

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 1Co/73/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8316207150
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 10. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Angelovič
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2018:8316207150.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Angeloviča a sudcov JUDr. Mareka Kohúta a JUDr. Anny Ilčinovej v sporovej žalobcov 1/ Poľnolesy, s.r.o., so sídlom Ruská Poruba 93, IČO: 48 089 656, 2/ Poľnolesy Dubina, s.r.o., so sídlom Ruská Poruba 93, IČO: 36 493 422, oboch zastúpených Advokátskou kanceláriou SLAMKA & Partners s.r.o., so sídlom Radlinského 1735/29, Dolný Kubín, IČO: 50 120 000, proti žalovaným 1/ DAGRO, s.r.o., so sídlom Mierová 94, Humenné, IČO: 44 456 387, zastúpenému JUDr. Milanom Slobodníkom, advokátom so sídlom Štúrova 20, Košice, IČO: 35546671 2/ Urbárska spoločnosť - pozemkové spoločenstvo Ruská Poruba, Ruská Poruba, IČO: 37938592, o neplatnosť nájomnej zmluvy, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Humenné č.k. 6C/132/2016-146 zo 7.11.2018, takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalovaní 1/ a 2/ majú nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobcom, a to každý v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu, ktorou sa žalobcovia domáhali určenia, že nájomná zmluva uzatvorená 1.5.2015 (správne má byť 9.5.2015) medzi žalovaným 1/ ako nájomcom a žalovaným 2/ ako prenajímateľom je absolútne neplatná. Priznal žalovaným 1/ a 2/ vo vzťahu k žalobcom právo na náhradu trov konania v celom rozsahu.

2. Vychádzal zo zistenia, že dňa 25.2.2015 bola uzatvorená nájomná zmluva medzi prenajímateľom Urbárskou spoločnosťou - pozemkové spoločenstvo Ruská Poruba a nájomcom J.. B. Q., predmetom ktorej bol nájom poľnohospodárskej pôdy, parciel zapísaných na LV č. XXX a LV č. XXX, k.ú. O. G.. K tejto nájomnej zmluve bol dňa 23.2.2011 uzatvorený dodatok, ktorým sa menila výmera prenajatých parciel. Dňa 30.4.2014 bola uzatvorená zmluva o predaji časti podniku medzi predávajúcim J.. B. Q. - D. a kupujúcim spoločnosťou Poľnolesy Dubina, s.r.o., Ruská Poruba, predmetom ktorej bol mimo iného predaj práva vyplývajúceho z nájomných zmlúv medzi predávajúcim a žalovaným 2/. Dňa 27.4.2015 žalovaný 2/ vyhotovil list označený ako „Ukončenie nájomnej zmluvy zo dňa 25.2.2005“. V tomto liste oznámil J.. B. Q., že valné zhromaždenie schválilo zrušenie nájomnej zmluvy z 25.2.2005 a jej dodatku č. 1. Zároveň ho vyzvalo na úhradu dlžnej sumy 844,52 eur. J.. B. Q. tento list osobne prevzal dňa 4.5.2015. Dňa 1.5.2015 bola uzatvorená zmluva o podnájme poľnohospodárskych pozemkov medzi nájomcom Poľnolesy Dubina, s.r.o. Ruská Poruba a podnájomcom Poľnolesy, s.r.o. Ruská Poruba, predmetom ktorej boli poľnohospodárske pozemky skutočne verifikované a uznané PPA, zapísané na listoch vlastníctva pre k.ú. O. G. a iné. Dňa 9.5.2015 bola uzatvorená nájomná zmluva medzi prenajímateľom Urbárska spoločnosť - pozemkové spoločenstvo Ruská Poruba a nájomcom spoločnosťou DAGRO, s.r.o., Štefánikova 35, Humenné, predmetom ktorej bol nájom poľnohospodárskej pôdy na LV č. XXX a

