

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 5Co/7/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7717214164
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 02. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Slobodník
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2018:7717214164.1

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jána Slobodníka a sudcov JUDr. Slávky Zborovjanovej a JUDr. Andreja Šalatu v spore žalobcu WAK s.r.o., so sídlom Staničná 1, 079 01 Veľké Kapušany, IČO: 36 576 816, zast. konateľom Ing. Andrejom Vasilom, proti žalovaným 1. Agropotravinárske družstvo Malčice, so sídlom 072 06 Malčice, IČO: 31 713 891, 2. AgroDiSCo s.r.o. so sídlom 072 06 Malčice č. 200, IČO: 47 848 871, zastúpených Advokátskou kanceláriou Bröstl & Čentík s.r.o., so sídlom Rázusova 1, 040 01 Košice, IČO: 50 560 611, o nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaných 1., 2. proti uzneseniu Okresného súdu Michalovce č.k. 19C/68/2017-41 z 10.10.2017

rozhodol:

M e n í uznesenie a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a.

Z r u š u j e výrok uznesenia o povinnosti žalobcu podať žalobu.

Priznáva žalovaným 1. a 2. náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania, ktoré je povinný zaplatiť žalobca v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie (ďalej len súd) rozhodol tak, že uložil žalovaným, aby sa zdržali úkonov obmedzujúcich výkon nájomného práva žalobcu a strpeli výkon užívacieho práva poľnohospodárskej pôdy žalobcu, najmä aby nevstupovali na pozemok peši, motorovými vozidlami a poľnohospodárskymi strojmi a zdržali sa jeho poľnohospodárskeho využitia až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej, a to vo vzťahu k pozemku nachádzajúceho sa v katastrálnom území W., zapísaného na LV č. XXXX ako parcela registra „C“ č. 2112 - orná pôda o výmere 284415m² a že žalobca je povinný v lehote 30 dní od právoplatnosti uznesenia o neodkladnom opatrení podať proti žalovaným žalobu o určenie užívacieho práva k pozemku a posledným výrokom priznal žalobcovi ako strane plne úspešnej náhradu trov, ktoré sú povinní nahradiť žalobcovi žalovaní v 1. a 2. rade každý v 1/2.

Žalobca sa návrhom doručeným súdu 18.9.2017 domáhal proti žalovaným nariadenia neodkladného opatrenia. Žiadal, aby súd uložil žalovaným zdržať sa úkonov obmedzujúcich výkon nájomného práva žalobcu spočívajúceho v rozsahu práva vec užívať, požívať plody veci a jej úžitky, a strpieť výkon užívacieho práva poľnohospodárskej pôdy žalobcu, ktoré právo vyplýva z nájomnej zmluvy, najmä sú povinní zdržať sa vstupovania na tento pozemok pešo, motorovými vozidlami a poľnohospodárskymi strojmi a zdržať sa ich poľnohospodárskeho využitia a výkon tohto nájomného práva strpieť až do právoplatného skončenia konania vo veci samej, a to vo vzťahu k pozemku nachádzajúceho sa v katastrálnom území W. ako parcela číslo 2112. Návrh odôvodnil tým, že je nájomcom a užívateľom poľnohospodárskej pôdy na základe nájomnej zmluvy so Slovenským pozemkovým fondom číslo XXXXX/XXXX rátane dodatku k zmluve číslo XXXXX/XXXX zo dňa 24.1.2012, ktorej predmetom je aj poľnohospodársky pozemok, a to parcela registra „C“ číslo 2112 - orná pôda o výmere 284415 metrov štvorcových v katastrálnom území W. vedená na liste vlastníctva číslo XXXX. Žalovaný 1/nedisponuje žiadnym právom, ani vlastníckym, ani nájomným, ani užívacím k predmetnému pozemku. Pozemok bol vlastníctvom Podielníckeho poľnohospodárskeho družstva so sídlom v Bracovciach, na ktorý bol vyhlásený konkurz a pozemok sa stal súčasťou konkurznej podstaty určenej na predaj postupom mimo

dražby. Po ukončení predaja mimo dražby sa pozemok ďalej previedol kúpnu zmluvou na nového vlastníka, žalovaného 2/. Vklad bol povolený pod V 4122/2016 zo dňa 13. 2. 2017. Žalovaný 2/ preto disponuje vlastníckym právom. Napriek tomu, že sa vlastníctvo spojené s pozemkom menilo, na základe hore uvedeného nájomného vzťahu ich spoločnosť v súčasnosti stále disponuje nájomným a užívacím právom k pozemku.

