

Súd: Okresný súd Galanta
Spisová značka: 17C/48/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2317217541
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 03. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marianna Hostovecká
ECLI: ECLI:SK:OSGA:2019:2317217541.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Galanta, v konaní vedenom pred sudkyňou JUDr. Mariannou HOSTŤOVECKOU, v právnej veci žalobcu: Ž. T., rod. E., nar. X. XX. XXXX, trvale bytom XXX XX C., L. Š. XXXX/X, zast.: Advokátska kancelária FARDOUS PARTNERS s.r.o., sídlom 927 01 Šaľa, Hlavná 6, IČO: 47 241 543, proti žalovanému: Poľnohospodárske družstvo Močenok, so sídlom 951 31 Močenok, Nitrianska ul. 1232/50, IČO: 00 198 706, zast.: JÁNSKÝ & PARTNERS s. r. o., advokátska kancelária, so sídlom 949 01 Nitra, Štúrova 13, IČO: 47 249 650, o vypratanie nehnuteľností, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Súd priznáva žalovanému voči žalobcovi náhradu trov konania vo výške 100 %, o ktorej výške súd rozhodne samostatným uznesením podľa § 262 ods. 2 CSP.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa pôvodnou žalobou doručenou súdu dňa 25. 8. 2017 domáhal, aby súd určil, že nájomná zmluva č. XXXX uzatvorená dňa 26. 11. 2015 medzi pôvodným vlastníkom pozemkov (p. S. J.) nachádzajúcich sa v k. ú. C. a žalovaným, je neplatná.

2. Svoju žalobu žalobca odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. C., obec C., okres Šaľa, zapísaných na LV č. XXXX a to:

- pozemok CKN parc. č. XXXX/XX o výmere 42991 m², orná pôda
- pozemok EKN parc. č. XXXX o výmere 22475 m², orná pôda
- pozemok EKN parc. č. XXXX o výmere 10351 m², orná pôda
- pozemok EKN parc. č. XXXX/X o výmere 31953 m², orná pôda
- pozemok EKN parc. č. XXXX/X o výmere 1431 m², ostatné plochy

a podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. C., obec C., okres Šaľa, zapísaných na LV č. XXXX a to:

- pozemok EKN parc. č. XXXX/X o výmere 311 m², orná pôda v podiele 5/6.

Vlastnícke právo k uvedeným pozemkom žalobca nadobudol na základe kúpnej zmluvy od ich pôvodného vlastníka, S. J., bytom C. (ďalej len „pôvodný vlastník pozemkov“), pričom vklad vlastníckeho práva z predmetnej kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností bol v prospech žalobcu povolený pod V-906/2017 zo dňa 16. 5. 2017.

Dňa 26. 11. 2015 pôvodný vlastník pozemkov uzatvoril so žalovaným Nájomnú zmluvu č. XXXX (ďalej len „NZ“), na základe ktorej mal ako prenajímateľ odplatne prenechať žalovanému ako nájomcovi užívacie právo k poľnohospodárskym pozemkom v jeho vlastníctve v celkovej výmere 109460,17 m² za účelom ich poľnohospodárskeho využitia (článok I. NZ). Na základe uvedenej NZ žalovaný obhospodaruje a užíva vyššie uvedené pozemky patriace žalobcovi.

Žalobca má za to, že NZ, ktorú medzi sebou uzatvorili pôvodný vlastník pozemkov a žalovaný, je absolútne neplatným právnym úkonom, z ktorého žalovanému nevyplýva žiadny právny titul na užívanie pozemkov vo vlastníctve žalobcu.