LV č. XXX k.ú. O. G.. Z obsahu spisu Okresného súdu Humenné vedeného pod sp.zn. XC/XXX/XXXX mal súd za preukázané, že v tomto konaní sú žalobcami 1/ Poľnolesy, s.r.o. Ruská Poruba a 2/ Poľnolesy Dubina, s.r.o., Ruská Poruba a žalovaným je spoločnosť DAGRO, s.r.o., Štefánikova 35, Humenné. Predmetom konania je uloženie povinnosti žalovanému zdržať sa akýchkoľvek neoprávnených zásahov do užívania nehnuteľností žalobcov, nachádzajúcich sa v k.ú. O. G.. Po oboznámení sa s listinnými dôkazmi a s obsahom žaloby mal súd prvej inštancie za preukázané, že žalobcovia žiadajú, aby súd určil, že nájomná zmluva uzatvorená dňa 1.5.2015 medzi žalovanými 1/ a 2/ je absolútne neplatná. Z listinných dôkazov vyplynulo, že dňa 1.5.2015 nebola medzi žalovanými 1/ a 2/ uzatvorená žiadna nájomná zmluva, a preto nie je možné určiť jej absolútnu neplatnosť. Z toho dôvodu súd podanú žalobu zamietol. Z predložených listinných dôkazov vyplýva, že nájomná zmluva medzi žalovanými bola uzatvorená dňa 9.5.2015. Ak by súd prvej inštancie aj akceptoval skutočnosť, že žalobca len omylom uviedol nesprávny dátum uzatvorenia nájomnej zmluvy, podanej žalobe by nebolo možné vyhovieť a túto je potrebné zamietnuť z dôvodu, že žalobcovia nemôžu požadovať, aby sa podanou žalobou rozhodlo o určení právnej skutočnosti - neplatnosti nájomnej zmluvy, lebo to nevyplýva zo žiadneho osobitného predpisu. Zároveň súd prvej inštancie poukazuje na to, že takéto konanie o určení neplatnosti nájomnej zmluvy je nadbytočné, pretože v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. XC/XXX/XXXX sa medzi žalobcami a žalovaným 1/ vedie konanie o to, že žalovaný 2/ je povinný zdržať sa akýchkoľvek neoprávnených zásahov do užívania nehnuteľností, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy, o určení neplatnosti ktorej ide v danom konaní. Súd v konaní vedenom pod sp.zn. XC/XXX/XXXX bude musieť vyriešiť otázku platnosti všetkých uzatvorených zmlúv tak, aby mohol určiť, či žalovaný 1/ neoprávnené zasahuje do užívania nehnuteľností žalobcu 1/ a žalobcu 2/ nachádzajúcich sa v k.ú. O. G.. Teda samostatné konanie o určení neplatnosti nájomnej zmluvy nemá opodstatnenie, lebo súd v inom konaní bude musieť určiť, ktorá nájomná zmluva a medzi ktorými subjektmi je platná. Z týchto dôvodov súd prvej inštancie podanú žalobu v celom rozsahu zamietol.

3. Výrok o trovách konania odôvodnil ustanovením § 255 ods. 1 CSP.

4. Proti rozsudku v zákonnej lehote podali odvolanie žalobcovia a navrhli, aby odvolací súd rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

5. Odvolanie odôvodnili ustanovením § 365 ods. 1 písm. d) CSP, t.j. že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, ustanovením § 365 ods. 1 písm. c) CSP, t.j. že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, ustanovením § 365 ods. 1 písm. f) CSP, t.j. že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, ustanovením § 365 ods. 1 písm. g) CSP, t.j. že zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené a ustanovením § 365 ods. 1 písm. h) CSP, t.j. že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

6. Poukázali na to, že dôvodom pre zamietnutie žaloby súdom prvej inštancie boli aj zjavné chyby v písaní, a to zle označený dátum uzavretia nájomnej zmluvy, pričom takýto záver súdu prvej inštancie (v podobe zamietnutia žaloby) je v rozpore so základným právom na spravodlivý proces. Totiž od začiatku konania je zjavné, čoho sa žalobcovia v tomto konaní domáhajú a súdu doložili kópiu predmetnej zmluvy, ktorú v tomto konaní napadli a špecifikovali ju v časti II., druhý odsek žaloby.

7. Následné právne posúdenie súdu o oprávnenosti podania žaloby a jej nadbytočnosti z pohľadu konania vedeného na Okresnom súde Humenné pod sp.zn. XC/XXX/XXXX je nesprávne, nakoľko predmetom konania pod sp.zn. XC/XXX/XXXX . je obmedzenie zásahov do užívacieho práva žalobcov zo strany žalovaných. Zákon č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov je špeciálnym zákonom, a okrem písomnej formy zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov sa vyžaduje, aby táto zmluva bola uzavretá na minimálne na 5-ročné obdobie, pričom porušením tejto zásady a uzavretím zmluvy rozpore so zákonom je daný dôvod na vyhlásenie zmluvy za absolútne neplatnú.

8. Predmetná zmluva neobsahovala v čase jej uzavretia prílohy, ani sa na ne neodvolávala, a to bolo dôvodom na vyhlásenie zmluvy za absolútne neplatnú. Treba vychádzať tiež zo zásady, že nikto nemôže previesť na iného viac práv ako sám má, pričom zmluvou medzi žalovaným 2/ a žalobcom 1/ došlo k prevodu práva držby a užívania nehnuteľností vedených na LV č. XXX a XXX v k.ú. O. G., a tento právny

vzťah nebol žiadnou zo zmluvných strán vypovedaný alebo ukončený, to znamená, že dňa 9.5.2015 žalovaný 2/ uzavrel neplatnú zmluvu so žalovaným 1/, keďže predmetom tejto zmluvy boli pozemky, ktoré užíval žalobca 1/, resp. žalobca 2/ a tie boli dané do nájmu na rovnaký účel ako mal prvý nájomca - žalobca 1/, čo je a bolo dôvodom na vyhlásenie zmluvy za absolútne neplatnú.

9. Súd prvej inštancie neriešil skutočnosť, či nájomná zmluva medzi žalovanými odporuje zákonu alebo ho porušuje, a to vo vzťahu k prvotnému vzťahu medzi žalovaným 2/ a žalobcom 1/, keďže prv uzavretý právny úkon - nájomná zmluva medzi nimi nebola nikdy vyhlásená za neplatnú a zmluvné strany sa nedohodli písomne na jej ukončení. Uzatvorenie právneho úkonu - nájomnej zmluvy z 9.5.2015 medzi žalovaným 1/ ako nájomcom a žalovaným 2/ je v rozpore s Občianskym zákonníkom, ako aj s dobrými mravmi, keďže výbor žalovaného 2/, ktorý zastupuje všetkých vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti by mal byť zložený z osôb znalých práva a mali by byť morálnymi autoritami, pričom postupom, aký zvolili vo vzťahu k žalobcom len potvrdili, že morálka a povinnosť dodržiavať zmluvy sa im prieči, čo je a bolo dôvodom na vyhlásenie zmluvy za neplatnú.

10. Žalovaní 1/ a 2/ vo vyjadrení k odvolaniu žalobcov navrhli rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

11. V následných vzájomných vyjadreniach (§ 374 ods. 2, 3 CSP) zotrvali sporové strany na svojich doterajších stanoviskách.

12. Odvolací súd prejednal vec podľa § 378 ods. 1 CSP a nasl., a to bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a zistil, že odvolanie žalobcov nie je dôvodné.

13. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, na základe ktorého správne zistil skutkový stav a vo veci aj správne rozhodol. Skutkové zistenia súdu prvej inštancie zodpovedajú vykonanému dokazovaniu a odôvodnenie rozhodnutia má podklad v zistení skutkového stavu. Na týchto správnych skutkových zisteniach súdu prvej inštancie nič sa nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania, pričom nemožno mať pochybnosti ani o správnosti právneho posúdenia prejednávanej veci súdom prvej inštancie.

14. Podľa § 137 CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

- a) splnení povinnosti,
- b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,
- c) určenia, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo
- d) určenia právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

15. V prejednávanej veci bolo nepochybne preukázané, že dňa 9.5.2015 bola uzatvorená nájomná zmluva medzi prenajímateľom Urbárska spoločnosť - pozemkové spoločenstvo Ruská Poruba a nájomcom spoločnosťou DAGRO, s.r.o., predmetom ktorej bol nájom poľnohospodárskej pôdy zapísanej na LV č. XXX a LV č. XXX, k.ú. O. G.. Ide teda o nájomnú zmluvu uzavretú medzi žalovanými 1/ a 2/.

16. Treba zdôrazniť, že súd prvej inštancie nezamietol predmetnú žalobu výlučne len z dôvodu, že došlo k nepresnostiam v uvedení dátumu, kedy predmetná nájomná zmluva mala byť uzavretá. Súd totiž zároveň uviedol, že došlo k chybe v písaní v žalobe, pokiaľ bol v nej uvedený dátum uzavretia predmetnej zmluvy 1.5.2015. Súd však nepovažoval túto okolnosť za jedinú a výlučnú dôvod pre zamietnutie žaloby, pretože si uvedomoval, že ide len o omyl v uvedení dátumu, ktorý je tolerovateľný a bližšie rozvinul svoje úvahy o ďalších dôvodoch pre zamietnutie žaloby (bod 9 napadnutého rozsudku).

17. Súd prvej inštancie založil svoje zamietavé rozhodnutie v prejednávanej veci predovšetkým na ustanovení § 137 písm. d) CSP a správne analyzoval v odôvodnení rozhodnutia, že po nadobudnutí účinnosti tohto procesného predpisu (počnúc dňom 1.7.2016) sa zmenil spôsob nazerania na možnosť rozhodnutia o neplatnosti právneho úkonu (v zmysle § 137 písm. d) CSP na určenie právnej skutočnosti), pretože podmienkou realizácie takéhoto určenia je to, že táto okolnosť vyplýva z osobitného predpisu. V tejto súvislosti poukázal súd prvej inštancie na to, že zákon č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene

niektorých zákonov, takúto možnosť určenia neplatnosti zmluvy, ktorá je založená na ustanoveniach tohto zákona neumožňuje.

18. S touto analýzou sa stotožňuje aj odvolací súd s poukazom na to, že určenie neplatnosti právneho úkonu, ktoré v súčasnosti z hľadiska platnej legislatívy danej CSP (označované ako určenie právnej skutočnosti) je možné len za podmienky, že tak ustanovuje osobitný predpis, pričom v prejednávanej veci nejde o takúto hmotnoprávnu situáciu. Nová právna úprava Civilného sporového poriadku pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu (najmä z hmotného práva), avšak z predpisu osobitného, ako to nepochybne vyplýva z § 137 písm. d) CSP (pozri bližšie Števec, Ficová, Baricová, Mesiarkinová, Bajánková, Tomašovič a kol. Civilný sporový poriadok, Nakladateľství C.H.Beck 2016).

19. So zreteľom na to, že Zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov (č. 504/2003 Z.z.) možnosť určenia predmetnej zmluvy neumožňuje, nie je možné žalobe vyhovieť. Správne preto postupoval súd prvej inštancie pokiaľ túto žalobu zamietol.

20. Za týchto okolností nemožno mať pochybnosti o správnych skutkových zisteniach súdu prvej inštancie o správnom právnom posúdení, ani o tom, že by zistený skutkový stav tak, ako ho konštatoval súd prvej inštancie neobstál pre údajné ďalšie prípustné prostriedky procesného útoku žalobcov. Preto nie sú dané odvolacie dôvody uvedené v § 365 ods. 1 písm. f), g) a h) CSP, pričom odvolací dôvod uvedený v § 365 ods. 1 písm. d) CSP (vada konania, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci) a dôvod uvedený v § 365 ods. 1 písm. e) CSP (nevykonanie navrhnutých dôkazov) odvolatelia náležitým spôsobom ani nešpecifikovali.

21. Preto postupom podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozsudok ako vecne správny potvrdil vzhľadom na to, že správny je výrok napadnutého rozsudku aj o trovách konania.

22. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého žalovaní, ako sporové strany, ktoré mali v odvolacom konaní plný úspech, majú nárok na náhradu trov tohto štádia konania proti žalobcom, ktorí ani v odvolacom konaní úspech nemali. Výšku týchto trov ustáli postupom podľa § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia odvolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

23. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Prešove pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP). 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 nesprávny obsadený súd,
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 430 CSP).

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 praxi dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená,
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v ods. 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods.1, 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné ak:

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desať násobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania, len príslušenstvo, pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písm. a) a b).

Na určenie výšky určenie minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v ods. 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1, 2 CSP). Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP). Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacoch od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom, alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 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 a čoho sa dovolateľ domáha (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je:

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá ma 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 ochrane pred diskrimináciou, alebo odborovou organizáciou, a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 1, 2 CSP).

Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda môže dovolateľ rozšíriť, len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).