Žalobca predložením nájomnej zmluvy uzavretej so Slovenským pozemkovým fondom osvedčil, že mu patrí užívacie právo k parcele reg. „C“ číslo 2112 zapísanej na LV č. XXXX k.ú., a to až do trvania doby nájmu, ktorý je podľa zmluvy do 31.10.2021. Z potvrdenia OR PZ v Michalovciach zo dňa 26.8.2017 vyplýva, že žalobca podal trestné oznámenie vo veci neoprávneného vstupu a vykonávania poľnohospodárskych prác na pozemku spoločnosti WAK s.r.o. zamestnancami žalovaného 1/. Zo zápisnice o trestnom oznámení z toho istého dňa vyplýva, že žalovaný v 1/ vstúpil na prenajatý pozemok č. 2112 napriek platnej nájomnej zmluve žalobcu a začal vykonávať podorávku. Zo zápisnice tiež vyplýva, že napriek upozorneniu polície, aby zamestnanci žalovaného prestali s prácami na parcele, zástupca spoločnosti žalovaného 2/ Christian Dillhofer uviedol, že na parcele budú naďalej pracovať.

V prípade žalovaného 2/ ide o vlastníka nehnuteľnosti, a preto skúmal, či navrhovaným neodkladným opatrením nedôjde k zásahu do vlastníckeho práva nad nevyhnutnú mieru. Súd je toho názoru že navrhovateľ v tomto štádiu konania predložením nájomnej zmluvy osvedčil, že mu užívacie právo k dotknutej parcele patrí, pretože nájomný vzťah trvá po dohodnutú dobu do roku 2021. Žalobca preukázal, že žalovaný nerešpektuje jeho nájomné práva, pretože ako vlastníka dotknutej parcely listom zo dňa 28.6.2017 vyzval žalobcu, aby po zbere úrody pozemky vypratá, v opačnom prípade budú nútení pristúpiť k uplatneniu ich práv. Tak ako v prípade žalovaného 1/, aj u žalovaného 2/ je hrozba bezprostrednej ujmy preukázaná charakterom účelu nájmu, pretože nerešpektovaním nájomného práva žalobcu a výzvami na vypratanie pozemku mu znemožňuje vykonávanie poľnohospodárskych prác viazaných na agrotechnické termíny. Žalovaný 2/ poukázal na ustanovenie § 27 ods. 2 zák. č. 328/1991 Zb. a uviedol, že pozemky nadobudol z konkurznej podstaty bez tiarch, vrátane nájmu. Na tomto mieste súd poznamenáva, že táto okolnosť jednoznačne z návrhu žalobcu nevyplýva a nevyplýva ani z listu žalovaného zo dňa 28.6.2017, pretože ide iba o tvrdenia oboch strán bez preukázania tvrdenej skutočnosti. Súd musí prisvedčiť žalovanému, že ustanovenie § 27 ods. 13 zák.č. 328/1991 Zb. v prípade nadobudania majetku z konkurznej podstaty hovorí o tom, že majetok sa nadobúda bez tiarch mimo výnimiek v zákone uvedených. Ak by táto skutočnosť bola pravdivá, potom sa pýta otázka, ako je možné, že nájomnú zmluvu uzatváral Slovenský pozemkový fond, ak podľa tvrdenia žalobcu (a nepriamo to vyplýva aj z listu žalovaného 2) pôvodným vlastníkom bol úpadca Podielnícke poľnohospodárske družstvo v Bracovciach, teda vlastníka známy, resp. či išlo o vlastníctvo známeho vlastníka neevidované podľa predpisov o katastri nehnuteľností, keďže podľa znenia zmluvy fond uzatváral zmluvu za neznámych vlastníkov odvolávajúc sa na § 16 ods. 1 písm. b),c) zák. č. 180/1995 Z.z.

V tomto štádiu konania súd vychádzal z toho, že pred nariadením NO nemusí zisťovať všetky skutkové okolnosti, ktoré sú nevyhnutné pre rozhodnutie o veci samej. Stačí, ak žalobca osvedčí základné skutočnosti preukazujúce dôvodnosť nároku, ktorého sa žalobca mieni domáhať vo veci samej. Predložením nájomnej zmluvy žalobca preukázal, že mu užívacie právo titulom nájmu patrí, preto súd vyhovel návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia.

Podľa § 336 ods. 1 CSP súd uložil žalobcovi, aby v lehote 30 dní od právoplatnosti uznesenia podal žalobu vo veci samej vzhľadom na to, že neodkladným opatrením nebude dosiahnutá trvalá úprava pomerov medzi stranami sporu.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že ich priznal úspešnému žalobcovi. Podiel na trovách súd určil každému žalovanému v 1/2 vzhľadom na to, že u žalovaných ide z hľadiska hmotného práva o samostatné procesné spoločenstvo.

2. V podanom odvolaní navrhovali žalovaní 1., 2. napadnuté uznesenie zmeniť, odvolacie dôvody boli dané podľa § 365 písm.b/, d/, f/ a h/ CSP.

