolností vychádzal, označil ustanovenia právnych predpisov ktoré pri právnom posúdení aplikoval, dal relevantné odpovede v rozhodnutí akými úvahami sa spravoval, a aké úvahy ho viedli k zamietnutiu žaloby. Písomné odôvodnenie rozhodnutia po obsahovej stránke je naplnením práva strán sporu na spravodlivé súdne konanie.

16. Je nesporne preukázané, že Zmluvu o nájme pozemkov uzatvorili dňa 20.12.2006 s odkazom na § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v aplikácii s § 22 Z.č. 229/1991 v platnom znení a § 3 a nasl. Nariadenia Vlády SR č. 208 / 1994 Z.z. žalovaný a B. O.. Ako sa uvádza v čl II. bod 1 zmluvy „ predmetom zmluvy je prenájom nehnuteľností „ parcele s č. 958,1210,1178,1361 vo výmere 10 130 m². V čl. III. dojednali účastníci zmluvy jej účel, v čl. IV. nájomné a spôsob úhrady, v čl. V vymedzili nájom na dobu určitú od 1.1.2007 do 1.1.2017 vrátane a zakotvili aj spôsob ukončenia nájmu. V čl. VI. prehlásil nájomca - v aktuálnom spore žalovaný, že mu predmet zmluvy bol odovzdaný zo strany prenajímateľa v stave na dohodnuté užívanie (za účelom riadneho hospodárenia - viď čl. III bod 2 zmluvy - poznámka odvolacieho súdu).

17. Žalobca preukázal (predložil listy vlastníctva), že titulom kúpnej zmluvy zo dňa 2.1.2012 nadobudol od B. O. podiely na pozemku p.č.1210 a pozemku parc. č.958, následne, že vstúpil do právneho postavenia prenajímateľa pozemkov parc. č. 1210 a poz.parc. č.958, teda do právneho postavenia B. O. účastníčky - pôvodnej prenajímateľky pozemkov (zmluva o nájme pozemkov uzatvorená dňa 20.12.2006).

18. V zhode s názorom okresného súdu aj odvolací súd dáva za pravdu odvolateľovi, že v dotknutej zmluve o nájme predmet nájmu bol identifikovaný s parcelnými číslami (958,1210,1178,1361) a ich celkovou výmerou 10.130 m², nehnuteľností nie sú označené v úplnom súlade so zákonom o katastri nehnuteľností (napr. údajom o kat. území, uvedením druhu, výmery jednotlivých parciel, číslami listov vlastníctva na ktorých sú evidované a pod.). Napriek tejto formálnej nedôslednosti nebolo možné konštatovať neplatnosť nájmovej zmluvy z dôvodu neúplného, neurčitého a nezrozumiteľného vymedzenia predmetu nájmu - ako sa dožadoval žalobca. Dotknutá zmluva o nájme vznikla ako prejav vôle jej zmluvných strán odovzdať predmet zmluvy (číslami označené parcele a súčtom ich celkovej výmery) za účelom ich obhospodarovania (na poľnohospodárske účely) žalovanému (poľnohospodársky subjekt) na vymedzenú dobu a za dohodnuté nájomné. Zmluva splnila aj požiadavky ust. § 14 ods.1 Z.č.504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov (v znení účinnom ku dňu uzatvorenia zmluvy) bola uzatvorená v písomnej forme.

19. Právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú (§ 34 Občianskeho zákonníka). Právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle tohto, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom (§ 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

20. Zmluva o nájme uzatvorená dňa 20.12.2006 je dvojstranným právnym úkonom, prenajímateľka B. O. potvrdila, že bola vlastníčkou nehnuteľností len v katastrálnom území T., ktoré odovzdala do nájmu žalovanému, uvedené jej prejavené vôľa (aj pred súdom) je v súlade s jazykovým prejavom v zmluve. Aj podľa predložených listinných dôkazov žalobcu (odvolateľa) ide o listy vlastníctva, je nesporné, že kúpnu zmluvou od B. O. v roku 2012 nadobudol podiely v parc. č. 958, 1210 a tieto sa nachádzajú v k.ú. T., že sa jedná o poľnohospodárske pozemky v užívaní (v nájme) žalovaného, navyše žalobca mal ako zamestnanec žalovaného v čase ich kúpy vedomosť aj o tom, že na nehnuteľnostiach hospodári žalovaný, čo opätovne potvrdzuje skutočne prejavenu vôľu zmluvných strán čo sledovali v zmluve (hoc neúplne jazykovo v zmluve zadefinovali) odovzdať parc.č. 958, 1210 v k. ú. T. do nájmu žalovanému - ako prenajímateľovi právnym titulom zmluvy o nájme. Navyše podľa zmluvy o nájme zo dňa 20.12.2006 sa zmluvné strany správali, žalovaný parcele užíval, platil za ne nájomné prenajímateľovi, teda cítili sa byť (a aj boli) viazaní zmluvou a vedeli obidve strany zmluvy, ktoré parcele, v ktorom katastrálnom území bude žalovaný obhospodarovať na základe predmetnej zmluvy. Navyše v inom konaní vedenom pred OS Liptovský Mikuláš sp.zn. 6C/63/2012 už bola zmluva o nájme predmetom prejudiciálneho prieskumu platnosti / neplatnosti a riešený záväzkový vzťah vyhodnotil súd ako platný založený práve zmluvou o nájme poľnohospodárskych pozemkov zo dňa 20.12.2006. Napokon ani žalobca netvrdil, že by parcele č.958,1210 podiele ku ktorým od pôvodnej prenajímateľky nadobudol kúpou sa mali nachádzať inde než v k.ú. T..

21. Správne uzavrel okresný súd, že závery rozsudku Najvyššieho súdu SR č.k. 4 Cdo/240/2009 zo dňa 25.3.2010 sú pre aktuálne súdený spor neaplikovateľné. V označenom rozhodnutí sa vychádzalo zo skutkovej situácie, keď úplne absentovala špecifikácia nehnuteľnosti v nájmovej zmluve, v aktuálne súdnej veci však nehnuteľnosti - pozemky v zmluve o nájme boli síce neúplne špecifikované, avšak vykonané dokazovanie preukázalo, že podľa prejavu ich vôle vedeli zmluvné strany čo, ktoré parcele, v ktorom kat. území boli predmetom nájmu, čo bolo účelom nájmu, zmluvu v súlade s prejavenu vôľou dlhodobo rešpektovali, podľa nej sa správali a svoje povinnosti zakotvené v zmluve zmluvné strany voči sebe plnili.

22. V súvisiacom výroku o náhrade trov prvoinštančného konania súd správne zohľadnil princíp úspechu/ neúspechu strán sporu a úspešnej strane - žalovanému priznal náhradu trov od žalobcu (neúspešného) v správnej a účelne vynaloženej výške.

23. Vzhľadom na súhrn všetkých horeuvedených dôvodov odvolací súd musel konštatovať neopodstatnenosť odvolania žalobcu a z dôvodu vecnej správnosti rozsudok prvoinštančného súdu potvrdil v celom rozsahu.

24. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd postupom podľa § 396 ods.1 CSP v aplikácii s § 255 ods.1 CSP tak, že žalovanému - úspešnej strane v odvolacom konaní priznal voči žalobcovi (v odvolacom konaní neúspešný) nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné dovolanie z dôvodov vymedzených v § 420 CSP.

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu

smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody), čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k niektorej z uvedených väd. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

Dovolanie sa podáva v lehote 2 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 uznesenia v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

Podľa § 429 ods. 1 CSP dovolateľ musí byť zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Povinnosť podľa § 429 ods. 1 CSP neplatí v prípadoch vymedzených v § 429 ods. 2 CSP.