

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 6Co/419/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4615210145  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 12. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ingrid Doležajová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2017:4615210145.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ingrid Doležajovej a sudkýň JUDr. Dagmar Podhorcovej a JUDr. Marty Polyákovej, v právnej veci žalobcov: 1/ N.. X. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom X., V. XXXX/XX a 2/ N.. G. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom tamtiež, žalobcovia v I. a 2. rade zast. Mgr. Jozefom Štefankom, PhD., LL.M., so sídlom Bratislava, Grösslingova 6-8, proti žalovanému: Poľnohospodárske družstvo Nitrianska Blatnica, so sídlom Nitrianska Blatnica, IČO: 00 205 508, zast. JUDr. Júliusom Šuchterom, advokátom so sídlom Topoľčany, Škultétyho 1597/7, o zdržanie sa zásahov do vlastníckeho práva a iné, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Topoľčany zo dňa 21. 06.2016 č. k. 8C/416/2015-55 takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **m e n í t a k**, že žalobu **z a m i e t a**.

Žalovanému priznáva nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanému povinnosť zdržať sa vstupovania na pozemok parcela registra „C“ č. 797/3 - orná pôda o výmere 50000 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. XXX kat. úz. B. X., zdržať sa výkonu poľnohospodárskej, ako aj akejkolvek inej činnosti na ňom, ako aj iných zásahov do výkonu vlastníckeho práva žalobkyne v I. rade a výkonu užívacieho práva žalobcu v 2. rade a to do 3 dní od jeho právoplatnosti. Žalovanému uložil povinnosť zaplatiť spoločne a nerozdielne žalobcom náhradu trov konania vo výške 99,50 eura a trov právneho zastúpenia vo výške 455,38 eura k rukám právneho zástupcu žalobcov do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

2. Z hľadiska skutkového stavu mal za preukázané, že žalobkyňa v I. rade je výlučnou vlastníčkou parc. registra „C“ č. 797/3 - orná pôda o výmere 50000 m<sup>2</sup>, ktorá vznikla z pôvodnej parc. č. 796/1 a túto zmluvou o nájme zo dňa 23.07.2015 prenajala žalobcovi v 2. rade na obdobie 25 rokov počnúc dňom 01.08.2015. Predmetnú nehnuteľnosť žalobkyňa v I. rade nadobudla kúpnu zmluvou zo dňa 07.05.2014 uzatvorenou s jej spoluvlastníkmi Y. P. a V. W. ako predávajúcimi, pričom v bode 1.3 zmluvy predávajúce vyhlásili, že nehnuteľnosť je prenajatá žalovanému na základe nájmovej zmluvy na spoluvlastnícky podiel V. W. na dobu neurčitú a na základe nájmovej zmluvy zo dňa 26.10.1995 v znení dodatku č. 1 zo dňa 19.03.2004 na spoluvlastnícky podiel Y. P. na dobu 15 rokov. Konštatoval, že žalobkyňa v I. rade žalovaného písomne dňa 26.05.2014 informovala, že sa stala vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti, písomnou výzvou zo dňa 19.06.2014 vyzvala žalovaného na vrátenie a prevzatie predmetnej nehnuteľnosti v zákonnej lehote s odkazom na § 12 ods. 4 zák. č. 504/2003 Z. z. a písomným podaním zo dňa 20.09.2015 vyzvala žalovaného, aby sa zdržal ďalšieho zasahovania do výkonu jej vlastníckeho práva, najmä vstupu na predmetnú nehnuteľnosť a výkonu poľnohospodárskej, či akejkolvek inej činnosti na nej a zároveň mu dala výpoveď z nájmu nehnuteľnosti s tým, že výpovedná doba uplynie v zákonnej lehote. Následne písomným podaním zo dňa 20.10.2015 žalobkyňa v I. rade

okrem iného odstúpila od zmluvy o nájme nehnuteľnosti v prípade, že nájomný vzťah k danému dňu trval a vyzvala ho, aby odstránil z nehnuteľnosti všetky svoje veci a zdržal sa ďalšieho zasahovania do výkonu jej vlastníckeho práva, najmä vstupu na nehnuteľnosť a výkonu poľnohospodárskej, či akejkoľvek inej činnosti na nej. Poukázal na to, že z fotokópii nájomných zmlúv predložených žalovaným zistil, že dňa 26.10.1995 bola uzatvorená nájomná zmluva medzi V. W. ako prenajímateľkou a žalovaným ako nájomcom s tým, že podľa bodu 3 tejto zmluvy prenajímajú sa ňou k poľnohospodárskemu využitiu pozemky v kat. úz. B. X. o výmere 2,50 ha a to na dobu neurčitú, za nájomné vo výške 980,- Sk ročne. Z Nájomnej zmluvy zo dňa 25.03.2009 uzatvorenej medzi Y. P. ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom zistil, že ňou prenajímateľka prenajala žalovanému k poľnohospodárskemu využitiu pozemky v kat. úz. B. X. v celkovej výmere 25000 m<sup>2</sup> na dobu 15 rokov, pričom súčasťou zmluvy je zoznam pozemkov, kde sa vo vzťahu k prenajímateľke uvádza výmera 50000 m<sup>2</sup>, č. parc. 796/1, vlastnícky podiel 1-ica, vložka 525, druh pozemku orná pôda a cena za m<sup>2</sup>/7,84, nájomné 1.960,- Sk a vlastnícky podiel 25000 m<sup>2</sup>. Svoje rozhodnutie právne oprel o ust. § 37 ods. 1, 2, § 118 ods. 1, § 119 ods. 1, 2, § 126 ods. 1, § 137 ods. 1, § 139 ods. 2, § 663 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) a § 1 zák. č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a § 3 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam. Dospel k záveru, že žaloba žalobcov je dôvodná, keď sa ňou žalobkyňa v I. rade domáha ochrany svojho vlastníckeho práva a žalobca v 2. rade nerušeného výkonu užívacieho práva na základe nájomnej zmluvy. Za podstatné pre svoje rozhodnutie považoval skutočnosť, že žalovaný užíva predmetnú nehnuteľnosť bez súhlasu vlastníka a bez akéhokoľvek právneho dôvodu. V tejto súvislosti konštatoval, že v prípade nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným a V. W., ako i v prípade nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným a Y. P. sa jednalo o absolútne neplatné právne úkony. Dôvodil, že esenciálnymi náležitosťami nájomnej zmluvy, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti, sú exaktná špecifikácia predmetu nájmu, dĺžka trvania nájmu a výška nájomného. Absolútna neplatnosť uvedených nájomných zmlúv vzhliadol v tom, že nájomná zmluva zo dňa 26.10.1995 uzavretá s V. W. neobsahuje číslo parcely, listu vlastníctva, prípadne pzk. vložky, v ktorej bola parcela zapísaná, rovnako ani jej kultúru, resp. druh pozemku, keď sa v nej len uvádza kat. úz. B. X. o výmere 2,50 ha i napriek tomu, že prenajímateľka v čase uzavretia nájomnej zmluvy nevlastnila parcelu s takouto výmerou, ale bola spoluvlastníčkou v 1-ici parcely o výmere 50000 m<sup>2</sup>. Obdobne i nájomná zmluva zo dňa 25.03.2009 uzatvorená medzi žalovaným a Y. P., v ktorej je síce uvedené č. parcely, druh pozemku a kat. územie bola uzatvorená k spoluvlastníckemu podielu menovanej, pretože v čase jej uzatvorenia nebola vlastníčkou parcely o výmere 25000 m<sup>2</sup>, ale podielovou spoluvlastníčkou parcely o výmere 50000 m<sup>2</sup>. Navyše neplatnosť zmluvy spôsobuje i skutočnosť, že jedna spoluvlastníčka uzavrela nájomnú zmluvu na dobu neurčitú a druhá na dobu určitú, pričom nie je zrejmé, ku ktorej časti by vlastne mal trvať nájomný vzťah na dobu neurčitú a ku ktorej na dobu určitú. Akcentoval, že pokiaľ v zmluve ako predmet nájmu je uvedená len výmera určitej časti pozemku, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve, ktorá časť nie je bližšie vymedzená, t. j. nie je vytyčená a zameraná v samotnom teréne, nemožno tieto zmluvy považovať za platne uzavreté, pretože ich predmetom nie je riadne určená vec v právnom zmysle slova, ako to vyžaduje § 663 OZ, z ktorého dôvodu predmetom zmluvy je plnenie nemožné. Mal za to, že takúto vadu zmluvy nemôže konvalidovať ani výklad vôle účastníkov zmluvy, pretože ak v zmluvách nie je stanovený spôsobilý predmet nájmu, nie je možné tento nedostatok odstrániť ani výkladom vôle strán. Argumentoval tiež, že ak nedošlo k reálnemu rozdeleniu pozemkov, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve viacerých subjektov, nemôže existovať, ako samostatný predmet právnych vzťahov v zmysle § 119 OZ ani ich časť o výmere zodpovedajúcej spoluvlastníckemu podielu, a nie je možné s ním ani samostatne právne nakladať. Uzavrel, že pokiaľ predmet nájmu v zmluvách predložených žalovaným je uvedený len výmerou určitej časti pozemku patriaceho do podielového spoluvlastníctva, ktorá nebola bližšie vymedzená, nie je možné tieto zmluvy považovať za platne uzavreté, keďže ich predmetom nie je riadne určená vec v právnom zmysle, ale plnenie právne nemožné. Pokiaľ v danej veci neboli k nájomným zmluvám priložené ako ich súčasť geometrický plán či náčrt, prípadne snímok pozemkovej mapy, boli naplnené tak dôvody absolútnej neplatnosti týchto nájomných zmlúv v zmysle § 37 ods. 1 a 2 OZ a to i v prípade, ak by ich účastníkom bolo zrejmé, ktoré nehnuteľnosti sú predmetom nájmu, pretože významný je len ten prejav vôle, ktorý bol vyjadrený v písomnej forme. Poznamenal tiež, že vecou v právnom zmysle môže byť aj pozemok neoznačený v katastri nehnuteľnosti parcelným číslom, ktorý je len časťou parcely a tento môže byť aj predmetom nájomnej zmluvy, avšak v zmluve musí byť vymedzený určite a zrozumiteľne a teda musí odkazovať, ak nedošlo k jeho reálnemu rozdeleniu na geometrický plán, či náčrt. Za situácie, že nájomné zmluvy sú tak absolútne neplatné od ich počiatku dospel k záveru, že žalovaný užíva predmetnú nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobkyne v I. rade bez právneho dôvodu a tiež svojou činnosťou na nehnuteľnosti znemožňuje žalobcovi v 2. rade

ako nájomcovi výkon jeho užívacieho práva, a preto žalobe vyhovel. Pokiaľ žalovaný žiadal doplniť dokazovanie zabezpečením návrhu na uzavretie nájomnej zmluvy adresovanému V. W., tento návrh zamietol ako neúčelný, aj irelevantný pre rozhodnutie vo veci, keď tento návrh by nemohol založiť vznik platného nájomného vzťahu s ohľadom na jeho absolútnu neplatnosť. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 v spojení s § 149 ods. 1 OSP platného do 30.06.2016 a v konaní úspešným žalobcom priznal spoločne a nerozdielne náhradu trov konania vo výške 99,50 eura titulom náhrady za zaplatený súdny poplatok za žalobu, ako i trovy právneho zastúpenia vo výške 455,38 eura určených podľa vyhl. NS SR č. 655/2004 Z. z. Tieto pozostávali z 2 úkonov právnej služby v roku 2015 po 64,53 eura, 3 úkonov právnej služby v roku 2016 po 66 eur, 2x režijného paušálu po 8,39 eura, 3x režijného paušálu po 8,58 eura a náhrady cestovného za účasť právneho zástupcu žalobcov na súdnych pojednávaníach dňa 14.04.2016 a 21.06.2016 v sume 85,80 eura. Uviedol, že výšku tarifnej odmeny určil podľa § 11 ods. 1 písm. a/ vyhl. č. 655/2004 Z. z. a nie z hodnoty predmetnej nehnuteľnosti ako to požadovali žalobcovia, keď účelom žaloby bola ochrana existujúceho vlastníckeho práva žalobkyne v I. rade, resp. užívacieho práva žalobcu v 2. rade voči neoprávneným zásahom zo strany žalovaného a práve tento zásah je potom hodnotou sporu rozhodnou pre výpočet súdneho poplatku, ako i odmenu advokáta, čo argumentačne podporil poukazom na uznesenie NS SR sp. zn. 2 MCdo/8/2009. Dodal tiež, že vo veci nezistil dôvody pre aplikáciu § 150 OSP, ako to požadoval žalovaný, s ohľadom na absolútnu neplatnosť nájomných zmlúv, ktorá pôsobí priamo zo zákona a nebola spôsobená konaním žalobcov.

3. Tento rozsudok napadol odvolaním žalovaný domáhajúc sa ním jeho zmeny a zamietnutia žaloby žalobcov. Dôvodil, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Poukázal na to, že žalobkyňa v I. rade odkúpením predmetnej nehnuteľnosti od pôvodných spoluvlastníčok Y. P. a V. W. vstúpila do nájomných vzťahov, ktoré tieto spoluvlastníčky uzatvorili a podpisom kúpnej zmluvy, v ktorej sa konštatovala existencia nájomných vzťahov, jasne deklarovala, že má o nich vedomosť. Navyše pôvodné spoluvlastníčky nikdy nespochybnovali platnosť nájomného vzťahu, bola medzi nimi absolútna zhoda v tom, že predmetnú nehnuteľnosť dali do nájmu, bolo im vyplácané nájomné, ktoré preberali a po odkúpení nehnuteľnosti toto bolo vyplácané žalobkyňi v I. rade. Prezentoval názor, že medzi pôvodnými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti bola zhoda o hospodárení so spoločnou vecou, keď ich obe dali do nájmu vo výmere zodpovedajúcej ich spoluvlastníckym podielom, čím bolo naplnené i ust. § 139 ods. 2 OZ. Dodal, že pokiaľ je možné zámennou zmluvou zameniť spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach, tak analogicky je možné dať do nájmu pôdu o výmere zodpovedajúcej veľkosti spoluvlastníckeho podielu, pričom medzi spoluvlastníkmi a ním bolo absolútne jasné, čo sa prenajíma a za akých podmienok. Uviedol, že pokiaľ by aj pripustil, že predmetné nájomné zmluvy sú absolútne neplatné, a že predmetnú nehnuteľnosť užíva bez akéhokoľvek právneho dôvodu, výrok rozsudku je v rozpore s ust. § 12 ods. 4 zák. č. 504/2003 Z. z., podľa ktorého ak sa pôda užíva bez zmluvy a bola doručená výzva na vrátenie pôdy, túto treba vydať do 30 dní po zbere úrody, z ktorého dôvodu by bol povinný pôdu vydať do 30 dní po najbližšom agrotechnickom termíne na zber úrody. Do úvahy by preto prichádzal výrok rozsudku, ktorým by mu bola uložená povinnosť vydať nehnuteľnosti po právoplatnosti rozsudku do 30 dní po najbližšom agrotechnickom termíne na zber úrody za predpokladu, že takto by bol formulovaný petit žaloby. V prípade, že by sa odvolací súd nestotožnil s jeho argumentmi, na základe ktorých sa domáha zamietnutia žaloby, požadoval zmeniť výrok o náhrade trov konania tak, že žalobcom nebude priznaná náhrada trov konania z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Tieto vzhliadol v tom, že právne predchodkyne žalobkyne v I. rade uzatvorili a podpísali nájomné zmluvy, čím prispeli k právnemu stavu, ktorý je riešený v tomto súdnom konaní a žalobkyňa v I. rade právny status po svojich predchodkyňiach prevzala.

4. Žalobcovia vo svojom písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu navrhli napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť označiac ho za správny a zákonný, vychádzajúci z úplného zistenia relevantného skutkového stavu a obsiahlej právnej úvahy súladnej s ustálenou rozhodovacou praxou. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f/ CSP uplatnený žalovaným označili za účelový, keď žalovaný vôbec neuviedol, ktoré skutkové zistenie by malo byť nesprávne a podstatným pre konanie bol práve rozpor v právnom posúdení vzťahov. Rovnako i žalovaným tvrdené nesprávne právne posúdenie veci, mal za to, že nie je dané, keď tieto tvrdenia nespochybňujú podstatu hmotnoprávneho posúdenia veci, t. j. neplatnosti právnych úkonov z dôvodov podľa § 37 ods. 1, 2 OZ. Nestotožnili sa s tvrdením žalovaného, že žalobkyňa v I. rade jasne deklarovala, že má vedomosť o existencii týchto nájomných vzťahov v kúpnej zmluve zo dňa 07.05.2014, ktorou nadobudla vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti, keď ustanovenie ods. 1.3 zmluvy bolo iba vyhlásením predávajúcich, ktoré sa napokon

v konaní ukázalo ako nepravdivé, pretože poukazuje na starší zmluvný vzťah, s inými subjektom a inými podmienkami ako bola zmluva, od ktorej čiastočne žalovaný odvodzoval domnelé oprávnenie pozemok užívať, pričom žalobkyňa v I. rade nemala text žiadnej zo zmlúv a ani o jednej z nich vedomosť. Rovnako tak sú nepravdivé tvrdenia o platení nájomného žalovaným vo vzťahu k žalobkyni v I. rade, argumentačne nepodložené aj tvrdenie o existencii zhody o hospodárení so spoločnou vecou medzi právnymi predchodkyňami žalobkyne v I. rade ako podielovými spoluvlastníkmi, keďže priamo odporuje textu nájomných zmlúv. Zjavne totiž každá zo spoluvlastníčok mala odlišnú predstavu o hospodárení s vecou a tiež nedošlo ani len k uskutočneniu aktu rozhodovania medzi spoluvlastníkmi. Za nenáležitú považoval i analógiu medzi zámenou spoluvlastníckeho podielu a nájmom spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti, pretože samotná skutočnosť obhospodarovania predpokladá fyzický zásah do konkrétnej pôdy, a preto musí byť jednoznačne vymedzené, kde konkrétne takýto úkon sa môže uskutočniť. Za nesprávne považovali tvrdenie žalovaného, že výrok rozsudku je v rozpore s ust. § 12 ods. 4 zák. č. 504/2003 Z. z., keď dotknutému zákonnému ustanoveniu žalobkyňa v I. rade učinila zadosť listom zo dňa 19.06.2014, ktorým žalovaného vyzvala na vrátenie a prevzatie nehnuteľnosti v zákonnej lehote, čo zohľadnil aj prvoinštančný súd. Uplynutím agrotechnického termínu zberu úrody preto nastala a doposiaľ trvá povinnosť žalovaného viac do výkonu jej vlastníckeho práva nezasahovať. K názoru žalovaného, že iba súd môže relevantne konštatovať existenciu, či neexistenciu platnej nájomnej zmluvy a až do právoplatnosti rozhodnutia, má užívateľ oprávnenie pozemok užívať. Dodali, že súd pri rozhodovaní o platnosti, či neplatnosti právneho úkonu iba deklaratórne vysloví svoj záver vychádzajúc z posúdenia veci, avšak tým právny vzťah ani nekonštituuje, ani neruší. K žiadosti žalovaného nepriznať im náhradu trov konania z dôvodov hodných osobitného zreteľa sa stotožnili s prvoinštančným súdom, že dôvod osobitného zreteľa nie je daný, keď samotná skutočnosť podpisu neplatných zmlúv právnymi predchodkyňami žalobkyne v I. rade nezakladá dôvod, pre ktorý by tento výnimočný inštitút mohol byť uplatnený. V tejto súvislosti zdôraznili, že texty všetkých nájomných zmlúv vždy pripravoval žalovaný ako formulárovej zmluvy zo svojej silnejšej pozície podnikateľa v poľnohospodárstve voči fyzickým osobám - spotrebiteľom, ktorý text prijímali alebo neprijímali a teda bol to práve žalovaný, ktorý zapríčinil neplatnosť zmlúv a uskutočnenie súdneho konania. Výnimočné dôvody sú práve na ich strane z dôvodu postoja žalovaného k vlastnému užívaciemu vzťahu, ako i ich vôli riešiť spor zmierčou cestou. Záverom vyslovili presvedčenie, že svojvôľa žalovaného pri zaberaní pozemku a jeho postoj v konaní sú motivované iba zištnou snahou o umelé predlžovanie nezákonného stavu a podieľania sa na poľnohospodárskych dotačných schémach.

5. Prijatím zák. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) s účinnosťou od 01. 07. 2016 došlo k zrušeniu zák. č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (§ 473 CSP). Podľa prechodného ust. § 470 ods. 1 CSP, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. Podľa § 470 ods. 2 veta prvá CSP právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona zostávajú zachované. Znamená to, že nová právna úprava dôsledne dodržiava princíp okamžitej aplikability procesnoprávných noriem, a teda sa použije na všetky konania a to i na konania začaté pred dňom účinnosti Civilného sporového poriadku s výnimkami z tohto základného pravidla ustanovenými v § 470 ods. 2 CSP.

6. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 CSP) po zistení, že odvolanie podala v stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP) strana, v neprospech ktorej bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP) prejednal odvolanie žalovaného na odvolacom pojednávaní podľa § 385 ods. 1 CSP a dospel k záveru, že jeho odvolanie je dôvodné.

7. Predmetom sporu je žaloba žalobcov v I. a 2. rade, ktorou sa domáhajú uloženia povinnosti žalovanému zdržať sa vstupovania na pozemok parc. registra „C“, parc. č. 797/3 - orná pôda o výmere 50000 m<sup>2</sup>, zapísaného Okresným úradom Topoľčany, katastrálnym odborom na LV č. XXX kat. úz. B. X., zdržať sa výkonu poľnohospodárskej, či akejkol'vek inej činnosti na ňom, ako aj iných zásahov do výkonu vlastníckeho práva žalobkyne v I. rade a výkonu užívacieho práva žalobcu v 2. rade z dôvodu, že žalovaný pozemok užíva, pričom mu nesvedčí žiaden titul na užívanie predmetnej nehnuteľnosti.

8. Z hľadiska skutkového stavu, výsledkami vykonaného dokazovania bolo v konaní preukázané, že žalobkyňa v I. rade je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti v kat. úz. B. X., zapísanou na LV č. XXX ako parcela registra „C“ parc. č. 797/3 - orná pôda o výmere 50000 m<sup>2</sup>, vzniknutej z pôvodnej parcely registra „E“ KN parcely č. 796/1 - orná pôda o výmere 50000 m<sup>2</sup>. Predmetnú nehnuteľnosť žalobkyňa nadobudla kúpnu zmluvou zo dňa 07. 05. 2014 od Y. P. a V. W. ako podielových spoluvlastníčok,

každá v rozsahu 1-ici, za kúpnu cenu vo výške 22.500 eur. Predávajúce v časti I., bod 1.3. kúpnej zmluvy vyhlásili, že nehnuteľnosť je v súčasnosti prenajatá Poľnohospodárskemu družstvu B. X., so sídlom v B. X. a to na základe nájomnej zmluvy na spoluvlastnícky podiel V. W. na dobu neurčitú a na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 26. 10. 1995 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 19. 03. 2004 na spoluvlastnícky podiel Y. P. na dobu 15 rokov a v časti V. bod 5.1. sa zaviazali do okamihu nadobudnutia vlastníctva k nehnuteľnosti žalobkyňou nemeniť žiadne ustanovenia týchto nájomných zmlúv bez predchádzajúcej písomnej dohody s kupujúcou. Podľa Nájomnej zmluvy zo dňa 26. 10. 1995 túto uzatvorila V. W. ako prenajímateľka so žalovaným ako nájomcom a ňou prenajala žalovanému k poľnohospodárskemu využitiu pozemky v kat. úz. B. X. o výmere 2,50 ha na dobu neurčitú, za celkové nájomné v nominálnej hodnote 196.080,- Sk, čo činí ročne 980,- Sk, ktoré bude uhrádzané v naturálnych dávkach v trhových cenách. Nájomnu zmluvu so žalovaným ako nájomcom uzatvorila i Y. P. dňa 25. 03. 2009, ktorej predmetom bol prenájom pozemkov v kat. úz. B. X. v celkovej výmere 25000 m<sup>2</sup>, (podľa priloženého zoznamu pozemkov tvoriacich neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy) a to k ich poľnohospodárskemu využitiu za dohodnuté nájomné 65,06 eura ročne, vyplácané v peňažných alebo naturálnych dávkach so splatnosťou do 31. 12. nasledujúceho roka a to na nájomnú dobu v trvaní 15 rokov. Podľa zoznamu doložených pozemkov išlo o parc. č. 796/1 - ornú pôdu o výmere 50000 m<sup>2</sup> a podiel v rozsahu 1-ici predstavoval výmeru 25000 m<sup>2</sup>. Podaním zo dňa 21. 05. 2014 žalobkyňa v I. rade informovala žalovaného o zmene vlastníka sporom dotknutej nehnuteľností a požiadala o zaslanie kópií nájomných zmlúv. Po tom, čo jej žiadosť zostala bezvýsledná, listom zo dňa 19. 06. 2014, v súlade s § 12 ods. 4 zák. č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov, vyzvala žalovaného na vrátenie a prevzatie nehnuteľnosti v zákonnej lehote. Následne dňa 20. 09. 2015 písomne vyzvala žalovaného na zdržanie sa zásahov do jej vlastníckeho práva, najmä vstupu na nehnuteľnosť a výkonu poľnohospodárskej, či akejkoľvek inej činnosti na nej z dôvodu, že lehota na vrátenie a prevzatie nehnuteľnosti uplynula a žalovaný na nej vykonáva naďalej činnosť a zároveň mu dala výpoveď z nájmu nehnuteľnosti, pretože pre odmietanie komunikácie nie je možné určiť, či žalovaný užívanie nehnuteľnosti odvodzuje od nejakého nájomného vzťahu, o existencii ktorého nemá vedomosť. Ostatným podaním zo dňa 20. 10. 2015 žalobkyňa oznámila žalovanému, že v prípade trvania nájomného vzťahu odstupuje od zmluvy o nájme nehnuteľnosti v zmysle § 679 ods. 3 veta druhá OZ v spojení s § 1 ods. 1 zák. č. 504/2003 Z. z. pre nezaplatenie nájomného splatného v roku 2004 a v roku 2015 a opätovne ho vyzvala zdržania sa ďalších zásahov do výkonu jej výkonu vlastníckeho práva. Zmluvou o nájme poľnohospodárskych pozemkov uzatvorenou podľa zák. č. 504/2000 Z. z. a § 663 a nasl. OZ zo dňa 23. 07. 2015 medzi žalobkyňou v I. rade ako prenajímateľkou a žalobcom v 2. rade ako nájomcom žalobkyňa dala do nájmu žalobcovi poľnohospodársky pozemok v kat. úz. B. X. zapísaný na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. 796/1 - orná pôda o výmere 50000 m<sup>2</sup> na dobu 25 rokov, počnúc 01. 08. 2015 pri dohodnutej výške nájmu 500 eur ročne, splatnou vždy k 01. 08. späťne za uplynulý rok.

9. Podľa § 126 ods. 1 OZ 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.

10. Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba (§ 126 ods. 2 OZ).

11. Vlastnícke právo patrí do skupiny absolútnych práv, ktoré pôsobia voči všetkým (erga omnes), takže im zodpovedá povinnosť každého iného subjektu nerušiť oprávnený subjekt vo výkone jeho práv. Pokiaľ dôjde k porušeniu tohto práva, zabezpečuje Občiansky zákonník vlastníkovi, prípadne držiteľovi účinnú obranu vo forme vlastníckych žalôb. V ust. § 126 ods. 1 OZ sú zakotvené dve typické vlastnícke žaloby a to negatívna žaloba (žaloba na stanovenie povinnosti zdržať sa zásahov do vlastníckeho práva) a vindikačná, resp. reivindikačná žaloba (žaloba na vydanie veci). Každá z týchto žalôb poskytuje ochranu proti inému spôsobu porušovania oprávnení vlastníka, pričom majú odlišný, resp. samostatný skutkový základ podľa toho, akým spôsobom žalovaný zasahuje do výkonu vlastníckeho práva žalobcu. Zatiaľ, čo žaloba na vydanie veci má miesto tam, kde dochádza k porušeniu vlastníckeho práva neoprávneným zadržívaním veci, negatívna žaloba smeruje k odstráneniu iných zásahov do vlastníckeho práva, než je neoprávnené zadržívanie veci. Podstatou negatívnej žaloby je právo vlastníka domáhať sa, aby sa žalovaný zdržal iných neoprávnených zásahov (iných, než neoprávneného zadržívania veci) do vlastníckeho práva žalobcu, a teda, aby bolo žalovanému zakázané určité rušivé konanie (aby sa zdržal určitého konania), alebo aby uviedol vec do pôvodného stavu. Na základe zapieracej žaloby, vlastník sa môže dožadovať, aby súd žalovanému uložil zdržať sa neoprávnených zásahov a odstrániť prekážky, ktoré bránia vo výkone jeho vlastníckeho práva. Predpokladom úspešnosti negatívnej žaloby

je preukázanie vlastníckeho práva žalobcu a toho, že zásahy, ktorých zákaz sa sleduje sú neoprávnené. Neoprávnenosť zásahu spočíva v tom, že niet žiadneho právneho dôvodu na ich vykonávanie, a preto nemôže byť takáto žaloba úspešná proti tomu, kto zasahuje do práva vlastníka na základe svojho subjektívneho práva, ktoré môže byť vecným právom (vecné bremeno, záložné a zádržné právo) obligačným právom (napr. nájomné právo) alebo môže vyplývať zo zákona alebo úradného rozhodnutia. Keďže negatívna žaloba znie na zákaz určitého konkrétneho správania, ktorým je vlastník rušený vo svojich právach, žalobný návrh musí byť natoľko určitý, aby bol rozsudok súdu vykonateľný podľa Exekučného poriadku. Naproti tomu, zmyslom žaloby na vydanie veci je dosiahnuť faktický výkon vlastníckeho práva k nej t. j., aby vlastník mohol s vecou nielen právne, ale aj fakticky disponovať (aby mal vec vo svojej moci). Vydanie nehnuteľnej veci (pozemku) v zmysle uchopenia sa jej držby potom znamená jej odovzdanie do dispozície vlastníka, resp. jej sprístupnenie tak, aby ju mohol ovládať (užívať). Ak sa vlastník domáha vydania v zmysle uchopenia sa držby nehnuteľnej veci, žalobný petít musí znieť na jej vypratanie. Podmienkou úspešnosti vindikačnej žaloby je preukázanie existencie vlastníckeho práva, oprávnenej držby alebo detencie k veci o vydanie ktorej sa žiada, táto sa nenachádza vo faktickej moci vlastníka, ale v moci inej osoby, ktorá mu bráni vo výkone jeho vlastníckeho práva a vec protiprávne zadržáva, t. j. bez existencie právneho titulu. Žaloba na vydanie veci (v prípade nehnuteľnosti na jej vypratanie) tak slúži na ochranu najtypickejšieho absolútneho práva, je priamym vecnoprávnym prostriedkom ochrany vlastníckeho práva so všetkými, z toho vyplývajúcimi sprievodnými znakmi a jej hmotnoprávnym základom je skutočnosť, že vec sa nachádza vo faktickej moci inej osoby, než jej vlastníka, pričom táto osoba zadržáva vec bez právneho dôvodu.

12. V preskúmvanej veci nenastala spornosť v tom, či žalobkyňa v I. rade je vlastníčkou zhora označenej nehnuteľnosti, ani v tom, že táto je vo faktickej moci žalovaného. Sporným je, či žalovaný má právo na jej užívanie, t. j. také právo na zasahovanie do vlastníctva žalobkyne, ktoré by prevažovalo nad samotným vlastníckym právom žalobkyne, a spôsobilo by, že žaloba na ochranu vlastníckeho práva nebude mať úspech, keď právo na užívanie cudzej veci môže mať právny základ v platnej zmluve, vecnom bremene alebo v iných právnych skutočnostiach zakladajúcich pre užívateľa právne aprobovaný dôvod. Žalovaný žalobu žalobcov, ktorá je svojich charakterom negatívnou žalobou spochybňoval práve tým, že mu vzniklo právo na užívanie nehnuteľnosti z titulu nájomného pomeru založeného nájomnými zmluvami, uzatvorenými s právnymi predchodkyňami žalobkyne a potrebou posúdiť predmetnú vec i z hľadiska ustanovení zák. č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov ako lex specialis vo vzťahu k Občianskemu zákonníku.

13. Zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v § 1 ods. 1 zakotvuje, že nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu o nájomnej zmluve, ak tento neustanovuje inak, pričom osobitným predpisom sú § 663 a § 684 OZ. Za pozemok na účely zákona označuje taký pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou alebo časť tohto pozemku, pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. 06. 1991, ako aj iný pozemok prenesený na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku (§ 1 ods. 2 zákona). Druhá časť zák. č. 504/2003 Z. z. upravuje nájom pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku (§ 7 - § 14). Podľa § 7 ods. 1 zákona, ak prenajatý pozemok slúži na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku nájomcu, spravujú sa práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu ust. § 1 - § 6, ak nie je v tejto časti ustanovené inak.

14. Podľa § 12 ods. 4 zák. č. 504/2003 Z. z., ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy, doručí jeho vlastník užívateľovi pozemku návrh na uzatvorenej 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 OZ.

15. Podľa § 12 ods. 5 zák. č. 504/2003 Z. z., ak užívateľ, ktorý pozemok užíva bez nájomnej zmluvy, preukáže, že vlastníkovi 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.

16. Odvolací súd v danej veci zastáva názor, že s ohľadom na charakter sporom dotknutej nehnuteľnosti - pozemku, ktorý je poľnohospodárskou pôdou, pri posudzovaní nároku žalobcov uplatneného v tomto konaní, je potrebné na vec prioritne aplikovať právnu úpravu zák. č. 504/2003 Z. z., ako lex specialis, vo vzťahu k Občianskemu zákonníku. Žalobcovia dôvodnosť žaloby založili na zásadnom tvrdení, že žalovaný pozemok užíva bez právneho dôvodu, keď nájomné zmluvy uzatvorené s právnymi predchodkyňami žalobkyne v I. rade, od ktorých odvodzuje svoj užívací titul, sú absolútne neplatné. K takémuto záveru dospel i súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí, posudzujúc platnosť týchto nájomných zmlúv ako otázku predbežnú. I keď odvolací súd správnosť tohto záveru neposudzoval, poukazuje na to, že v prípade, ak žalovaný užíva pozemok žalobkyne bez nájomnej zmluvy, boli tak splnené predpoklady pre postup žalobkyne v intenciách § 12 ods. 4 zák. č. 504/2003 Z. z. V danom prípade tak žalobkyňa i učinila, keď žalovanému preukázateľne doručila výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku, datovanú dňa 19. 06. 2014, ktorá bola žalovanému doručená dňa 23. 06. 2014. Žalovanému ako užívateľovi preto vznikla povinnosť vrátiť pozemok žalobkyňi do 30 dní po zbere úrody, ktorú si žalovaný nesplnil. Za danej situácie by tak zo strany žalovaného došlo k zásahu do vlastníckeho práva žalobkyne, ako i užívacieho práva žalovaného v 2. rade, ako nového nájomcu podľa Zmluvy o nájme z 23. 07. 2017, na ochranu ktorého by vo svetle zhora podaného teoretickoprávneho výkladu odvolacieho súdu prípustným procesným nástrojom bola práve vindikačná žaloba o vypratanie nehnuteľnosti. Je tomu tak z dôvodu, že žalobcami tvrdenému porušeniu práva zo strany žalovaného dochádza neoprávneným zadržívaním nehnuteľnosti, čím ich zbavuje faktického výkonu ich vlastníckych a užívacích práv, ktorých realizáciu žalobou, ako vyplýva z jej obsahu, i sledujú. Negatívna žaloba, ktorú žalobcovia zvolili, preto nemá svoje opodstatnenie a nie je vhodne zvoleným procesným prostriedkom ochrany ich práv, keď navyše petit žaloby, ktorým sa domáhali uloženia povinnosti žalovanému zdržať sa výkonu akejkoľvek inej činnosti na pozemku, ako aj iných zásahov do výkonu vlastníckeho práva žalobkyne a výkonu užívacieho práva žalobcu je pre svoju neurčitosť i nevykonateľným.

17. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 388 CSP zmenil a žalobu žalobcov zamietol, keďže neboli splnené podmienky na jeho potvrdenie ani na jeho zrušenie.

18. O náhrade trov konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1, 2 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že v spore plne úspešnému žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Toto rozhodnutie bolo prijaté odvolacím senátom pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

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

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 opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP); povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je  
a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,  
b/ dovolateľom právnická osoba, jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa

c/ dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).