V odvolaní namietali, že im patria aj trovy konania a že rozhodujúca právna otázka a to existencia nájomného vzťahu žalobcu k predmetnému pozemku, nebola zo strany prvoinštančného súdu posúdená správne.

Samotný žalobca uviedol, že žalovaný v druhom rade kúpil predmetný pozemok v rámci predaja majetku mimo dražby, uskutočnenej v rámci predaja majetku úpadcu Poľnohospodárske podielnícke družstvo Bracovce - žalovaní predkladajú ponuku správcu konkurznej podstaty úpadcu uverejnenú v Obchodnom vestníku č. 187/2016 dňa 29.septembra 2016 a samotnú kúpnu zmluvu uzavretú medzi žalovaným v

druhom rade so správcom konkurznej podstaty uvedeného úpadcu (súčasťou zmluvy je vyhlásenie správcu o schválení predaja Krajským súdom v Košiciach ako konkurzným súdom).

Podľa § 27 odsek 13 zákona o konkurze a vyrovnaní (v prípade konkurzu na majetok úpadcu Poľnohospodárske podielnícke družstvo Bracovce ide o konkurzné konanie prebiehajúce podľa starého konkurzného zákona): „Majetok nadobudnutý z podstaty sa prevádza bez tiarch na ňom viaznucich s výnimkou vecných bremien a nájmu podľa osobitného predpisu.“ - nájmom podľa osobitného predpisu je v zmysle poznámky pod čiarou 4d) nájom bytu (poznámka odkazuje na § 710 - 714 Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje zánik nájmu bytu).

Citované ustanovenie zákona o konkurze a vyrovnaní ustanovuje výnimku, z ktorej vyplýva, že zánik tiarch sa nevzťahuje na vecné bremena a nájomné zmluvy, predmetom ktorých je nájom bytu. Ide o nepochybné potvrdenie toho, že zákonodarca v tomto ustanovení pod pojem ťarchy zaradil aj nájomné zmluvy - súčasne je evidentné, že medzi nájomné zmluvy, ktoré sú scudzením dotknuté (a to zrušené) patrí zmluva o nájme poľnohospodárskeho pozemku.

Žalovaní ďalej uvádzajú, že aj pri neexistencii uvedenej výnimky je, z hľadiska pravidiel jazykového výkladu, možné pojem ťarcha interpretovať extenzívne v tom význame, že sa ním rozumejú všetky práva tretích osôb viaznuce na predmete predaja vrátane práv založených záväzkovými vzťahmi - ide o prípustný rozšírený jazykový výklad, ktorý zodpovedá aj účelu uvedeného ustanovenia, ktorým je to, aby bol majetok predávaný z konkurzu nadobúdateľovi odovzdaný „čistý“, bez práv tretích osôb.

Ak žalobca poukazuje na § 680 ods.3 Obč.zák., k tomu je potrebné uviesť, že vyššie citované ustanovenie zákona o konkurze a vyrovnaní je špeciálnym ustanovením k tomuto ustanoveniu Občianskeho zákonníka.

Ak žalobca poukazuje na to, že pojem „ťarcha“ nezahrňuje nájomné zmluvy, pretože je, podľa jeho názoru štandardne používaný iba pre ťarchy zapisované na listy vlastníctva, tomuto názoru nie je možné vzhľadom na vyššie uvedené výslovné znenie zákona resp. jeho jazykovú interpretáciu, prisvedčiť. Ako protiargument proti názoru žalobcu je možné uviesť tiež to, že v časti „C“ listu vlastníctva sa zapisujú aj nájomné zmluvy (§ 1 ods.1 katastrálneho zákona - ide o nájomné zmluvy, ktoré trvajú dlhšie ako 5 rokov). Podľa názoru žalovaných preto v dôsledku nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetnému pozemku došlo ex lege a bez ďalšieho k zániku nájomnej zmluvy, na ktorú sa odvoláva žalobca. Fakticky tak vznikol stav, ktorý upravuje § 12 odsek 4 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov („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.“) - žalovaný v druhom rade preto rešpektoval, že žalobca má na pozemkoch úrodu a listom (ktorý predložil samotný žalobca) vyzval žalobcu, aby pozemok po zbere úrody žalovanému v druhom rade odovzdal, čo žalobca ignoroval.

Prvoinštančný súd postupoval podľa názoru žalovaných nesprávne, keď za danej právnej situácie nariadil neodkladné opatrenie a to napriek tomu, že súd sám potvrdil, vyššie uvedenú interpretáciu citovaného ustanovenia o konkurze a vyrovnaní. Žalovaní k odôvodneniu Uznesenia uvádzajú, že skutočnosť, že predmetný pozemok nadobudol žalovaný v druhom rade v rámci konkurzného konania nebola medzi stranami sporná (uvádzal to samotný žalobca) a preto súd mohol vychádzať z tejto skutočnosti - je pritom úplne irelevantné, prečo bola v minulosti uzavieraná nájomná zmluva medzi žalobcom a Slovenským pozemkovým fondom (v skutočnosti to bolo v čase kedy bol predmetný pozemok Slovenským pozemkovým fondom spravovaný ako pozemok neznámeho vlastníka; neskôr však došlo k jeho zahrnutiu do konkurznej podstaty úpadcu Poľnohospodárske podielnícke družstvo Bracovce, vzhľadom na zistenie, že tento pozemok patrí právnomu predchodcovi úpadcu), pretože vzhľadom na citované ustanovenie zákona o konkurze a vyrovnaní nájomná zmluva ex lege zanikla.

Prvoinštančný súd pri posudzovaní celej skutkovej a právnej situácie uprednostnil ochranu domnelého a zjavne zaniknutého užívacieho práva pred ochranou vlastníckeho práva, čo je z hľadiska pravidiel pre nariaďovanie neodkladného opatrenia resp. z podstaty ochrany vlastníckeho práva neprípustné. Žalovaní opätovne zdôrazňujú, že dve rozhodujúce skutočnosti resp. právne dôvody (kúpa pozemku v rámci konkurzného konania a aplikácia § 27 ods.13 zákona o konkurze a vyrovnaní) nepochybne svedčia o zániku nájomnej zmluvy žalobcu - za takejto situácie nemožno pripustiť, že nájomca svoje užívacie právo osvedčil.

Žalovaný v prvom rade, popri vyššie uvedených dôvodoch, namieta pasívnu vecnú legitímáciu - nie je vôbec zrejmé prečo, bolo neodkladné opatrenie nariadené voči nemu, keď k predmetnému pozemku nemá žiadny právny vzťah; skutočnosť, že vykonával na pozemku práce ako poskytovateľ služieb nemôže byť sama osebe dostatočným dôvodom pre nariadenie neodkladného opatrenia.

Vyššie uvedený postup súdu resp. dôvody z ktorých Uznesenie vychádza a ktoré žalovaní namietajú zakladajú odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b), d), f) a h) Civilného sporového poriadku.

3. V podanom vyjadrení k odvolaniu žalobca uviedol, že sa stotožňuje s odôvodnením súdu v uznesení, že boli naplnené predpoklady na nariadenie neodkladného opatrenia, kedy pri jeho nariaďovaní vychádzal z ustanovení právnych noriem, ktoré ustanovujú, že súd nemusí zisťovať všetky skutkové okolnosti, ktoré sú nevyhnutné pre rozhodnutie o veci samej. Stačí, ak žalobca osvedčí základné skutočnosti preukazujúce dôvodnosť nároku, ktorého sa žalobca mieni domáhať vo veci samej. Predložením nájomnej zmluvy sme preukázali, že nám užívacie právo titulom nájmu patrí, preto súd vyhovel návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Neodkladné opatrenie má dočasnú povahu na poskytovanie ochrany ohrozeným právam, čo v tomto prípade naplnené je, keďže sme preukázali dôkazmi neoprávnené zásahy do našich práv zo strany žalovaných.

V bode 4 až 8 odvolania žalovaní opisujú priebeh, ako nadobudli vlastníctvo k spornému pozemku. K tejto veci uvádzame, že k spôsobu nadobudnutia vlastníctva máme výhrady, nakoľko mali za to, že konkurzné konanie týkajúce sa prevodu pozemku v prebehlo nezákonným spôsobom.

Nesúhlasili s výkladom normy § 27 ods. 13 zákona o konkurze a vyrovnaní, ktorú uviedli žalovaní a to z toho dôvodu, že v čase, kedy bol prijatý zákon o konkurze a vyrovnaní ešte nemohol zákonodarca počítať s nájomnou zmluvou podľa zákona č. 504/2003 Z. z., keďže táto právna norma bola prijatá neskôr. Zákonodarca zákonom č. 504/2003 Z. z. sledoval dobrú myšlienku, chrániť predovšetkým predmet nájmu (pozemok) pred rozdrobenosťou, zabezpečiť ucelené užívanie poľnohospodárskych pozemkov a zároveň „vytvoriť vhodné legislatívne prostredie, ktoré by bolo schopné podnikateľovi na pôde garantovať, že v horizonte 5 až 10 rokov môže investovať do pôdy a výrobných prostriedkov potrebných na také jej obhospodarovanie, ktoré bude spätne garantovať nielen jeho prosperitu, ale aj ekonomický a sociálny rozvoj vidieka. Aj Najvyšší súd SR v rozhodnutí vedenom pod spis zn. 5Cdo/343/2009 konštatoval: „Citované ustanovenie [§ 680 ods.2 OZ] upravuje zvláštny prípad právneho nástupníctva, s ktorým je spojený ten dôsledok, že na nadobúdateľ prechádzajú práva a povinnosti prenajímateľa z nájomného vzťahu priamo zo zákona (ex lege), ak nastane skutočnosť, s ktorou zákon uvedený dôsledok spája, t.j. nadobudnutie vlastníckeho práva prenajímateľa veci. Zmyslom tohto ustanovenia je zaistiť kontinuitu nájomného vzťahu na strane prenajímateľa pre prípad, ak nastane právna skutočnosť - zmena vlastníctva k prenajímateľa veci. Nájomcovi sa týmto poskytuje právna ochrana v situáciách, ktoré nemohol ovplyvniť.“ Tento zámer by bol výkladom žalovaných zmarený a preto nedáva zmysel domnievať sa, že výklad žalovaných je správny.

V prípade, že by súd vyhovel odvolaniu žalovaných, majú za to, že takým postupom by došlo k zásadnému porušeniu základných práv žalobcu garantovaných Ústavou SR, t. j. základného práva na podnikanie podľa čl. 35 ods. 1 Ústavy SR.

Je možno pravdou, že účelom ustanovenia § 27 ods. 13 zákona o konkurze a vyrovnaní je to, aby bol majetok v konkurze prevádzaný „čistý“, ale my tvrdíme, že nájomná zmluva na užívanie poľnohospodárskej pôdy nezaťažuje nehnuteľnosť v zmysle byť ťarchou, ako tie ktoré zákonodarca vymenoval v druhej časti Občianskeho zákonníka (vecné práva I na rozdiel od nájomnej zmluvy, ktorá má záväzkový charakter).

Preto pokladáme výklad ustanovení zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní žalovaných za nezákonný, pretože by tým postupom zásadne dochádzalo k porušovaniu práv nájomcov poľnohospodárskej pôdy.

Nie je pravdou, že zápis z nájomných práv o užívaní poľnohospodárskej pôdy sa uvádzajú v časti „C“ na liste vlastníctva pod názvom „Ťarchy“ ako uvádzajú žalovaní. Zápis užívateľa nájomnej zmluvy plní evidenčnú funkciu a zapisuje sa záznamom do časti B listu vlastníctva podľa § 8 ods. 1 písm. b) bod 2 zákona č. 162/1995 Z. z. Katastrálneho zákona: „...z časti „B - vlastníka alebo iná oprávnená osoba“ ktorá obsahuje meno, priezvisko, rodné priezvisko alebo názov vlastníka nehnuteľnosti alebo inej oprávnenej osoby, dátum narodenia, rodné číslo alebo identifikačné číslo organizácie, spoluvlastnícky podiel, titul nadobudnutia podľa verejnej listiny alebo inej listiny, miesto trvalého pobytu alebo sídlo, iné údaje obsahujúce bližšie vysvetlenia časti B, byty a nebytové priestory, nájomné práva k pozemkom, poznámky o skutočnostiach súvisiacich s nehnuteľnosťami alebo s právami k nehnuteľnostiam,..."

Podľa § 5 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. Katastrálneho zákona: „Záznam je úkon správy katastra plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.“

Aj preto trvajú na tom, že nájomná zmluva o užívaní nehnuteľností nespĺňa predpoklady byť ťarchou z ďalšieho dôvodu, ktorý vyššie uviedli v súvislosti s Katastrálnym zákonom.

K ukončeniu nájomného vzťahu uviedli, že nakoľko trvajú na tom, že nájomná zmluva trvá naďalej, nemohlo dôjsť k jej skončeniu podľa § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z.z.

Majú za to, že prvoinštančný súd pri nariadovaní neodkladného opatrenia nie je povinný skúmať platnosť nájomnej zmluvy, naopak, keď bol preukázaný užívateľský titul a že sa do neho zasahuje neoprávnenými subjektmi, súd sa v ďalšom konaní môže zaoberať otázkou či daný nájomný vzťah zanikol alebo nie. Neodkladné opatrenie má preventívny charakter a poskytuje dočasnú právnu ochranu.

Majú za to, že súd prvej inštancie postupoval v záujme oprávnenej osoby, ktorou je v tomto konaní ich spoločnosť. Názory žalovaných o neplatnosti nájomného vzťahu ich spoločnosti vychádzajú zatiaľ z nepotvrdených dôkazov a názorov, preto neexistuje dôvod na zrušenie nariadeného neodkladného opatrenia.

K námietke žalovaného v 1. rade ohľadom jeho pasívnej vecnej legitímácie uvádzame, že tu bol a stále je daný dôvod a obava, že žalovaný v 1. rade bude vstupovať do užívania sporných pozemkov tak, ako to vyplýva zo zápisnice zo dňa 26.08.2017, ktorú sme predložili v konaní. Ako dôvod na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovanému v 1. rade sme neuviedli existenciu právneho vzťahu, ale to, že neoprávnené vstúpil do užívania bez právneho titulu. Tvrdenie žalovaného v 1. rade o vykonávaní služieb pre žalovaného v 1. rade považujú za účelové, nakoľko túto skutočnosť neuviedol ani dňa 26.08.2017 pri privolaní hliadky na mieste samom, ani nedoložil žiaden listinný dôkaz ku tomu tvrdeniu, aby bolo možné na tento argument prihliadať ako hodnoverný.

Žiadali potvrdiť napadnuté uznesenie vo vyjadrení a priznať trovy konania, lebo rozhodnutie súdu prvej inštancie o NO je dôvodné.

4. K tomuto sa vyjadrili tak žalovaní 1., 2. v zastúpení Advokátska kancelária Brösl & Čentík, s.r.o., že výhrady žalobcu k priebehu konkurzného konania resp. jeho nezákonnosti nie sú bližšie odôvodnené, preto k nim nevedia žalovaní zaujať stanovisko - do dnešného dňa však nemajú vedomosť o tom, že by samotné konkurzné konanie, alebo predaj pozemkov uvedených vo výroku uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia ktokoľvek relevantným právnym postupom napadol alebo spochybňoval.

K výkladu § 27 odsek 13 zákona o konkurze a vyrovnaní sa žalovaní vyjadrili podrobne v odvolaní - názor žalovaného, že v čase kedy bol prijatý tento zákon ešte nemohol počítať s nájomnou zmluvou podľa zákona č 504/2003 je zavádzajúci. Z povahy práva ako univerzálneho normatívneho systému vyplýva, že zákony musia byť dostatočne všeobecné a abstraktné a z tohto hľadiska "nadčasové" tak, aby bola možná ich interpretácia a kompatibilita s vyvíjajúcim sa právnym poriadkom. Navyiac, citované ustanovenie zákona o konkurze a vyrovnaní sa stalo súčasťou právnej úpravy s účinnosťou ku dňu 1. augusta 2000 (novela zákona o konkurze a vyrovnaní zákonom č. 238/2000 Z. z.) t. j. v čase, kedy bolo súčasťou právneho poriadku nariadenie vlády č 208/1994 Z. z. o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností a o nájme poľnohospodárskeho podniku, ktoré upravovalo nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom poľnohospodárskeho pozemku.

Citované rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sa nevzťahuje na posudzovaný prípad - nadobúdanie majetku z konkurznej podstaty podľa zákona o konkurze a vyrovnaní predstavuje osobitný režim nadobúdania vlastníctva, čo napokon pripúšťa aj samotný žalobca.

K interpretácii pojmu ťarcha žalovaní opäť uvádzajú, že z celkového znenia § 27 odsek 13 zákona o konkurze a vyrovnaní je zrejmé, že sa vzťahuje na všetky nájomné zmluvy okrem nájmu bytu; pojem ťarcha je prípustné interpretovať extenzívne, tak, že zahŕňa všetky práva tretích osôb. Žalovaní opätovne zdôrazňujú, že nadobudnutie pozemkov bez nájomnej zmluvy bolo deklarované aj správcom konkurznej podstaty.

Poukázali na to vo vyjadrení žalovaných na stanovisko žalobcu, že v tomto súkromnom spore, ak aj vo vyjadrení sa cituje zo strany žalobcu rozhodnutie NS SR, toto sa nevzťahuje na posudzovaný prípad - nadobúdanie majetku z konkurznej podstaty podľa Zákona o konkurze a vyrovnaní predstavuje osobitný režim nadobúdania vlastníctva, čo napokon pripustil aj samotný žalobca. Súd bol povinný skúmať platnosť nájomnej zmluvy už v konaní o neodkladnom opatrení - v danom prípade ide o úplne základnú otázku týkajúcu sa užívateľského práva k predmetným pozemkom a z predložených listín je pritom zrejmé, že užívateľské právo žalobcu zaniklo a oprávneným užívateľom je ako vlastníkom pozemku žalovaný v 2. rade.

5. V ďalšom vyjadrení žalobcu č.l. 78-79 opakuje svoje stanovisko žalobca, že bol porušený zákon tým spôsobom, že správca nerešpektoval zverejnené podmienky v Obchodnom vestníku pri predaji, ktoré sú záväzné pre všetkých a teda aj pre neho samotného (rozhodnutie NS SR treba aplikovať v danej veci o NO) a k výkladu § 27 ods.13 zák. č. 328/1991 Zb. sa už vyjadrili v predchádzajúcom vyjadrení zo dňa 7.9.2017 a na tom trvajú, lebo nájomná zmluva k poľnohospodárskej pôde by mala byť ťarchou.

6. Podľa § 470 ods.1 CSP ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

7. Podľa § 474 CSP tento zákon nadobúda účinnosť 1. júla 2016.

8. Odvolací súd bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods.1 CSP - na prejednanie odvolania nariadi odvolací súd pojednávanie vždy, ak je potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie alebo to vyžaduje dôležitý verejný záujem) prejednal odvolanie v rozsahu vyplývajúcom z § 379 CSP a podľa § 388 ods.1 CSP, lebo je vecne nesprávne a dôvody v odvolaní sú opodstatnené.

9. Odvolacím dôvodom upraveným v § 205 ods.2 O. s. p. zodpovedajú (v základných rysoch) odvolacie dôvody podľa § 365 ods.1 CSP.

10. Podľa ustálenej súdnej praxe inými vadami, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci [§ 205 ods.2 písm. b) O. s. p., teraz § 365 ods.1 písm. d) CSP] sú všetky vady prejavujúce sa v chybnom postupe súdu prvej inštancie pri dokazovaní, v nesprávnom posudzovaní procesných otázok, ktoré neboli predmetom samostatného rozhodovania, v chybnom poučovaní strán sporu a v ďalších nedostatkoch v jeho činnosti, ku ktorým došlo v priebehu konania alebo v súvislosti s rozhodovaním, pričom spôsobilým odvolacím dôvodom nie sú bez ďalšieho, ale len vtedy, ak sú dôsledkom takého porušovania predpisov procesného práva, ktoré mohlo mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

11. Žalovaným v odvolaní uvedené skutočnosti neumožňujú záver, žeby konanie na súde prvej inštancie bolo takou inou vadou postihnuté.

12. Odvolací dôvod podľa § 205 ods.2 písm. d) O. s. p. [teraz § 365 ods.1 písm. f) CSP] sa týka chyby v zisťovaní skutkového stavu vecí súdom prvej inštancie spočívajúcej v tom, že skutkové zistenie, ktoré bolo podkladom pre jeho rozhodnutie je nesprávne, t. zn. že vychádza z iného skutkového stavu.

13. Okrem toho sa musí súd uvážiť, či v dôsledku NO nevznikne neprimeraná ujma niektorému z účastníkov (ujma žalovanému nesmie byť neprimeraná výhoda, ktorú nariadením NO získa žalobca), ďalej NO nie je možné vydať tam, kde by išlo o úpravu faktických (nie právnych vzťahov) medzi účastníkmi a kde by nešlo o úpravu predbežnú, ale vo svojich dôsledkoch konečnú, resp. by sa vytvoril nenávratný (nenapraviteľný) stav v právnych vzťahoch medzi účastníkmi konania a napokon, že NO možno niekoho obmedziť vo výkone jeho práv len v nevyhnutnom rozsahu a aby nariadenie NO nevyvolalo, hoci len dočasne, taký stav, ktorý by vyvolával ďalšie spory medzi účastníkmi konania.

14. V prejednávanej veci boli by tieto predpoklady na nariadenie navrhovaného NO splnené, ak by neboli v odvolaní uplatnené námietky vecnoprávneho charakteru.

15. K dôvodom v napadnutom uznesení je potrebné uviesť, že žalobca v konaní vo veci samej o určenie neúčinnosti uvádzaných právnych úkonov neosvedčil základné skutočnosti umožňujúce záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť nevyhnutná ochrana, že jeho nárok nie je očividne vylúčený, pričom bez uvedenej okamžitej, aj keď len dočasnej úpravy právnych pomerov medzi účastníkmi konania, by bolo právo žalobcu, ku ktorému navrhované NO má smerovať, ohrozené.

16. Odvolací súd zdôrazňuje, že na strane žalovaného s poukazom na § 78 ods.1 CSP ide o nútené spoločenstvo, t.j. procesné spoločenstvo, v ktorom osobitný predpis vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu, o nútené procesné spoločenstvo ide vtedy, keď hmotnoprávna vecná legitímácia svedčí v spore viacerým subjektom a teda, ak je z hľadiska hmotného práva potrebné a nevyhnutné, aby žalobu uplatnilo viacero subjektov. V danom prípade žalobca správne upresnil okruh účastníkov na strane žalovaných, avšak nesprávne vec právne posúdil súd prvej inštancie, keď nariadil NO. Ako napísal v odôvodnení súd prvej inštancie, nariadil NO preto vo vzťahu k žalovanému v 1.rade, lebo nemá prenajaté pozemky a nemôže vstupovať a vykonávať akúkoľvek činnosť, ohrozenie jeho práva vidí v charaktere nájmu, keďže ide o využitie pôdy na poľnohospodárske účely, odvolací súd pripomína k týmto dôvodom, že tieto neobstoja dňa 10.10.2017, aj keby boli splnené zákonné podmienky, nastáva už jesenné vegetačné obdobie a prichádzala zima a so zreteľom na rozhodnutie odvolacieho súdu, t.j. dňa 6.2.2018 už aj z týchto dôvodov bolo potrebné vychádzať zo skutočnosti, že sa menilo vegetačné obdobie.