Dôvodom neplatnosti nájomnej zmluvy je podľa názoru žalobcu absencia dostatočne určitej špecifikácie predmetu nájmu, keď z NZ je zrejmá len celková výmera pozemkov, ktoré majú tvoriť predmet nájmu, avšak jednotlivé pozemky (veci v právnom zmysle), ktoré majú byť predmetom nájmu, nie sú v zmluve vôbec identifikované (identifikácia podľa katastrálneho územia, listov vlastníctva, parcelných čísel, kultúr a výmery). Takáto úprava predmetu nájmu ako jednej z podstatných náležitostí nájomnej zmluvy nezodpovedá zákonným požiadavkám kladeným ustanovením § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) na určitosť prejavu vôle a spôsobuje absolútnu neplatnosť NZ. Keďže ustanovením § 14 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je pre tento typ nájomných zmlúv predpísaná písomná forma, tak skutočnosť, ako sa chceli účastníci zmluvy medzi sebou dohodnúť, vrátane individualizácie a špecifikácie nehnuteľností, ktoré mali byť predmetom nájmu, musí byť zrejmá každému už zo samotného písomného znenia zmluvy, a nestačí, ak by obsah tejto dohody bol zrejmý len samotným účastníkom zmluvy. V článku 1. ods. 1 NZ je síce uvedené, že špecifikácia prenajatých pozemkov je evidovaná a založená v spise vlastníka u nájomcu a tvorí neoddeliteľnú súčasť NZ, avšak toto zmluvné dojednanie nemožno považovať za určenie predmetu nájmu dostatočne určito a zrozumiteľne tak, ako to predpokladá znenie § 37 ods. 1 OZ, nakoľko táto špecifikácia fyzicky nebola pripojená k NZ, čo predovšetkým vyvoláva pochybnosti o jej existencii, pričom ak by aj nejaká špecifikácia mala existovať, písomná NZ neobsahuje také informácie o danej špecifikácii, ktoré by v objektívnom prostredí umožnili nepochybné identifikovať a individualizovať konkrétnu listinu, na ktorej mala byť predmetná špecifikácia zachytená a ktorá listina mala byť vôľou zmluvných strán poňatá za súčasť nájomnej zmluvy č. XXXX, ani obsah tejto špecifikácie. Neurčitosť a tým i absolútnu neplatnosť právneho úkonu pre rozpor s § 37 ods. 1 OZ spôsobuje absencia špecifikácie predmetu nájmu v NZ i podľa ustálenej súdnej praxe (napr. Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 4Cdo 240/2009 zo dňa 25. 3. 2010: „Absolútne neplatným právnym úkonom je aj neurčitý právny úkon. Pri takomto právnom úkone nemožno zistiť, čo je jeho predmetom. V preskúmaných zmluvách chýba špecifikácia predmetu prenájmu, nehnuteľností, čo spôsobuje ich neurčitosť, a tým ich absolútnu neplatnosť. Zo zmlúv nie je možné zistiť, o prenájom akých nehnuteľností ide, nakoľko špecifikácia nehnuteľností (podľa

katastrálneho územia, listov vlastníctva, parcelných čísiel, kultúry a výmery) nie je v nich uvedená a príloha, na ktorú zmluvy odkazujú, nie je ich súčasťou a jej existencia nebola súdu preukázaná.... Keďže v preskúmanom prípade ide o právne úkony, pri ktorých nemožno zistiť, čoho sa prejavená vôľa týchto úkonov týka, pretože nie je určito (konkrétne) vyjadrená (uvedená), ide o absolútne neplatné právne úkony.”

Žalobca má naliehavý právny záujem na určení neplatnosti NZ č. XXXX zo dňa 26. 11. 2015, nakoľko žalovaný svoje právo obhospodarovať pozemky vo vlastníctve žalobcu odvodzuje práve od tejto NZ, ktorú považuje za platnú, pričom pokiaľ súd určí jej neplatnosť, žalovaný už nebude mať k dispozícii žiadny právny titul, o ktorý by mohol toto užívacie právo oprieť, čím sa vyrieši spor, ktorý v súčasnosti existuje medzi žalobcom a žalovaným. Naopak, bez rozhodnutia súdu o požadovanom určení by právne postavenie žalobcu ostalo neisté, nakoľko žalovaný by pokračoval v užívaní pozemkov vo vlastníctve žalobcu i napriek neplatnosti NZ a teda v rozpore s právom.

3. Žalovaný sa k žalobe vyjadril podaním doručeným súdu dňa 8. 12. 2017. Uviedol, že s podanou žalobou v plnom rozsahu nesúhlasí. Žalobca nadobudla vlastnícke právo I predmetným nehnuteľnostiam vkladom do katastra nehnuteľností dňa 16. 5. 2017, a to v rámci vkladového konania č. E. - XXX/XXXX. Zmena vlastníctva, teda vstup žalobcu do postavenia prenajímateľa však nebola žalovanému oznámená, a to ani pôvodným prenajímateľom, pánom J.T., ani žalobcom. V tejto súvislosti poukázal na to, že predajom predmetných pozemkov bolo porušené predkupné právo žalovaného zriadené na predmetných pozemkoch článkom VI. ods. 1 NZ zo dňa 26. 11. 2015, pričom žalovaný je vzhľadom na okolnosti nútený domáhať sa ochrany tohto práva, resp. nárokov vyplývajúcich mu z porušenia tohto jeho predkupného práva osobitne podaným žalobným návrhom na príslušnom súde. Ide o zväčša ornú pôdu, ktorá je momentálne v nájomnom užívaní žalovaného na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní jeho podniku v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 504/2004 Z. z., resp. Občianskeho zákonníka, t. j. ide o pozemky, ktoré sú v zmysle uvedeného zákona č. 504/2003 Z. z. poľnohospodárskou pôdou. Predmetné pozemky sú zároveň poľnohospodárskou pôdou v zmysle ustanovenia § 2 písm. b) zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

Žalovaný ďalej namietal postup pri uzatvorení kúpnej zmluvy určený zákonom č. 140/2014 Z. z., t. j. predpisu, ktorý upravuje postup nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku prevodom, pričom poľnohospodárskym pozemkom sa na účely tohto zákona rozumie poľnohospodárska pôda práve v zmysle vyššie spomenutej zákonnej definície podľa ustanovenia § 2 písm. b) zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Okrem uvedenej námietky porušenia predkupného práva žalovaného, a otázky dodržania zákonného postupu pri nadobudnutí pozemkov žalobcom, ďalej čo sa obsahu žaloby týka žalovaný namietol, že zo žalobného návrhu nie je ani zrejmý, a teda tým menej osvedčený naliehavý právny záujem na určení neplatnosti predmetnej NZ. Žalobca pred podaním žaloby nijako žalovaného nekontaktoval, a to ani osobne, ani písomne. Nie je teda zrejmé, v čom by sa malo touto určenou žalobou zmeniť jeho právne postavenie. Keďže k žalobe priložil (nekompletnú) predmetnú NZ, je zrejmé, že si nájmu žalovaného bol pri kúpe pozemkov vedomý. Podľa článku VI., ods. 1) NZ, bol prenajímateľ (p. J.) práve v súvislosti s predkupným právom žalovaného povinný zabezpečiť prechod nájmu na nového vlastníka, ku ktorému došlo aj zo zákona.

Vychádzajúc z uvedeného, ako aj s poukazom na ustanovenie § 680 ods. 2 OZ, podľa ktorého ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná, naliehavý právny záujem žalobcu na podanie predmetnej žaloby nie je vôbec daný. Práve aj s ohľadom na jednoznačné ustanovenie § 680 ods. 2 OZ, ďalej s ohľadom na to, že žalovaný nemal do doručenia žaloby akúkoľvek vedomosť o tom, že by medzi sporovými stranami mal ohľadom platnosti NZ, resp. nájmu existovať nejaký spor, nakoľko žalobca pred podaním žaloby nijako žalovaného nekontaktoval a ďalej aj s ohľadom na nižšie uvedené skutočnosti žalovaný odmieta, že by jednak mali byť dané akékoľvek dôvody neplatnosti predmetnej NZ a jednak osvedčený naliehavý právny záujem žalobcu na takom určení. V tomto smere nie je podľa názoru žalovaného daný dôvod na to, že by právne postavenie žalobcu malo ostať natoľko neisté, že by kvalifikovane osvedčovalo takú naliehavosť jeho záujmu, pre ktorú by mala byť podaná žaloba spôsobilá na prejednanie.

Čo sa týka napádanej NZ, žalovaný odmieta jej akúkoľvek neurčitosť a teda aj neplatnosť. Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo 240/2009 zo dňa 25. 3. 2010 nie je, po oboznámení sa s jeho kompletným odôvodnením, relevantný pre vec. Právnym zástupcom žalobcu označené a citované rozhodnutie totiž vychádza zo skutkovej situácie, že špecifikácia predmetu nájmu prílohou nájmných zmlúv, na ktorú zmluvy odkazujú, a jej existencia nebola súdu preukázaná. To však neplatí v tejto veci. V tejto súvislosti predložil súdu pôvodnú zmluvu č. XXXX zo dňa 26. 11. 2015, ktorú má žalovaný uzavretú s pôvodným vlastníkom dotknutých nehnuteľností, pánom S. J., a to vrátane jej prílohy - evidenčného listu vlastníka (ktorý žalovaný vedie pre každého prenajímateľa v rámci svojej zákonnej evidenčnej povinnosti podľa ustanovenia § 14 ods. 2 zákona č. 540/2003 Z. z.) s uvedením mena prenajímateľa, adresy jeho bydliska, jeho dátumu narodenia, čísla nájmovej zmluvy, ktorej je nedeliteľnou súčasťou (článku I., ods. 1) NZ - Predmet a účel nájmu), katastrálneho územia C., v ktorom sa predmet nájmu, teda konkrétne parcely nachádzajú, a to ešte aj s uvedením číselného kódu tohto katastrálneho územia (XXXXXX), špecifikácie jednotlivých prenajatých pozemkov podľa ich parcelných čísiel, registra (C, E), druhu pozemku/kultúry, výmery, a to podľa údajov katastra ako aj skutočne užívanej výmery, veľkosťou spoluvlastníckeho podielu prenajímateľa, a napokon aj výmerou pripadajúcou na spoluvlastnícky podiel prenajímateľa.

Nájmná zmluva č. XXXX bola v tomto rozsahu predložená k podpisu prenajímateľovi, ktorý ak súhlasil s vymedzením predmetu nájmu ako aj ostatnými navrhovanými podmienkami nájmu, nájmnú zmluvu podpísal a doručil naspäť žalovanému. Keďže je predmetná zmluva prenajímateľom podpísaná, vyplýva z toho, že prenajímateľ s podmienkami nájmu, výškou nájmného, ktoré sa okrem iného odvíjalo aj od predmetu nájmu a rozsahu prenajatej výmery, tzn. s prenajatou výmerou súhlasil. O uvedenom svedčí aj ďalšie evidenčné doklady žalovaného, ktorými eviduje, a v rozhodnom čase aj evidoval, odoslanú (záznam zo dňa 27. 11. zjavne roku 2015) a doručenú (záznam zo dňa 3. 12., rovnako zjavne roku 2015) korešpondenciu, z ktorej vyplýva, že nájmné zmluvy boli prenajímateľovi odovzdané osobne, pričom ich prenajímateľ osobne doručil aj naspäť žalovanému. V tomto smere je teda predmet nájmu určitý, resp. určiteľný. Z nájmovej zmluvy je nepochybne možné zistiť, čo je predmetom nájmu, t. j. o prenájom akých nehnuteľností ide. Je možné zistiť, čoho sa prejavená vôľa týka. V tomto zmysle je teda zároveň aj určité a určiteľné, či sa má prenájom pozemkov skutočne riadiť právnym režimom zákona č. 504/2003 Z. z. Je teda z hľadiska obsahu právneho úkonu, t. j. z hľadiska obsahu prejavenej vôle určitým a platným právnym úkonom, a to vo forme, ktorú vyžaduje zákon (č. 504/2003 Z. z.). Vzájomné plnenie práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy ani nebolo medzi prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom nikdy ani len náznakom sporné. Nebolo nikdy sporné, čoho - akých pozemkov sa prejavená

vôľa týka alebo týkala. Pôvodný prenajímateľ nikdy užívanie predmetnej prenajatej pôdy žalovaným nespochybňoval, nerozporoval, ani nenapádal. Nikdy nežiadal ani vydanie pozemkov. Žalovaný riadne a včas platil dohodnuté nájomné za prenajatú výmeru a plnil si všetky ostatné svoje zákonné ako aj zmluvné povinnosti týkajúce sa nájmu. Pôvodný vlastník, pán S. J., nájomné bez akýchkoľvek námietok prijímal a preberal, a to ešte vrátane nájomného za rok 2016.

Neuplatní sa teda akokoľvek v tejto veci ustanovenie § 37 ods. 1 OZ, ktorým žalobca svoju žalobu odôvodňuje.

Na doplnenie žalovaný poukázal aj na ustanovenie § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z.z., podľa ktorého 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. V tomto zmysle je nepochybné, že už len doručovaním a doručením nájomnej zmluvy, t. j. oslovením pôvodného prenajímateľa, ktorému bol návrh prenájmu (vo forme nájomnej zmluvy) doručený osobne, a ktorý tento návrh neodmietol ani nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie (ak nájomnú zmluvu podpísal, plnenie podľa nej opakovane a dlhoročne prijímal a nijako nerozporoval), pričom ani neuzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou (vzhľadom na dlhoročné nerušené a nerozporované užívanie predmetných pozemkov žalovaným), vznikol medzi nimi nájomný vzťah podľa zákona č. 504/2003 Z. z., a to v zmysle ustanovenia § 8 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z., v trvaní najmenej 5 rokov, t. j. minimálne do roku 2020. Z vyššie uvedených dôvodov má jednoznačne za to, že žalobe nie je možné vyhovieť, a preto žiadal, aby súd žalobu zamietol.

4. Na uvedené podanie reagoval žalobca písomným podaním doručeným súdu dňa 8. 2. 2018, v ktorom sa vyjadril k zákonnosti nadobudnutia vlastníckeho práva žalobcu k sporným pozemkom. Žalobca poprel skutkové tvrdenia žalovaného o tom, že by právnomu predchodcovi žalobcu bola v rámci kontraktáčného procesu spojeného s uzatváraním NZ predložená príloha, ktorú žalovaný predložil súdu spolu so svojím vyjadrením, teda tzv. evidenčný list vlastníka. Právny predchodca žalobcu totiž v rámci kontraktáčného procesu neobdržal od žalovaného okrem listiny, v ktorej je obsiahnutý text nájomnej zmluvy, a fotokópiu, ktorej listiny žalobca pripojil k žalobe, už žiadnu inú listinu, teda ani žalovaným uvedený evidenčný list vlastníka. Listiny, ktoré žalovaný k svojmu vyjadreniu priložil a to tak už zmienený evidenčný list vlastníka ako aj evidencia odoslanej a došlej pošty, nie sú právnym predchodcom žalobcu signované a preto nie sú relevantným dôkazom na preukázanie tvrdenia žalovaného o tom, že právnomu predchodcovi žalobcu predložil spolu s NZ aj prílohu - evidenčný list vlastníka. Z fotokópie listín predložených žalovaným je taktiež zrejmé, že „jeho rovnopis“ nájomnej zmluvy je s evidenčným listom vlastníka (ako jeho prílohou) pevne zviazaný šnúrkou (trikolórou) a na zadnej strane spoju opatrený i pečiatkou žalovaného. Ak potom žalovaný disponuje práve takýmto rovnopisom zmluvy pevne zviazaným s prílohou, potom vyvstáva otázka, prečo rovnakým rovnopisom zmluvy - teda zmluvy pevne spojené s evidenčným listom ako prílohou, nedisponuje i právny predchodca žalobcu ako druhá zmluvná strana popri žalovanom, obzvlášť ak NZ ako aj jej príloha, boli podľa tvrdenia žalovaného právnomu predchodcovi žalobcu predložené. Vysvetlenie je jediné, a síce, že evidenčný list vlastníka v čase podpisovania nájomnej zmluvy neexistoval, alebo prinajmenšom nebol právnomu predchodcovi žalobcu zo strany žalovaného predložený a žalovaný túto listinu vytvoril a k NZ pripojil dodatočne, zrejme po obdržaní žaloby.

Pokiaľ ide o právny názor žalovaného, že i v prípade neplatnosti nájomnej zmluvy by mal žalovaný právny titul na užívanie predmetných pozemkov, ktorý titul by mu vyplýval z ustanovenia § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z.z, tento právny názor považuje žalobca za nesprávny. Predmetné zákonné ustanovenie sa totiž vzťahuje iba na tie prípady, keď bol vlastníkovi pozemku predložený návrh nájomnej zmluvy a vlastník tento návrh neprijal, to znamená nepodpísal nájomnú zmluvu, čo však nie je prípad právneho predchodcu žalobcu, ktorý nájomnú zmluvu so žalovaným podpísal. Citované zákonné ustanovenie je doplnkom všeobecnej úpravy obsiahnutej v Občianskom zákonníku, keď okrem uzatvorenia zmluvy výslovným prejavom vôle (prijatím návrhu), umožňuje uzatvorenie zmluvy i formou konkludentného prejavu vôle vlastníka pozemku (jeho nekonaním - čo by podľa úpravy Občianskeho zákonníka nebolo možné), avšak aj takýto konkludentný prejav vôle vlastníka sa musí vždy posudzovať práve vo vzťahu k predloženému návrhu zmluvy, voči ktorému má prejav vôle druhej zmluvnej strany smerovať. Pokiaľ je samotný tento návrh vadný, t. j. nespĺňa požiadavky zákona kladené na platnosť právneho úkonu (v danom prípade absencia určitého vymedzenia predmetu nájmu), potom ani na základe predmetného ustanovenia nemôže k uzatvoreniu zmluvy dôjsť. Inak povedané, citované ustanovenie zákona nemôže validovať vadný návrh zmluvy, ale môže iba založiť fikciu konkludentného súhlasu s perfektným návrhom zmluvy. Opačný výklad, ktorý prezentuje aj žalovaný vo svojom vyjadrení, by znamenal úplné popretie

samej podstaty všeobecných zákonných zásad o platnosti právnych úkonov, čo je nemysliteľné a § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z.z. takúto ambíciu nemá a nemôže mať.

Dojednanie predkupného práva v nájomnej zmluve považuje žalobca za neplatné a to jednak s ohľadom na existenciu rovnakej vady, akou je postihnutá samotná NZ (t. j. nedostatočné vymedzenie predmetu nájmu = nedostatočné vymedzenie veci, ku ktorej sa má predkupné právo vzťahovať) a jednak s ohľadom na to, že NZ uzatvorená medzi žalovaným a právnym predchodcom žalobcu patrí do kategórie spotrebiteľských zmlúv (nakoľko žalovaný konal pri jej uzatváraní v rámci predmetu svojho podnikania; právny predchodca žalobcu nie), pričom dojednanie predkupného práva v záverečných ustanoveniach zmluvy, ktorej predmetom má byť len vznik nájomného vzťahu, považuje žalobca za prejav značnej nerovnováhy v právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľa.

Týmto podaním zároveň žalobca zmenil svoju žalobu tak, že žiadal, aby súd rozsudkom uložil žalovanému povinnosť vypratáť pozemky vo vlastníctve žalobcu zapísané na LV č. XXXX a to pozemok CKN parc. č. XXXX/XX a EKN parc. č. XXXX, XXXX, XXXX/X, XXXX/X a na LV č. XXXX a to pozemok EKN parc. č. XXXX/X.

5. Súd pripustil zmenu petitu na prvom pojednávaní konanom dňa 3. 5. 2018.

6. Právna úprava v ustanovení § 150 CSP zakotvuje tzv. povinnosť tvrdenia, teda procesnú povinnosť, ktorej nesplnenie je sankcionované procesnými prostriedkami, predovšetkým vo forme rýchlej straty sporu. Strany majú povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu. Táto povinnosť tvrdenia sa vzťahuje na skutkové okolnosti súvisiace s procesným útokom alebo procesnou obranou strany sporu a je koncepčným predpokladom, tzv. sudcovskej koncentrácie civilného sporového konania (§ 153 CSP). Súd nemôže vyzývať (s poukazom na dodržiavanie zásady kontradiktórnosti konania a rovnosti strán) stranu na preukázanie svojich tvrdení, a pri svojom rozhodovaní v merite veci vychádza z toho, čo strana v konaní preukáže a to ku dňu, kedy rozhoduje. Tu súd poukazuje aj na to, že na dôkazy predložené po vyhlásení rozsudku nie je možné prihliadať.

7. S poukazom na nález Ústavného súdu SR pod číslom konania I. ÚS 38/2013 - 50 zo dňa 24.10.2013 súd konštatuje, že k odňatiu možnosti konať pred súdom nedochádza ani údajným porušením zásady kontradiktórnosti ako základnej súčasti práva na spravodlivý proces. Táto zásada znamená, že obom stranám konania musí byť daná možnosť zoznámiť sa so stanoviskami a dôkazmi predloženými súdu s cieľom ovplyvniť jeho rozhodnutie - či už protistranou alebo na konaní nezúčastneným subjektom, od ktorého si prípadne súd takéto vyjadrenie alebo dôkaz môže vyžiadať - a vyjadriť sa k nim (porovnaj Kmec, J., Kosař, D., Kratochvíl, J., Bobek, M. Evropská úmluva o ľudských právach. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2012, s. 740). Kontradiktórnosť je prenos dôkazného bremena zo súdu na strany, resp. rokovací spôsob súdneho procesu. Právo na kontradiktórny proces nemá absolútny charakter a jeho rozsah sa môže líšiť najmä v závislosti na zvláštnostiach daného konania. Nebráni súdu, aby od tohto pravidla v záujme procesnej ekonomie upustil, ak je zrejmé, že nezoznámenie strán napr. so stanoviskom iných strán nemôže mať akýkoľvek vplyv na výsledok konania pred nimi.

8. Súd dáva žalobcovi do pozornosti, že do obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a práva na spravodlivý súdny proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv slobôd nepatrí dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (I. ÚS 97/97), resp. toho, aby súdy preberali alebo sa riadili výkladom všeobecne záväzných predpisov, ktorý predkladá účastník konania (II. ÚS 3/97, II. ÚS 251/03).

9. Súd ďalej uvádza, že v prípade, ak sa v odôvodnení nezaoberal konkrétnou námietkou strán konania, urobil tak preto, že daný argument a taktiež odpoveď naň nepovažoval pre rozhodnutie za rozhodujúce (Ruiz Torija c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-A, s.12, § 29; Hiro Balani c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-B; Georgiadis c. Grécko z 29. mája 1997; Higgins c. Francúzsko z 19. februára 1998).

10. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi - LV č. XXXX a LV č. XXXX, Nájomná zmluva č. XXXX s prílohou evidenčný list vlastníka, spis Okresného úradu Šaľa pod č. E. XXX/XXXX, záznamy odoslanej pošty žalovaného, vylúchol svedkov. Súd na základe vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

11. Z LV č. XXXX a LV č. XXXX jednoznačne vyplýva, že žalobca je vlastníkom nehnuteľností tak, ako to uviedol v žalobe a ako je to popísané v bode 2. tohto odôvodnenia.

12. Dňa 26. 11. 2015 bola uzatvorená Nájomnej zmluvy č. XXXX medzi pôvodným vlastníkom nehnuteľností pánom S. J. ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom. NZ bola uzatvorená na dobu 15 rokov za cenu nájmu 763,05 eura ročne a bolo vyplácané do 30. 9. nasledujúceho roka na účet prenajímateľa. Predmetom nájmu boli poľnohospodárske pozemky špecifikované a evidované v spise vlastníka a táto špecifikácia tvorí neoddeliteľnú súčasť NZ.

13. Na prílohe Nájomnej zmluvy (č. I. 28 spisu) je uvedené číslo NZ, dátum narodenia vlastníka, jeho meno, adresa, katastrálne územie, sú v nej označené parcelné čísla, operát, kultúra, výmera, (spolu)vlastnícky podiel, celková výmera prenajatých pozemkov a duplicitne aj výška nájmu.

14. Zo svedeckej výpovede zamestnanca žalovaného pani N. súd jednoznačne zistil, že NZ vypracovávala p. N. na základe podkladov o pozemkoch. Ohľadne pozemkov má žalovaný vypracovaný počítačový program AURUS (nemožno doňho zasahovať a tento automaticky tlačí listy vlastníkov), ktorý automaticky sťahuje vlastníkov, pôdu, parcely a výmery. Túto výmeru automaticky potom stiahne do predpripraveného vzoru nájomnej zmluvy. Svedkyňa súdu predložila originál NZ, z ktorého súd zistil, že na prvej strane v hornom pravom rohu NZ je pečiatka Poľnohospodárske družstvo Močenok, došlo 3. 12. 2015, prílohy R. XXXX, vybavuje W.. N.. Príloha bola zviazaná so zmluvou bielou šnúrkou, prelepená bielou lepiacou páskou, cez ktorú je orazená pečiatka č. 2 Poľnohospodárske družstvo Močenok 951 31 Močenok, Ul. Nitrianska 1232/50, IČO: 00 198 706, DIČ: 20 2040 4958, pričom aj na prílohe je uvedené č. zmluvy XXXX. Kópia tejto zmluvy aj s prílohou je založená v spise na č. I. 27 - 28.

15. Na č. I. 119 v spise sa nachádza vytlačená história, z ktorej je zrejmé, kedy som svedkyňa vytlačala list vlastníka, kedy bola nájomná zmluva odoslaná, kedy bola podpísaná a na akú dobu. List vlastníka bol vytlačený dňa 25. 11. 2015, teda pred podpisom zmluvy a NZ bola uzatvorená od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2029.

16. Z prezencie odoslanej pošty žalovaného (č. I. 29 spisu) je zrejmé, že dňa 27. 11. 2015 si S. J., pôvodný vlastník, prevzal NZ aj s prílohou v počte 2 vyhotovenia a to osobne a dňa 3. 12. 2015 ju v počte 1 vyhotovenie vrátil podpísanú.

17. Zo svedeckej výpovede p. J., pôvodného vlastníka, súd zistil, že NZ uzatvoril dobrovoľne, bez nátlaku, pričom sám jednoznačne potvrdil, že mu bol predmet nájmu jasný, určitý a zrozumiteľný, nakoľko prenajímal všetky pozemky, ktoré zdedil po pani Š.. Aj ona prenajíkala pozemky žalovanému, on v prenájme pokračoval tiež, jednoznačne považoval predmet nájmu za určitý. Nikdy nespochyboval platnosť NZ, nikdy sa jej nedovoľával, nepovažoval ju za neplatnú, vedel presne, ktoré pozemky prenajíma. O existencii NZ informoval aj žalobcu pred podpisom kúpnej zmluvy.

18. Za povšimnutie však stojí konanie žalobcu a svedka J. pred jeho vypočutím. Pôvodne žalobca navrhoval vykonať dôkaz o výpoved' svedka J. oboznámením sa s notárskou zápisnicou, ktorá zachytávala jeho výpoved' s odôvodnením, že jeho zdravotný stav neumožňuje jeho osobný výsluch, nakoľko sa nevie dostať z miesta bydliska (Močenok) do Galanty (25 km). Zaujímavosťou je že bol schopný dostať sa do Bratislavy (80 km) k notárke, ktorá potom do zápisnice zachytila jeho výpoved'. Svedok pôsobil na súd jemne chaoticky (čo možno spozorovať aj z nahrávky z jeho vypočutia). Jeho vnímanie a vyjadrovanie boli vskutku dobré a zrozumiteľné, no jeho konanie pri uzatváraní zmlúv trochu laxné. Je pochopiteľné, že svoj majetok chcel využiť čo najlepšie z ekonomického hľadiska, no uzatvoreniu či nájomnej zmluvy alebo kúpnej nevenoval dostatočnú pozornosť. Súd je presvedčený o tom, že obe zmluvy podpísal len v záujme ekonomickom, ich obsahu nevenoval dostatočnú pozornosť, preto sa aj v kúpnej zmluve v bode 4.2 objavila veta „predmet prevodu je zaťažený nájomným právom v prospech tretej osoby - Poľnohospodárske družstvo Močenok, so sídlom 951 31 Močenok, Nitrianska ul. 1232/50, IČO: 00 198 706 založeného Nájomnou zmluvou č. XXXX z 26. 11. 2015, ktorú považuje za neplatnú“. Kúpnu zmluvu vypracoval otec žalobcu. Svedok jednoznačne pred súdom uviedol, že NZ nikdy nepovažoval za neplatnú. Keby si kúpnu zmluvu riadne prečítal, musel by namietať jej obsah v tejto časti, čo však neurobil. Je pochopiteľné, že ho zrejme viac zaujímal samotný predaj a zisk, ako obsah kúpnej zmluvy. Nie je relevantné, že sa bez príčiny vo svojom úsudku nechal mylne ovplyvniť prípadnými náznakmi uvedenými vo vyjadreniach tretích osôb. Svedkovi nikto nebránil, aby si pred uzavretím kúpnej

zmluvy túto prečítal a rovnako ho nikto nenútil, aby kúpnu zmluvu uzatvoril, čo odôvodňuje, že ju uzatvoril z dôvodu nedostatku jeho obozretnosti (pozri aj rozsudok Krajského súdu v Trnave, sp. zn. 11Co/45/2018).

19. Čo sa týka špecifikácie predmetu nájmu v NZ č. XXXX, súd dospel k jednoznačnému záveru, podporeného listinnými dôkazmi (originál NZ, a dôkazy založené na č. l. 29, 119 spisu), že neoddeliteľnou súčasťou NZ bol evidenčný list vlastníka, na ktorom je predmet nájmu špecifikovaný jednoznačne určito (pozri bod 13. tohto odôvodnenia). Vzhľadom na správanie svedka J. pred jeho výsluchom (snažil sa osobnej výpovedi vyhnúť formou notárskej zápisnice) a pri uzatvorení kúpnej zmluvy (nedostatočne preštudovaný obsah), súd potom dospel k záveru, že súčasťou NZ bola jej príloha - evidenčný list vlastníka, pričom svedok nemal záujem tento si ponechať, náležitú pozornosť venoval viac nájomnému ako kompletizácii zmluvy. Žiaden zákon neprikazuje pre platnosť nájomnej zmluvy, aby zmluva bola pevne zviazaná s jej prílohami, postačí aj napr. jej zopnutie zošívачkou. Svedok J. potvrdil, že o predmete nájmu rokoval so žalovaným a predmet nájmu mu bol jasný, tento bol určený jednoznačne. Aj v samotnej NZ je uvedené, že poľnohospodárske pozemky sú špecifikované a evidované v spise vlastníka, ktorý musí žalovaný povinne viesť a že táto špecifikácia je aj prílohou NZ. Teda z objektívneho hľadiska je možné jednoznačne dospieť k záveru, ktoré pozemky sú predmetom nájmu. O nájme týchto pozemkov bol informovaný aj žalobca a to pred podpisom kúpnej zmluvy, čo je jednoznačné z bodu 4.2 kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi pánom Bendíkom a žalobcom.

20. Podľa § 37 ods. 1 OZ, Právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

21. Právny úkon je určitý len vtedy, keď nie je vnútorne rozporný jeho obsah alebo keď prípadný rozpor možno odstrániť výkladom (výklad však nemôže dopĺňať právny úkon) alebo použitím dispozitívnych ustanovení zákona namiesto neurčitých častí prejavu vôle. Právny úkon je neurčitý, a teda neplatný vtedy, ak je vyjadrený prejav vôle síce po jazykovej stránke zrozumiteľný, avšak nejednoznačný a tým neurčitý - zostáva jeho vecný obsah (vrátane predmetu dohody), pričom neurčitosť tohto obsahu nemožno odstrániť a preklenúť ani s použitím výkladových pravidiel (§ 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

22. Podľa § 680 ods. 2 a 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 vlastníkovi, 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 hnuťej veci môže zmluvu vypovedať aj nadobúdateľ.

Podľa § 8 ods. 1 zák. č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, účinný k 26. 11. 2015, 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.

Podľa § 10 ods. 1 cit. zák., Na vznik zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného je najmenej 1% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu.

23. Súd na základe uvedeného dospel k jednoznačnému záveru, že žaloba bola podaná nedôvodne. Medzi právnym predchodcom žalobcu pánom S. J.T. a žalovaným bola uzatvorená Nájomná zmluva č. XXXX, ktorej predmet nájmu považuje žalobca za neurčitý a v dôsledku toho nájomnú zmluvu za absolútne neplatnú podľa § 37 ods. 1 OZ. Vykonaným dokazovaním mal však súd za preukázané, že predmet nájmu bol špecifikovaný dostatočne určito v prílohe nájomnej zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Takýto postup je plne v súlade s § 37 ods. 1 OZ. Pokiaľ si právny predchodca žalobcu k svojmu vyhotoveniu NZ nevzal jej prílohu, nakoľko mal so žalovaným vytvorený nadštandardný vzťah a túto nepotreboval, pretože mu bolo jednoznačne zrejmé, ktoré pozemky žalovanému prenajíma,

je to len jeho prístup k veci a toto jeho konanie nemôže byť na ujmu žalovaného a už vôbec nemôže spôsobiť absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy. Potom žalobca, ako právny nástupca p. J., vstupuje do nájomného vzťahu s poukazom na § 680 ods. 2 OZ za podmienok dohodnutých v NZ č. XXXX.

24. Súd v konaní zamietol návrh žalobcu na doplnenie dokazovania ohľadne predloženia ďalších nájomných zmlúv žalovaného uzatvorené s inými subjektmi, nakoľko pre vyporiadanie sa s otázkou absolútnej neplatnosti tejto konkrétnej nájomnej zmluvy č. XXXX nemajú iné nájomné zmluvy žiaden význam a navrhované dokazovanie by bolo nadbytočné, nehospodárne a neúčelné. Súd sa musel zaoberať konkrétnosťami a osobitosťami prejednávaného prípadu, preto predloženie iných zmlúv by nemalo vplyv na rozhodnutie tejto konkrétnej veci. Z rovnakých dôvodov súd zamietol výsluch akýchkoľvek ďalších svedkov mimo vypočutých, nakoľko pri uzatváraní NZ (ktorej platnosť súd musel posúdiť) boli len p. N. a p. J..

25. Vzhľadom na uvedené odôvodnenie súd rozhodol tak, ako to vyplýva z enunciátu tohto rozsudku. Keďže nájomná zmluva bola uzatvorená platne, trvá a preto súd nemohol žalovaného zaviazat' na vypratanie prenajatých nehnuteľností.

26. Súd sa ďalej nevenoval ani námietkam ohľadne predkupného práva žalovaného, či dodržania zákonného postupu pri uzatvorení kúpnej zmluvy medzi p. Bendíkom a žalobcom, nakoľko posúdenie týchto skutočností nemá vplyv na platnosť nájomnej zmluvy.

27. O nároku žalovaného na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, pričom žalovaný bol v konaní plne úspešný. V sporových konaniach sa ohľadom náhrady trov konania uplatňuje tzv. zásada úspechu, t. j. strana, ktorá mala plný úspech vo veci, má nárok na náhradu všetkých účelne vynaložených trov proti strane, ktorá vo veci úspech nemala. O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením podľa § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné podať odvolanie a to v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje (§ 362 ods. 1 CSP). Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

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).

Podľa § § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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

Podľa § 371 CSP žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť.

Podľa § 372 CSP v odvolacom konaní nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou.