

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 6C/80/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6614208255
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 09. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Straka
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2017:6614208255.14

Rozhodnutie

Okresný súd Lučenec sudcom Mgr. Petrom Strakom v spore žalobcu Združené poľnohospodárske družstvo Poltár so sídlom v Poltári, 9. Mája 479/40, IČO: 00196231, zastúpený JUDr. Ivetou Bračokovou, advokátkou so sídlom v Lučenci, M. Rázusa 29 proti žalovanému H.. X. F., K.. XX.X.XXXX, I. O. V., K. XXX/XX, zastúpený JUDr. Jozefom Veselým, advokátom so sídlom vo Veľkom Krtíši, Mierová 1 v konaní o vydanie rozkazu na plnenie, takto

rozhodol:

súd z a m i e t a návrh na prerušenie konania

Žalobu vo zvyšku z a m i e t a .

Žalovaný j e p o v i n n ý nahradiť žalobcovi trovy konania vo výške 28,84 %. O výške trov konania bude rozhodnuté osobitným uznesením prvostupňového súdu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podaným návrhom pôvodne domáhal uloženia odovzdania do užívania žalobcu nehnuteľnosti nachádzajúcich sa v k.ú. V., parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 42 871 m², parc. č. 897/3 trvalé trávnaté porasty o výmere 16 817 m², parc. č. 903/2 orná pôda o výmere 9846 m², parc. č. 890/2 orná pôda o výmere 55 819 m² a parc. č. 891/7 orná pôda o výmere 31 512 m². Na základe zmeny žaloby, ktorá bola pripustená uznesením Okresného súdu Lučenec č.k. 6C/80/2014-150 zo dňa 17.03.2015 žalobca sa domáhal uloženia povinnosti zdržať sa zásahu do nájomného práva vykonávaných žalobcom na nehnuteľnostiach, pozemkoch parc. reg. „E“ evidovaných na mape určeného operátu v k.ú. V. parc. č. 896/6 orná o výmere 42 871 m², parc. č. 897/3 trvalé trávnaté porasty o výmere 16 817 m², parc. č. 903/2 orná pôda o výmere 9 846 m², parc. č. 890/2 orná pôda o výmere 55 819 m² a parc. č. 891/7 orná pôda o výmere 31 512 m² do doby trvania nájomného vzťahu.

2. Rozsudkom Okresného Lučenec č. k. 6C/80/2014-174 zo dňa 17.06.2015 súd žalobe žalobcu v plnom rozsahu vyhovel a zaviazal žalovaného na náhradu trov konania voči žalobcovi.

3. Rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 15Co/771/2015-745 zo dňa 26.10.2016 krajský súd potvrdil rozsudok okresného súdu vo výroku o povinnosti žalovaného zdržať sa zásahov do nájomného práva vykonávaného žalobcom na pozemkoch parc. reg. „E“ evidovaných na mape určeného operátu v k.ú. V. parc. č. 896/6, 897/3, 903/2, 891/7 do doby trvania nájomného vzťahu, a to najmä tým aby na tieto pozemky žalovaný žiadnym spôsobom nevstupoval, neobhospodaroval a nebral z nich úžitky. Krajský súd zrušil rozsudok okresného súdu vo výroku o povinnosti žalovaného zdržať s zásahu do nájomného práva vykonávaného žalobcom na pozemku parc. č. 890/2 orná pôda o výmere 55 819 m² do doby trvania nájomného vzťahu a zrušil výrok o trovách konania. Zároveň uložil povinnosť okresnému súdu náležite zistiť akým titulom nadobudol predmetnú nehnuteľnosť žalovaný do svojho výlučného vlastníctva, či právny predchodcovia, ktorí nadobudli vlastnícke právo k uvedenej nehnuteľnosti boli skutočnými a nielen formálnymi vlastníkmi spornej nehnuteľnosti, zo všetkými právami vyplývajúcimi z

vlastníctva a teda aj s právom prenájmu nehnuteľností, resp. ich vlastnícke právo (napriek formálnej evidencii v katastri nehnuteľností) nepatrilo a teda či malo právo prenajímať uvedenú nehnuteľnosť a uzavreté nájomné zmluvy môžu byť posúdené ako platné. Súd sa už preto v konaní zaoberal a vyhodnocoval len dôkazy týkajúce sa parc. reg. „E“ nachádzajúce sa v k.ú. V. parc. č. 890/2 orná pôda o výmere 55 819 m².

4. Žalobca pokiaľ ide o parc. č. 890/2 uviedol vo svojej žalobe, že má platne uzavreté nájomné zmluvy s vlastníkmi pozemkov parc. č. 890/2. Napriek tomu, že spoluvlastníci uvedeného pozemku súhlasili s tým aby žalovaný požiadal o vydanie uvedeného pozemku do svojho užívania, nedohodli sa na žiadnej dobe, kedy má žalovaný požiadať o takéto vydanie, či o ukončenie platných nájomných zmlúv. Z týchto dôvodov prenajímateľa uzavreli nové nájomné zmluvy s navrhovateľom, resp. naďalej trvá nájomný vzťah založený platnými nájomnými zmluvami za čo poberajú prenajímateľa riadny nájom. Žalobca v rámci prostriedkov procesného útoku pokiaľ sa jedná o parc. č. 980/2 predložil súdu nasledovné písomné dôkazy: Výpis z LV č. XXXX zo dňa 17.05.2014, Nájomnú zmluvu uzavretú s prenajímateľom Y.A. Š. zo dňa 30.12.2005, Dodatok č. 1 k nájomnej zmluve zo dňa 30.12.2005 uzavretý medzi Y. Š. zo dňa 19.01.2007 s prílohou k nájomnej zmluve, Nájomnú zmluvu č. 709/P/13 uzavretú s prenajímateľom Y. Š. zo dňa 03.12.2013 s prílohou, Nájomnú zmluvu uzavretú s prenajímateľom Slavomírou Dováľovou zo dňa 30.12.2011 s prílohou, Nájomnú zmluvu č. 402/P/13 uzavretú s prenajímateľom X. S. zo dňa 24.06.2013 s prílohou, Nájomnú zmluvu uzavretú s prenajímateľom B. U. zo dňa 30.12.2011 s prílohou, Nájomnú zmluvu č. 629/P/13 uzavretú medzi prenajímateľom Júliusom Rusnákom zo dňa 13.05.2014 s prílohou, Dohodu spoluvlastníkov o nakladaní s nehnuteľnosťami a využití nehnuteľností zo dňa 28.01.2013, Identifikáciu parc. č. 890/2, Upovedomenie o spôsobe vybavenia ďalšej opakovaného podnetu Generálnou prokuratúrou SR zo dňa 13.03.2017, Protest prokurátora proti opatreniu - záznam Okresného úradu Poltár č. Z5616/2015 z 02.06.2015, Oznamenie o nepredĺžení nájomné vzťahu zo dňa 24.09.2014, Podnet na prešetrenie postupu Okresného úradu Poltár, katastrálneho odboru zo dňa 07.10.2016.

5. Žalovaný žiadal žalobu zamietnuť, uviedol že žaloba žalobcu je nedôvodná. Žaloba žalobcu len vychádza z negatívnych vzťahov medzi štatutárnym zástupcom žalobcu a žalovaným. Žalovaný vo svojom odvolaní voči rozsudku Okresného súdu Lučenec pokiaľ sa týka 890/2 uviedol, že z hľadiska platnosti nájomných zmlúv so žalobcom pri parc. č. 890/2 boli tieto nájomné zmluvy uzavreté minoritnými spoluvlastníkmi, ktorí neboli oprávnení rozhodnúť o nakladaní s vecou podľa § 139 OZ dať ju do nájmu, ak nemali väčšinový súhlas spoluvlastníkov, keďže sa jedná o ideálne podielové spoluvlastníctvo. Takto prenajímateľa neboli spôsobilí na jej uzavretie bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny. Zároveň v prípade parc. č. 890/2 boli pôvodne zapísaní viacerí spoluvlastníci Y. Š. v podiele 1, H.. X. F. v podiele 1, B. U. v podiele 1/8, W. P. v podiele 1/8, X. S. v podiele 1/12, X. Y. v podiele 1/12 a A. Y. v podiele 1/12. Z Notárskej zápisnice JUDr. Jana Šimová N 196/2015, Nz 14127/2015, Ncris 14455/2015 z 27.04.2015 a pokračujúce notárske zápisnice č. 1 196/2015, Nz 15737/2015, Ncris 14455/2015 z 11.05.2015 vyplýva, že podieloví spoluvlastníci W. P., X. S., X. Y., A. Y., B. U. súhlasili s opravou chybného zápisu v katastri nehnuteľností, ku ktorému došlo v dôsledku chyby zhotoviteľa registra obnovenej evidencie pozemkov osvedčeného listom Okresného úradu Poltár, katastrálneho odboru č. K2-806/2014 z 11.11.2014. Na základe čoho je zapísané výlučné vlastníctvo H.. X. F.. Preto nájomné zmluvy parc. č. 890/2 neuzavreli vlastníci, resp. spoluvlastníci parcely, nakoľko nimi v skutočnosti v čase uzatvárania zmlúv neboli. Dobromyseľnosť sama o sebe nájomný pomer nezakladá. Dobrá viera sama o sebe nie je titul na užívanie ani nadobudnutie veci, môže byť len titulom na zobrať úžitkovej veci. Nič na tom nemení ani pôvodný zápis v katastri nehnuteľností, ktorý bol neskôr evidovaný. Žalovaný v rámci prostriedkov procesnej obrany predložil súdu Notársku zápisnicu N193/2017 zo dňa 19.09.2017, Čiastočný výpis z LV č. XXX.

6. Na pojednávaní dňa 21.06.2017 žalobca a žalovaný navrhli prerušiť konanie do rozhodnutia vo veci samej, resp. žalovaný aj vzhľadom na zásadu ne bis in idem.

7. Súd vykonal dokazovanie v nasledovnom rozsahu a zistil nasledovné skutočnosti:

8. Z výpisu z LV č. XXXX okres, obec a k.ú. V. (na č.l. 7-8) súd zistil, že ku dňu 17.05.2014 boli spoluvlastníkmi parc. č. 890/2 orná pôda o výmere 55 819 m² Y. Š., žalobca v podiele 1, B. U. v podiele 1/8, W. P. v podiele 1/8, X. S. v podiele 1/12, Július Rusnák v podiele 1/12, A. Y. v podiele 1/12.

9. Z Nájomnej zmluvy č. 461/2000 zo dňa 30.12.2005 spolu s prílohou nájomnej zmluvy (na č.l. 19-21) súd zistil, že Y. Š.S. ako prenajímateľ prenajala žalobcovi okrem iného aj svoj podiel v 1 na parc. č. 890/2, Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 01.01.2006 do 31.12.2015. V nadväznosti na dodatok č. 1 k nájomnej zmluve zo dňa 30.12.2005 o nájme poľnohospodárskych pozemkov a poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a Prílohy k nájomnej zmluve súd zistil, že prenajímateľ Y. Š. uzatvorila dodatok, na základe ktorého žalobca ako nájomník sa zaviazal každoročne miestne príslušnému správcovi platiť daň z prenajatých poľnohospodárskych pozemkov, uvedené bolo podpísané 19.01.2007.

10. Z Nájomnej zmluvy č. 709/P/13 (na č.l. 22-25) súd zistil, že Y. Š. ako prenajímateľka uzatvorila so žalobcom nájomnú zmluvu na dobu určitú od 01.01.2013 do 31.12.2022. Zmluva bola podpísaná 03.12.2013 zo strany prenajímateľky. Podľa prílohy k nájomnej zmluve bolo predmetom tejto nájomnej zmluvy okrem iných parciel aj parc. č. 890/2 v podiele 1.

11. Z Nájomnej zmluvy č. 1/2011 (na č.l. 26-28) súd zistil, že prenajímateľka W. P. prenajala nájomcovi žalobcovi okrem iných aj svoj podiel 1/8 na parc. č. 890/2 v na dobu určitú od 01.01.2012 do 31.12.2021. Zmluva bola podpísaná 30.12.2011.

12. Z Nájomnej zmluvy č. 402/P/13 (na č.l. 29-32) súd zistil, že prenajímateľ X. S. uzavrela zmluvu, predmetom ktorej bol prenájom okrem iného aj podielu 1/12 parc. č. 890/2 žalobcovi na dobu určitú od 01.01.2013 do 31.12.2022, pričom táto zmluva bola uzavretá zo strany prenajímateľky až dňa 24.06.2013.

13. Z Nájomnej zmluvy č. 2/2011 (na č.l. 33-35) súd zistil, že prenajímateľ B. U. prenajal žalobcovi svoj podiel 1/8 k parc. č. 890/2 na dobu určitú od 01.01.2012 do 31.12.2021, pričom uvedené bolo podpísané 30.12.2011 zo strany prenajímateľa.

14. Z Nájomnej zmluvy č. 629/P/13 (na č.l. 36-39) súd zistil, že prenajímateľ X. Y. prenajal žalobcovi na obdobie od 01.01.2013 do 31.12.2022 okrem iného aj podiel 1/12 na parc. č. 890/2. Zmluva bola podpísaná zo strany prenajímateľa až 13.05.2014.

15. Z Dohody spoluvlastníkov a nakladaní s nehnuteľnosťami a využití nehnuteľností zo dňa 28.01.2013 (na č. l. 42-43) súd zistil, že spoluvlastníci Y. Š., žalobca, B. U., W. P.L., X. S., X. Y. U. A. Y. ako podieloví spoluvlastníci k nehnuteľnosti parc. č. 890/2 orná pôda o výmere 55 819 m² na LV č. XXXX označené ako nesprávne parc. reg. „C“ sa dohodli o ďalšom vyžití predmetnej nehnuteľnosti podľa § 139 ods. 2 OZ tak, aby žalovaný požiadal o vydanie predmetných nehnuteľností do svojho užívania, tieto užíval a vykonával na nich poľnohospodársku činnosť pri prevádzkovaní jeho podniku a branie úžitkov z týchto nehnuteľností v rámci poľnohospodárskeho využitia a súhlasia aby tieto nehnuteľnosti boli vydané do užívania. Dohoda bola podpísaná v Poltári dňa 28.01.2013.

16. Z Identifikácie parciel Okresného úradu Poltár, katastrálny odbor zo dňa 17.09.2014 (na č. l. 128) súd zistil, že na parc. č. 890/2 o výmere 55 813 m², LV č. XXXX CKN parc. č. 3046/3 o výmere 55 819 m² je v kolónke vlastník, nájomník, držiteľ a iná oprávnená osoba uvedený žalobca.

17. Z Upovedomenia Generálnej prokuratúry SR o spôsobe vybavenia ďalšieho opakovaného podnetu na č.l. 158 súd zistil, že Generálna prokuratúra SR došla k záveru, že záznam Okresného úradu Poltár, katastrálneho odboru č. Z516/2015 z 02.06.2015 bol porušený zákon podľa § 28 ods. 1, 2, § 34 ods. 1, § 36 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, tzv. katastrálny zákon, na základe čoho bol podaný protest prokurátora.

18. Z Protestu prokurátora proti opatreniu - záznamu Okresného úradu Poltár, katastrálneho odboru č. Z516/2015 z 02.06.2015 zo dňa 13.03.2017 (na č. l. 159) súd zistil, že Generálna prokuratúra SR podala protest proti opatreniu - záznamu Okresného úradu Poltár, katastrálneho odboru č. Z516/2015 z 02.06.2015, ktorým bola do katastra nehnuteľností na LV č. 2339 pre k.ú. Poltár k pozemku parc. reg. „E“ č. 890/2 orná pôda o výmere 55 819 m² zapísané vlastnícke právo v prospech H.. X. F. po sčítaní spoluvlastníckom podiele 1 a súčasne boli vymazané spoluvlastnícke podiely B. U. v 1/8, W. P. v 1/8, X. S. v 1/12, X. Y. v 1/12, A. Y. v 1/12 a to na podklade notárskej zápisnice notára JUDr. Jána Šimova č. N196/2015 zo dňa 27.04.2015 a jej pokračovania dodatku z 11.05.2015 osvedčujúce

splnenie podmienok ustanovených osobitným predpisom podľa § 63a zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti. Na základe uvedeného Generálna prokuratúra SR žiadala napadnuté opatrenie zrušiť. Uvedené GP SR odôvodnila tým, že práva k nehnuteľnostiam sa zapisujú vkladom a záznamom sa zapisujú zmluvy len v tom prípade, ak to zákon vyslovene ustanovuje, ako napr. nájomná zmluva k pozemku, zmluva o prevode správy majetku štátu a dohoda záložných veriteľov v poradí ich záložných práv rozhodujúcom na ich uspokojenie podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona, pričom taká právna úprava vo vzťahu k zmluvnému riešeniu duplicitného alebo sporného vlastníctva v právnom poriadku absentuje. Z uvedeného vyplýva, že dohoda o urovnaní sporného vlastníctva, resp. v tom zmysle uzatvorená inominátna zmluva sa vyžaduje pre zápis zmeny vlastníckeho režimu vklad do katastra nehnuteľnosti. Keďže spoluvlastnícke podiely v prospech B. U., W. P.R., X. S., X. Y., A. Y. boli do katastra nehnuteľností zapísané na podklade dedičského rozhodnutia - osvedčenie o dedičstve sp. zn. 5D/222/2010 z 28.10.2010 a predchádzajúce rozhodnutia o schválení registra obnovenej evidencie pozemkov v k.ú. V.. Právne účinky týchto rozhodnutí štátnych orgánov nemôžu byť negované len samotným prehlásením osôb zapísaných v katastri nehnuteľností za vlastníkov ani osvedčením podľa § 63a NP najmä keď notár vyhlásenia ustupujúcich spoluvlastníkov ani priamo neosvedčoval keďže títo pred ním osobne nepredstúpili, ale vychádzal len z ich písomných prehlásení. Notárske osvedčenie podľa § 63a NP nemôže vyvolať rovnaké účinky, resp. nahradíť dohodu o urovnaní alebo inú inominátnu zmluvu, obsahom ktorých je vyriešenie vlastného sporu osôb zapísaných v k.ú. (na LV ako spoluvlastníkov), to potom súčasne znamená, že notárske osvedčenie nepredstavuje spôsobilú listinu na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností.

19. Z Oznámenia o nepredĺžení nájomného vzťahu zo dňa 24.09.2014 (na č. l. 266) súd zistil, že žalovaný oznámil nepredĺženie nájomného vzťahu žalobcovi a to aj k parc. č. 890/2 a vyzval žalobcu na vrátenie a prevzatie prenajatých pozemkov po ukončení nájmu. Uvedené bolo podľa pečiatky doručené žalobcovi 01.10.2014.

20. Z Podnetu na prešetrenie postupu Okresného úradu Poltár, katastrálneho odboru - oznámenie zo dňa 07.10.2016 samotný úrad Geodézie, kartografie a katastra SR konštatuje, že okresný úrad o zápise verejnej listiny do katastra nehnuteľnosti záznamom pri parc. č. 890/2 orná pôda o výmere 55 819 m² nepostupoval zákonným spôsobom.

21. Z Notárskej zápisnice N193/2017, Nz31994/2017, NCRIs 32701/2017 zo dňa 19.09.2017 (na č.l. 276-277) súd zistil, že žalovaný spolu so spoluvlastníkom B. U.Š., W. P., X. S., A. Y., ktorá zároveň zastúpila X. Y. požiadali notára o spísanie dohody o urovnaní podľa § 585 OZ. Súd zistil, že títo uznávajú nepochybné a výlučné vlastnícke právo H.. X. F. k nehnuteľnostiam a k podielom uvedených na č.l.1 tejto notárskej zápisnice, t. j. parc. č. 890/2 orná pôda o výmere 55 819 m², keď poukazujú na to, že zhotoviteľ registra obnovenej evidencie pozemkov v k.ú. V. firma H.. E. I. mal do návrhu registra v predmetnej parcely zapracovať žalovaného v podiele 1 na základe uvedeného konečného registra prídeltov č. VIII 2256/41-47 z apríla 1943. Zhotoviteľ zrejme omylom do návrhu registra uviedol ako spoluvlastníkov X. U., U. Y. W. v podiele 1 nakoľko v tom čase už existovala parcela evidencie nehnuteľností s tým istým parcelným číslom z predmapovania založená v zázname zmien, na ktorej bola v skutočnosti postavená stavba rodinného domu č. p. 17 a predmetná parcela 890/2 na základe prídeltu nebola v PK vo vložke č. 248 vyznačená. Účastníci dohody vyhlásili, že je zjavné, že došlo k chybe zápisu nehnuteľností v k.ú. Poltár tak, že pozemok parc. EKN, parc. č. 890/2 orná pôda o výmere 55 819 m² kataster zapísal do LV č. XXXX od ich vlastníctva do vyššie uvedených podieloch. Podľa doložených dokladov vyplýva, že pozemok parcely EKN parc. č. 890/2 orná pôda o výmere 55 819 m² dostala prídeltom rodina F. a prídeltom rodiny U. sa v danej lokalite nachádza na inom mieste, preto uvedení súhlasili s opravou chybného zápisu v katastri nehnuteľností tak, že sa podiely pod B4 v 1/8, pod B5 v 1/12, pod B6/ v 1/12, pod B7 v 1/12 z uvedených pozemkov im nepatria, ale sú vo vlastníctve pôvodných prídeltcov X. F. U. X. F. a právnych nástupcov po nich v súčasnej dobe žalovaného.

22. Z výpisu z katastra nehnuteľností čiastočného výpisu z LV č. XXX okres, obec a k.ú. V. ku dňu 29.09.2017 (na č.l. 201) parc. č. 890/2 súd zistil, že žalovaný je vedený ako výlučný vlastník parcely č. 890/2.

23. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (účinný k 30.05.2014, t. j. k podaniu žaloby) (ďalej len „ZNP“): Nájomná zmluva o nájme pozemku na

poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa to vzťahuje na podnájom.

24. Podľa § 2 ZNPP: Nájomca pozemku prenechaného na poľnohospodárske účely je oprávnený brať z neho aj úžitky.

25. Podľa § 8 ods. 1 ZNPP: Pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajíma najmenej na päť rokov. Ak zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely je uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najviac 25 rokov.

26. Podľa § 12 ods. 1, 4, 5 ZNPP: (1) Ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu, zmluva sa obnovuje na určitý čas podľa § 8; to neplatí, ak sú predmetom zmluvy o nájme pozemku pozemky, s ktorými Slovenský pozemkový fond (ďalej len „fond“) nakladá podľa osobitného predpisu. (4) Ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy, doručí jeho vlastník užívateľovi pozemku návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy alebo ak bola doručená výzva na vrátenie a prevzatie pozemku, je užívateľ pozemku povinný pozemok vrátiť do 30 dní po zbere úrody. Ak ide o pozemok v podielovom spoluvlastníctve, postupuje sa podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. (5) Ak užívateľ, ktorý pozemok užíva bez nájomnej zmluvy, preukáže, že vlastníčkovi jej uzatvorenie navrhol a ten uzatvorenie nájomnej zmluvy neodmietol alebo nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie, predpokladá sa, že medzi nimi vznikol nájomný vzťah podľa tohto zákona; to neplatí, ak vlastník uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku.

27. Podľa § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (účinný k 30.05.2014, t. j. k podaniu žaloby) (ďalej len „OZ“): Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

28. Podľa § 126 ods. 1, 2: (1) Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje. (2) Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

29. Podľa § 663 OZ: Nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

30. Podľa § 665 ods. 1 OZ: Nájomca je oprávnený užívať vec spôsobom určeným v zmluve; ak sa nedohodlo inak, primerane povahe a určeniu veci. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k veci za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom.

31. Podľa § 676 ods. 1 OZ: Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

32. Podľa § 677 ods. 1 OZ: Zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou.

33. Podľa § 678 OZ: Ustanovenia o výpovednej dobe, vypratání a odovzdaní platia iba vtedy, ak zmluva alebo osobitné predpisy neustanovujú inak.

34. Podľa § 680 ods. 2, 3 OZ: (2) Ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníčkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná. (3) 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 hnuteľnej veci môže zmluvu vypovedať aj nadobúdateľ.

35. Podľa § 48 ods. 1 OZ: Od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

36. Podľa § 137 ods. 1 OZ: Podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

37. Podľa § 139 ods. 1, 2 OZ: (1) Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. (2) O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

38. Žalobca aj žalovaný na pojednávaní dňa 21.06.2017 navrhli prerušiť konanie. Žalobca tak navrhol vzhľadom na rozhodnutie v konaní súdu 6C/174/2014. Žalovaný z dôvodu, že súd rozhodol vo veci 6C/174/2014 a zásady ne bis in idem by mal konanie prerušiť do právoplatnosti rozsudku 6C/174/2014. Zároveň žiadal o prerušenie konania z dôvodu rozhodnutia o odvolaní o vyhovení katastrálneho úradu o proteste prokurátora.

39. Podľa § 162 ods. 1 písm. a), ods. 3 CSP: (1) Súd konanie preruší, ak rozhodnutie závisí od otázky, ktorú nie je v tomto konaní oprávnený riešiť. (3) O zamietnutí návrhu na prerušenie konania súd rozhodne spolu s rozhodnutím vo veci samej.

40. Súd v súlade s § 162 ods. 1 písm. a) a ods. 3 CSP súd návrh na prerušenie konania zamietol, nakoľko uvedená skutočnosť, že sa viedlo konanie o neplatnosť záznamu Okresného úradu Poltár, na základe protestu prokurátora, nebola pre toto konanie relevantná, vzhľadom na nižšie uvedené zistenia súdu a právne posúdenie celého prípadu. Protest prokurátora sa týkal zápisu práv ešte podľa staršej notárskej zápisnice, ktorá už nebola pre súd relevantná, nakoľko bola vyhotovená nová notárska zápisnica N 193/2017, z ktorej súd čerpal svoje skutkové zistenia. Rovnako zásada ne bis in idem v danom prípade podľa súdu nie je použiteľná, keďže sa jednalo o iný predmet konania, než v konaní 6C/174/2014 aj keď sa týka aj parcely reg. E“ 890/2. Súd bol toho názoru, že konanie 6C/174/2014 sa týkalo žaloby (v tomto konaní žalovaného), aby sa žalovaný (ktorý je v tomto konaní žalobcom) zdržal zásahov do parcely reg. „E“ parc. č. 890/2. Uvedené súd nepovažoval za identický predmet konania vzhľadom na obrátené a čiastočne iné uloženie povinnosti týmto subjektom.

41. Pokiaľ ide o uloženie povinnosti žalovanému zdržať sa zásahov do nájomného práva žalobcu k parcele registra „E“ č. 890/2 zapísanú na LV č. XXX okres, obec a katastrálne územie V. súd žalobu zamietol (t. j. rozhodol vo zvyšku, že žalobu zamietol, nakoľko rozsudok ohľadom zvyšných parciel sa stal právoplatným). Súd mal za preukázané, že žalovaný v čase podania žaloby bol podielovým spoluvlastníkom tejto nehnuteľnosti v 1, a v čase rozhodnutia súdu bol už výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Žalovaný Darovacou zmluvou zo dňa 23.10.2014 získal od Y. Š. jej spoluvlastnícky podiel 1/4 na parc. č. 890/2.

42. V súlade § 139 ods. 2 OZ rozhodujú o hospodárení so spoločnou vecou spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pre takúto dohodu nie je stanovená povinná písomná forma a takáto dohoda môže byť uzavretá nielen výslovne ale aj konkludentne, ak nie je pochybnosť o obsahu takto prejavenej vôle. Žalovaný spolu so spoluvlastníkmi parcely č. 890/2 (Y. Š. v spoluvlastníckom podiele 1/4, žalobca v 1/4, B. U. v 1/8, W. P. v 1/8, X. S. v 1/8, X. Y.Á. v 1/12 a A. Y. v 1/12) dňa 28.01.2013 písomne zaznamenali svoje rozhodnutie o hospodárení so spoločnou vecou prijaté nadpolovičnou väčšinou vlastníkov tejto nehnuteľnosti v súlade s § 139 ods. 2 OZ. Spoluvlastníci prejavili svoj súhlas s tým, aby žalobca požiadal o vydanie predmetnej nehnuteľnosti do jeho užívania. Žalovaný následne Výzvou na fyzické odovzdanie pozemkov zo dňa 23.08.2013 žiadal od žalobcu, aby mu okrem iného vydal aj parcelu č. 890/2 a to do 15.09.2013. Žalobca vydanie odmietol čo zdôvodnil tým, že mu nebolo predložené ukončenie nájomnej zmluvy zo strany spoluvlastníkov a po samotnom uzavretí Dohody spoluvlastníkov o nakladaní s nehnuteľnosťami zo dňa 28.01.2013 došlo k uzavretiu resp. obnove nájomných vzťahov s niektorými spoluvlastníkmi. Zároveň namietal, že právny úkon, ktorým rozhodli spoluvlastníci o nakladaní veci je neurčitý, nie je zrejmé od kedy má žalobca žiadať vydanie a preto neplatný. S týmito námietkami sa súd nestotožnil, s poukazom na vyššie uvedené v tomto bode. Forma takejto dohody nie je zákonom stanovená. Písomná dohoda len zachytávala obsah hlasovania spoluvlastníkov o nakladaní so spoločnou nehnuteľnosťou parc. č. 890/2. Súd má zato, že pokiaľ hlasovanie vlastníkov predmetnej parcely prebehlo dňa 28.01.2013 tak je zrejmé, že žalovaný bol

momentom hlasovania väčšiny spoluvlastníkov oprávnený požadovať vydanie parciel, za rešpektovania v tom čase platných nájomných zmlúv so žalovaným a spoluvlastníkmi a v súlade s § 12 ods. 1 ZNPP a contrario. Ako súd zistil z vykonaného dokazovania Y. Š. ako spoluvlastníčka parcely č. 890/2 zmluvou zo dňa 30.12.2005 prenajala svoj podiel od 01.01.2006 do 31.12.2015 žalobcovi. Avšak uzavretie Nájomnej zmluvy č. 709/P/13 podpísanej Y. Š. dňa 06.11.2013, ktorým svoj podiel na parcele parc. č. 890/2 prenajala žalobcovi na dobu určitú od 01.01.2013 do 31.12.2022 súd vyhodnotil v časti týkajúcej sa predmetnej parcely ako neplatný právny úkon podľa § 39 OZ. Predmetná nájomná zmluva uzavretá dňa 06.11.2013, bola uzavretá zo strany Y. Š. ako menšinovej spoluvlastníčky parcely registra „E“ parc. č. 890/2 v rozpore s preukázateľne prejavenu a vyjadrenou vôľou v vlastníkov (a to vrátane Y.A. Š.) prejavenu dňa 28.01.2013. Jedná sa o hospodárenie so spoločnou vecou - parcelou registra „E“ parc. č. 890/2, o ktorej v súlade s § 139 ods. 2 OZ rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Spoluvlastníci v danom prípade rozhodli podľa § 139 ods. 2 OZ a uzavretie zmluvy zo strany pani Š. dňa 06.11.2013 pokiaľ ide o parcelu registra „E“ parc. č. 890/2 odporuje § 139 ods. 2 OZ a jedná sa o čiastočne neplatný právny úkon podľa § 39 OZ (t. j. iný prípad je prenajatie ďalších parciel, nakoľko tu súd nezistil spoluvlastnícku dohodu podľa § 139 ods. 2 OZ a nebolo to už predmetom tohto zvyšku predmetu konania). Rovnaký záver platí aj pre nájomné zmluvy uvedené v bode 12 a 14 tohto rozsudku so spoluvlastníčkou X. S. uzavretou dňa 24.06.2013 a Júliusom Rusnákom uzavretou dňa 13.05.2014, vzhľadom nato, že boli uzavreté po prijatí dohody všetkých vlastníkov dňa 28.01.2013, jedná sa v časti prenájmu parcely registra „E“ parc. č. 890/2 o neplatný právny úkon podľa § 39 OZ porušujúci § 139 ods. 2 OZ. Z uvedených dôvodov bol preto žalobca po uplatnení žiadosti o vydanie parcely registra „E“ parc. č. 890/2, túto parcelu č. 890/2 vydať a neprináležal mu nárok na ochranu jeho držby podľa § 126 ods. 1, 2 aby sa žalovaný zdržal zásahov do predmetnej nehnuteľnosti.

43. Zároveň súd ako uviedol vyššie zistil, že podielová spoluvlastníčka parcely reg. „E“ parc. č. 890/2 W. P. ako prenajímateľka prostredníctvom Nájomnej zmluvy č. 1/2011 prenajala nájomcovi - žalobcovi okrem iných parciel aj svoj podiel 1/8 na parc. č. 890/2 v na dobu určitú od 01.01.2012 do 31.12.202, pričom samotná zmluva bola podpísaná 30.12.2011. Taktiež z Nájomnej zmluvy č. 2/2011 súd zistil, že prenajímateľ B. U. prenajal žalobcovi svoj podiel 1/8 k parcele reg. „E“ parc. č. 890/2 na dobu určitú od 01.01.2012 do 31.12.2021, pričom uvedená zmluva bolo podpísané pánom Ambróšom ako prenajímateľom dňa 30.12.2011. Zároveň v nadväznosti na zistenia z Notárskej zápisnice N 193/2017, Nz 31994/2017, NCRIs 32701/2017, keď uvedený vlastníci aj W. P. U. B. U. vyhlásili pred notárom, že v dôsledku chybného zápisu v katastri nehnuteľností, boli omylom zapísaní ich právny predchodcovia JáK. U. U. U. Y.. W. ako spoluvlastníci parcely reg. „E“ parc. č. 890/2, je preukázané, že uvedené podiely im nepatria ale sú vo vlastníctve žalovaného. Žalovaný takto je faktickým vlastníkom aj predmetných podielov, o čom svedčí uvedená Notárska zápisnica N 193/2017, a právny predchodcovia X. U. U. U. Y.. W. ako aj ich právni nástupcovia W. P. U. B. U., tak boli len formálnymi vlastníkami uvedených podielov, vlastnícke právo im tak nepatrilo a teda nemali právo prenajímať uvedený podiely parcely reg. „E“ parc. č. 890/2. Podľa § 663 OZ, môže prenajímateľ prenechať za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne užíval. Prenajímateľom je spravidla vlastník veci, spoluvlastník veci alebo osoba, ktorá má právo týmto spôsobom disponovať predmetom nájmu z iného dôvodu napr. na základe zmluvy s vlastníkom, oprávnenia z vecného bremena a ako oprávnený držiteľ. Pokiaľ teda W. P. U. B. U. neboli skutočnými spoluvlastníkmi podielov na parcele reg. „E“ parc. č. 890/2, a uzatvorili so žalobcom nájomné zmluvy aj na podiely na tejto parcele, jedná sa o v tejto časti neplatný právny úkon od počiatku (ex tunc) podľa § 39 OZ. Tento úkon odporuje účelu zákona, konkrétne právnej norme § 663 OZ, podľa ktorého takéto právo prináleží v danom prípade skutočnému spoluvlastníkovi parcely, ktorým je žalovaný. Preto žalobu v tejto časti súd musel zamietnuť.

44. Súd poukazuje aj na to, že žalobca sa domáhal zdržania sa zásahov zo strany žalovaného v rámci výkonu nájomného práva k celej parcele registra „E“ parc. č. 890/2, čo by už aj vzhľadom k spoluvlastníckemu podielu žalovaného 1 už v čase podania žaloby (napriek zisteniam o čiastočnej neplatnosti právnych úkonov uvedenej vyššie) a nie len k podielom, ktoré mal mať podchytené nájomnými zmluvami, by spôsobilo rozhodnutie súdu o zamietnutí žaloby. Vzhľadom na uvedené súd sa už nezaoberal inými dôkazmi, nakoľko by nezmenili rozhodnutie súdu a neboli relevantné pre toto konanie.

45. Podľa § 255 ods. 1, 2 CSP: (1) Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. (2) Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

46. Podľa § 262 ods. 2 CSP: O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

47. Súd žalobcovi vyhovel v rámci jeho žaloby týkajúcej sa parciel reg. „E“, evidovaných na mape určeného operátu v kat. úz. V. a to parcela č. 896/6, orná pôda o výmere 42 871 m², parcela č. 897/3 trvalé trávnaté porasty o výmere 16 817 m², parcela č. 903/2 orná pôda o výmere 9 846 m², parcela č. 891/7 orná pôda o výmere 31 512 m², ktoré sa stalo právoplatným na základe rozhodnutia Krajského súdu Banská Bystrica. Takto bol žalobca úspešný v rozsahu na základe výmery týchto parciel dokopy 101 046 m², čo z celkovej výmery aj s výmerou 55.816 m² parc. reg. „E“ č. 890/2 v celkovom obsahu činí 156 856 m² v 64,42%. Úspech žalovaného tak činí 35,58% (100% - 64,42%). Čistý pomer úspechu žalobcu tak činí 28,84% (64,42 - 35,58%), a v tom rozsahu súd priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania. O výške trov konania bude rozhodnuté podľa § 262 ods. 2 CSP osobitným uznesením prvostupňového súdu.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd v Lučenci, Dr. Herza č. 14, písomne, v štyroch vyhotoveniach.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).

Odvolanie je potrebné predložiť s potrebným počtom rovnopisov a prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každá strana v spore dostala jeden rovnopis. Ak strana nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie ja jej trovy.

Podľa § 365 ods. 1 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.

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 389 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak:

- 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, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom,
- c) súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom, alebo
- d) nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.