17. Okrem iného je treba prisvedčiť odvolacím námietkam žalovaným 1., 2., že z celkového znenia § 27 ods.13 Zákona o konkurze, zák. č. 328/1991 Zb. v znení neskorších predpisov (kde je uvedené), že sa má vzťahovať na všetky nájomné zmluvy, okrem nájmu bytu, pojem ľarcha nemožno interpretovať extenzívne a to tak, že zahŕňajú sa všetky práva tretích osôb. Skutočnosti, či nadobudnutie pozemkov bez nájomnej zmluvy bolo deklarované aj správcom konkurznej podstaty je kľúčové v posúdení otázky, či je potrebné nariadiť NO v riešenej veci. Súd prvej inštancie je povinný v každom štádiu konania o nariadenie NO skúmať platnosť nájomných zmlúv už v konaní o neodkladnom opatrení, či ho nariadiť alebo nie, pretože ide o rozhodujúcu otázku so zreteľom na budúce užívacie právo k predmetným pozemkom a z predložených listín žalovaní 1., 2. preukázali, že užívacie právo žalobcu už zaniklo a oprávneným užívateľom podľa listinných dôkazov je žalovaný v 2.rade, ktorý je vedený aj ako vlastník pozemku.

18. V riešenej veci mal preto vyriešiť súd prvej inštancie závažnú otázku, či je potreba nariadiť NO, alebo nie, vyriešenie tejto otázky nebolo správne vyriešené zo strany súdu prvej inštancie, lebo len na jeho úvahe je, aby procesne zväžil výber rôznych opatrení v tom - ktorom konaní, či je potrebné NO alebo nie a takéto racionálne riešenie postupu súdu prvej inštancie sa má nutne podriadiť aj zákonnej požiadavke rýchlej a účinnej ochrany práv strán sporu (predtým účastníkov) v súdnom konaní so záverom, aby sa ochrana práv strán sporu zabezpečila čo najrýchlejšie a najúčinnejšie so zreteľom na hospodárnosť konania, pričom sa nevykonáva tu dokazovanie.

19. Odvolací súd na základe listinných dôkazov prijal záver, že neboli splnené zákonné podmienky pre nariadenie NO a súd prvej inštancie, keďže nesprávne rozhodol, odvolací súd to napravil a zmenil uznesenie súdu prvej inštancie tak, že návrh na nariadenie NO zamietol.

20. Bolo potrebné vychádzať z toho, čo ani žalobca nepopieral v konaní o nariadenie NO, že v rámci konkurzného konania nebola medzi stranami sporná skutočnosť, že predmetný pozemok nadobudol žalovaný v 2.rade v rámci konkurzného konania a už by bolo nad rámec odôvodnenia konania o nariadenie NO sa zaoberať, tým, či právna norma v § 27 ods.3 zák. o konkurze a vyrovnaní má taký alebo iný výklad strán sporu a pod., pretože jednoznačne rozhodnutie NS SR sp.zn. 5Cdo/343/2009 vychádzalo z iných skutkových materiálov, a netýka sa súdeného sporu o nariadenie neodkladného opatrenia.

21. Napokon sám na strane 2 návrhu na NO žalobca v ods.3 začína vetu (opis rozhodujúcich skutočností) tak: „že uvedený pozemok bol donedávna vlastníkom podielníckeho poľnohospodárskeho družstvo so sídlom v Bracovciach“... Posledná veta 3. odseku je uvedená v návrhu na NO: „Žalovaný v 2.rade preto disponuje vlastníckym právom“.

22. Odvolací súd na základe týchto skutočností zmenil napadnuté uznesenie a návrh na nariadenie NO zamietol.

23. O trovách konania rozhodol podľa zásady úspechu veci podľa § 255, § 396 CSP, lebo žalovaní 1., 2. mali plný úspech vo veci (rozhodnutie bolo zmenené).

24. O trovách konania rozhodne v zmysle § 262 CSP súd prvej inštancie a odvolací súd zrušil výrok uznesenia súdu prvej inštancie o povinnosti žalobcu podať žalobu vzhľadom na výsledok odvolacieho konania.

25. Pomer hlasov, akým bolo rozhodnutie prijaté: 3 hlasy za (§ 393 ods.2 druhá veta CSP).

Poučenie:

Proti uzneseniu odvolacieho súdu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa.

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať

pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné.

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch 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.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, b) dovolateľom právnická osoba a 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. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania.

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení.

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia.

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom.

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania.

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania.