

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 17Co/3/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8216203320
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 03. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Burešová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2021:8216203320.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Burešovej a členov senátu JUDr. Moniky Juskovej a JUDr. Marianny Hirkovej, v spore žalobcu E. A. - V., A. X, XXX XX B., IČO: XX XXX XXX, zastúpený JUDr. Mgr. Drahoslavom Magdziakom, advokátom, Advokátska kancelária so sídlom Dlhý rad č. 16, 085 01 Bardejov, proti žalovaným 1/ P. L., nar. XX.X.XXXX, Z. K. XX, XXX XX U., 2/ P. O., nar. XX.X.XXXX, Z. K. XX, XXX XX U., 3/ X. O., nar. XX.X.XXXX, Z. K. 5, XXX XX U., 4/ X. H., nar. XX.X.XXXX, Z. K. XX, XXX XX U., 5/ F. K., nar. XX.X.XXXX, Z. K. XX, XXX XX U., 6/ F. Q., nar. XX.XX.XXXX, V. K. 8, XXX XX U., 7/ TORNO, s.r.o., Jiráskova 15, 085 01 Bardejov, IČO: 31 718 841, zastúpení JUDr. Ivetou Rajtákovou, advokátkou, Štúrova 20, Košice, o určenie platnosti a účinnosti nájomných zmlúv a o určenie, že žalovaný v 1/ rade nie je nájomcom pozemkov, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bardejov č.k. 1C 172/2016-1060 zo dňa 3.10.2019 a o čiastočnom späťvzatí žaloby v odvolacom konaní takto

rozhodol:

Nepripúšťa späťvzatie žaloby žalobcom voči žalovaným v 1. až 6. rade.

Potvrďuje rozsudok.

Žalovaným v 1. až 7. rade každému samostatne priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu s tým, že o výške tejto náhrady rozhodne prvoinštančný súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Napadnutým, v poradí druhým rozsudkom prvoinštančný súd žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietol. Žalovaným v 1/ až 7/ rade priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

2. Žalobca sa v pôvodnej žalobe domáhal proti žalovaným v 1/ až 6/ rade určenia platnosti a účinnosti zmlúv o nájme poľnohospodárskych pozemkov, a to zmluvy č. XXXXXX, ktorú mal uzatvorenú s T. L. z X.X.XXXX, kde jej nástupcom sa stal P. L., ďalej zmluvy z X.X.XXXX, uzavretú s P. O., číslo XXXXXX, zmluvy z X.X.XXXX č. XXXXXX, uzatvorenú s X. O., zmluvy z X.X.XXXX č. XXXXXX, uzatvorenú s X. H., zmluvy z X.X.XXXX č. XXXXXX, uzavretú s F. K. a zmluvy z X.X.XXXX č. XXXXXX uzavretú s F. Q.. V priebehu konania žalobca rozšíril svoj uplatnený nárok aj vo vzťahu k žalovanému v 7/ rade, ktorého pôvodne žaloval ako stranu sporu a žiadal vo vzťahu k žalovanému v 7/ rade určiť, že žalovaný v 7/ rade nie je nájomcom pozemkov, ktoré sú obsahom nájomných zmlúv z prvej časti petitu žaloby. Žalobca si uplatnil trovy konania.

Prvoinštančný súd vo vzťahu k uzatvorenej zmluve medzi žalobcom a žalovanou v 5/ rade č. XXXXXX zo dňa X.X.XXXX zistil, že predmetom nájmu boli nehnuteľnosti - poľnohospodárske pozemky o výmere XXXXX m², druh pozemku H. K., nachádzajúce sa v k.ú. Z. K., zapísané na LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 653 SK, splatné 31.12. bežného roka, zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú, najmenej na 10 rokov, s výpovednou dobou 1 rok, vždy k 1.11. hospodárskeho roka. Žalobca predložil zoznam parciel vlastníka v k.ú. Z. K. v tabuľkovej forme, ktorý obsahuje čísla listov vlastníctva, parcelné čísla, výmeru, podiel a výmeru vlastníka, neobsahuje dátum vyhotovenia, podpis žiadneho z účastníkov zmluvy, ani doložku, že tvorí neoddeliteľnú súčasť označenej nájomnej zmluvy ako jej prílohy.

Zo zmluvy o nájme poľnohospodárskeho pozemku uzavretej dňa X.X.XXXX medzi žalobcom a žalovaným v 6/ rade súd zistil, že predmetom nájmu boli nehnuteľnosti, a to poľnohospodárske pozemky o výmere XXXXX m², druh pozemku H. K., nachádzajúci sa v k.ú. Z. K., zapísané na LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX. Nájomca bol povinný platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 525 Sk, splatné 31.12. bežného roka. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú, najmenej na 10 rokov s výpovednou dobou 1 rok, vždy k 1.11. hospodárskeho roka. Žalobcom predložený zoznam parciel vlastníka v k.ú. Z. K. obsahuje údaje vlastníka, tabuľku obsahujúcu čísla listov vlastníctva, parcelné čísla, výmery a podiel a výmeru vlastníka. Neobsahuje dátum vyhotovenia, podpis žiadneho z účastníkov zmluvy ani doložku, že ide o neoddeliteľnú súčasť označenej nájomnej zmluvy ako jej prílohy. V zmluve, ktorá bola predložená žalobcom, sa nachádzajú aj ručne vykonané úpravy v časti týkajúcej sa predmetu nájmu a výšky nájomného, avšak k tejto zmene nie sú pripojené žiadne podpisy zmluvných strán. Zmeny tejto zmluvy neboli realizované formou dodatku v zmysle čl. 6 bod 2 označenej zmluvy, teda ručne vykonané zmeny neboli vykonané platne.

Zároveň prvoinštančný súd zistil, že žalovaní v 1/ až 6/ rade udelili žalovanému v 7/ rade plnomocenstvo na zastupovanie vo veci ukončenia zmlúv o nájme so žalobcom ako nájomcom. Žalovaní v 1/ až 6/ rade takýmto spôsobom vypovedali výpoveďou zmluvu o nájme. Táto zásielka bola žalobcovi doručovaná Slovenskou poštou, avšak bez prevzatia žalobcom bola vrátená odosielateľovi. Vo vzťahu k žalovaným v 6/ rade následne bola výpoveď doručovaná žalovaným osobne žalobcovi, avšak tento ju odmietol prevziať. Obdobným spôsobom aj vo vzťahu k žalovaným v 1/ až 5/ rade zásielka bola doručovaná žalovanému Slovenskou poštou, ktorú žalobca odmietol prevziať, o čom svedčí odtlačok jeho pečiatky a podpis na doručovanej zásielke. Následne bola táto výpoveď doručovaná opakovane osobne fyzickými osobami a opäť ju žalobca odmietol prevziať.

Ďalej súd zistil, že žalobca a žalovaní užívajú sporné diely pôdnych blokov za rok 2004 duplicitne. Bolo zistené, že nehnuteľnosti v minulosti boli súčasťou spoločných nehnuteľností obhospodarovanej urbárskej spoločnosťou Pozemkové spoločenstvo Z. K. a spoločnosťou X. - pozemkové spoločenstvo V. K..

Prvoinštančný súd podrobne sa zaoberal jednotlivými listami vlastníctva, výškou podielov žalovaných a vlastníctvom žalovaných k predmetu prenájmu, celú vec posúdil podľa zákona o nájme poľnohospodárskej pôdy, a to zákona č. 504/2003 Z.z., konkrétne podľa § 1, § 4, § 6, § 8 ods. 1, § 10 ods. 1, § 12 ods. 2, 5, § 13 ods. 2 a § 14 ods. 1, vychádzal aj z ust. § 35 ods. 2, § 37 ods. 1, § 39 ods. 1 a § 40 ods. 1, 2, 3, § 41, § 43a, § 663, § 671 a § 677 Občianskeho zákonníka. Ďalej vychádzal z ust. § 3 ods. 1, § 5 ods. 1 a § 18 ods. 1, ods. 2 písm. d/ zákona č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločenstvách. Vo vzťahu k naliehavému právnomu záujmu vychádzal jednak z ust. § 80 písm. c/ O.s.p. a § 137 písm. c/ a d/ CSP.

Vo vzťahu medzi žalovanými v 1/ až 6/ rade a žalobcom prvoinštančný súd mal zistený naliehavý právny záujem podľa Občianskeho súdneho poriadku, teda podľa zákona platného v čase podania žaloby.

Zistil, že spornou otázkou v danej veci je platnosť a účinnosť zmluvy o nájme poľnohospodárskeho pozemku. Aj keď tieto zmluvy sú upravené v osobitnom zákone o nájme poľnohospodárskej pôdy, na posúdenie ich platnosti je potrebné aplikovať Občiansky zákonník, ako všeobecný právny predpis. Pri posudzovaní platnosti zmluvy prvoinštančný súd vychádzal zo zmluvnej voľnosti účastníkov zmluvy a prioritne sa snažil vyložiť platnosť týchto zmlúv tak, aby pri súbehu možnosti vyložiť zmluvu ako platnú, ale aj ako neplatnú, uprednostnil ten výklad, ktorý vedie v prospech platnosti dohodnutých zmlúv. Neplatnosť zmluvy má byť skôr reštriktívnou výnimkou, nie zásadou.

Na absolútnu neplatnosť zmluvy je potrebné prihliadať ex offa aj bez návrhu a z úradnej povinnosti. Základnými náležitosťami nájomných zmlúv sú najmä špecifikácia predmetu nájomnej zmluvy, dĺžka trvania nájmu a výška nájomného. Ak zmluva neobsahuje niektorú z týchto náležitosťí a túto náležitosť nie je možné odstrániť ani interpretačnými pravidlami podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, je potrebné vyvodiť v nadväznosti na § 37 Občianskeho zákonníka, že ide o neplatný právny úkon pre nedostatok jeho určitosť. Prvoinštančný súd poukázal na existujúce rozhodnutie Najvyššieho súdu SR

sp. zn. 4Cdo 240/2004. Toto rozhodnutie Najvyššieho súdu nie je možné aplikovať bez zohľadnenia konkrétnych okolností v prejednávanej veci. Dospel k záveru, že nájomné zmluvy uzatvorené s právnu predchodkyňou žalovaného v 1/ rade a so žalovanými v 2/, 4/, 5/ a 6/ rade obsahovali identifikácie katastrálnych území, kde sa prenajímané parcely nachádzali, identifikáciu listov vlastníctva, na ktorých boli v čase uzatvorenia zmlúv pozemky zapísané, údaj o druhu (kultúre) pozemkov. Z údajov o výmere prenajatých pozemkov je vyvoditeľné, že predmetom nájmu boli príslušné spoluvlastnícke podiely jednotlivých prenajímateľov na týchto pozemkoch. Absentovali len konkrétne parcelné čísla, zapísané na označených listoch vlastníctva a údaj o konkrétnej prenajatej výmere parciel pripadajúcej na spoluvlastnícky podiel prenajímateľa. K zmluvám boli pripojené aj zoznamy parciel, ktoré boli predmetom nájmu, avšak nie je možné pre absenciu podpisu zmluvných strán na nich, považovať ich za dodatok, či inú časť nájomných zmlúv. Z verejne prístupných registrov by bolo však možné zistiť úplné listy vlastníctva, na základe týchto listín bolo možné bez pochybností identifikovať konkrétne parcelné čísla prenajímaných poľnohospodárskych pozemkov ku dňu uzavretia nájomných zmlúv. Platná právna úprava podľa žalobcu v tom čase nevyžadovala označenie poľnohospodárskych pozemkov striktno formálne podľa všetkých, v katastri nehnuteľností zapísaných, identifikačných údajov. Nejde o zmluvy o prevode nehnuteľností, preto pre určitosť nájomnej zmluvy postačuje taká identifikácia prenajímaných nehnuteľností alebo ich častí, ktorá pri použití prípustných interpretačných pravidiel umožňuje ich nezameniteľné individualizovanie. Vo vzťahu k rozsahu nájmu spoluvlastníckych podielov, poukazujúc na vysokú rozdrobenosť poľnohospodárskej pôdy a vlastníckych práv k pôde, žalovaní si každý ako spoluvlastník určitého podielu uzatváral nájomné zmluvy na svoj podiel samostatne.

Preto prvoinštančný súd nezistil ako dôvodnú námietku žalovaných. Aplikoval výklad v prospech platnosti nájomných zmlúv.

Následne prvoinštančný súd sa zaoberal aj otázkou disponovania so spoločnou nehnuteľnosťou právneho predchodcu žalovaného v 1/ rade, ako aj žalovanými v 2/, 3/, 5/ a 6/ rade. Dospel k záveru, že podľa § 18 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách, o hospodárení spoločenstva a nakladaní so spoločným majetkom rozhoduje zhromaždenie spoločenstva. Takéto spoločenstvo vzniká s cieľom zabezpečiť správu spoločnej nehnuteľnosti v súlade so zákonom o pozemkových spoločenstvách. Člen takéhoto spoločenstva je povinný zdržať sa konania, ktoré by účelu spoločenstva a hospodáreniu spoločenstva odporovalo. Ak teda jednotliví členovia pozemkového spoločenstva, ktorým vlastnícky patria spoluvlastnícke podiely spoločnej nehnuteľnosti, tieto svoje podiely mimo rozhodnutia valného zhromaždenia prenájmu inému za účelom vykonávania hospodárskej činnosti, je dôvodný záver, že tak postupujú proti cieľom a samotnému účelu existencie pozemkového spoločenstva. Jeho zmyslom je totiž spoločné hospodárenie so spoločnou nehnuteľnosťou. Spoluvlastníci spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti túto zverujú spoločenstvu na účel spoločného obhospodarovania a užívania.

Prvoinštančný súd mal preukázané a dospel k záveru, že vo vzťahu k nájomným zmluvám uzatvorenou s právnu predchodkyňou žalovaného v 1/ rade a so žalovanými v 2/, 3/, 5/ a 6/ rade, boli parcely, s ktorými boli oprávnené hospodáriť len pozemkové spoločenstvá podľa zákona platného v čase uzatvorenia zmluvy, a to Urbárska spoločnosť - pozemkové spoločenstvo Z. K., ktorý obhospodaroval ako trvalý trávnatý porast nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX a XXX. Pozemkové spoločenstvo X. - pozemkové spoločenstvo V. K. obhospodarovalo trvalé trávnaté porasty zapísané na LV č. XXX, XXX a XXX. Pozemkové spoločenstvá v čase uzatvárania nájomných zmlúv existovali, vykonávali právo hospodárenia na vyššie označených spoločných nehnuteľnostiach. Uvedené vyplýva aj zo správy z kontroly na mieste vypracovanej Poľnohospodárskou platobnou agentúrou SR z 18.4.2016, kde niektoré z poľnohospodárskych pozemkov, ktoré mali byť predmetom posudzovania nájomných zmlúv, boli súčasne predmetom nájomnej zmluvy uzavretej aj s Urbárskou spoločnosťou - pozemkové spoločenstvo Z. K.. Z uvedeného preto vyplýva, že došlo v tomto rozsahu k pochybeniu pri uzatváraní nájomných zmlúv so žalobcom, keď v tejto časti právne úkony, teda zmluvy, je možné považovať za rozporné so zákonom podľa § 39 a § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Prvoinštančný súd vo vzťahu k právnu predchodcovi žalovaného v 1/ rade a vo vzťahu k žalovaným v 2/, 3/, 5/ a 6/ rade posúdil tieto úkony za čiastočne neplatné (absolútne). Opäť pre účely zachovania aspoň časti právneho úkonu za platný, prvoinštančný súd skúmal, či absolútne neplatnú časť právneho úkonu je možné od platného právneho úkonu jednotlivých zmlúv oddeliť. Prvoinštančný súd toto oddelenie absolútne neplatného právneho úkonu od právneho úkonu, ktorý nebol postihnutý vytýkanou vadou sa pokúšal vykonať rozdelením predmetu nájmu. Toto rozdelenie predmetu nájmu sa musí vzťahovať na cenu za prenájom, aby bolo jednoznačne uvedené, aká cena nájmu sa vzťahuje na platnú časť právneho úkonu a na absolútne neplatnú časť právneho úkonu. Z obsahu nájomnej zmluvy zistil, že ani v jednom prípade nevyplýva žiadna explicitná dohoda na nájmomnom za 1 m² ornej pôdy a za 1 m² trvalého trávnatého porastu. Ani jeden žalovaný pri uzatváraní nájomných zmlúv so žalobcom

nemal vedomosť o jednotkovej cene prenajímaných nehnuteľností. Túto cenu nebolo možné vypočítať ani prvoinštančným súdom. Výška nájomného bola totiž dohodnutá v celosti ako jedna suma, a to aj za parcely, za ktoré žalovaní (s výnimkou žalovaného v 4/ rade) neboli oprávnení uzavrieť nájomné zmluvy. Preto nie je možné neplatnosťou postihnúť časť nájomnej zmluvy pre spôsob dohody o nájomnom oddeliť od jej ostatného obsahu. A tak záver o neplatnosti nájomných zmlúv uzavretých žalobcom s právnym predchodcom žalovaného v 1/ rade a so žalovanými v 2/, 3/, 5/ a 6/ rade je nutné vyhodnotiť ako celok a ako neplatné.

Prvoinštančný súd akcentoval, že tieto zmluvy koncipoval žalobca, predstavujú nájom aj za pozemky, ktoré nemali oprávnenie žalovaní prenajať, pretože išlo o spoločné pozemky, sám určil cenu za prenájom pozemkov, navyiac, vychádzal zo starých nájomných zmlúv svojho predchodcu.

V tejto súvislosti prvoinštančný súd zamietol návrhy na doplnenie dokazovania žalobcom, kde bližšie uviedol, že pokiaľ ide o podpisy žalovaného v 3/ rade na nájomnej zmluve, preukázaním, resp. spochybnením jeho podpisu by sa na neplatnosti posudzovanej zmluvy nič nezmenilo a preto ďalšie doplnenie dokazovania overovaním pravosti podpisu žalovaného v 3/ rade je nehospodárne.

Vo vzťahu k účinnosti týchto zmlúv prvoinštančný súd uviedol, že pokiaľ tieto zmluvy boli označené za neplatné, ich účinnosť je vylúčená.

Ďalej prvoinštančný súd zistil, že žalovaný v 1/ rade nie je jediným právnym nástupcom T. L. v nájomnom vzťahu so žalobcom, keďže v zmysle oboznámeného obsahu listu vlastníctva č. XXX, k.ú. Z. K., právnym nástupcom T. L. bola okrem žalovaného v 1/ rade aj F. U..

Žalovaná v 5/ rade už ani v čase podania žaloby nebola vlastníčkou dotknutých parciel, a teda ani nemohla byť ich prípadnou prenajímateľkou. Do jej právneho postavenia ako prenajímateľky poľnohospodárskych pozemkov označených v nájomnej zmluve pred podaním žaloby vstúpil K. K. a ani on nebol označený za stranu v konaní.

Do právneho postavenia prenajímateľa za žalovaného v 6/ rade vstúpil vo vzťahu k parcelám č. XXX/X, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XXX, XXX/XXX, XXX/XXX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/X, XXX/XX, XXX/XX a XXX/XXX J. U. a D. B..

Žaloba v tejto časti trpí nedostatkom okruhu účastníkov, konanie sa nevedlo voči všetkým osobám, ktorým z nájomných zmlúv mohli v prípade ich platnosti plynúť práva a povinnosti.

Prvoinštančný súd sa následne zaoberal aj platnosťou zmluvy žalobcu a žalovaného v 4/ rade. Prvoinštančný súd dospel k záveru, že zmluva v čase dojednania bola platná. Predmetom nájmu boli spoluvlastnícke podiely na parcelách, ktoré boli vedené ako orná pôda alebo trvalý trávny porast nachádzajúci sa v k.ú. Z. K., ktoré sú zapísané na LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX a XXX za ročné nájomné XXX Sk, splatné k XX.XX. bežného roka. Ani jedna z parciel (vo vzťahu k žalovanému v 4/ rade) nebola tzv. spoločnou nehnuteľnosťou, s ktorou sú oprávnené hospodáriť pozemkové spoločnosti. Bola uzatvorená na dobu neurčitú, najmenej na 10 rokov. Súd právne ustanovenie čl. 4 bod 1 zmluvy, že sa uzatvára najmenej na 10 rokov, považuje s poukazom na § 39 Občianskeho zákonníka za neplatné pre rozpor s obsahom a zmyslom ust. § 8 ods. 1 zákona o nájme poľnohospodárskej pôdy, ktorý stanovil minimálnu dĺžku nájmu akejkoľvek zmluvy o nájme či na určitú dobu alebo neurčitý čas, na 5 rokov. Ide o kogentnú právnu normu, ktorú nie je možné v zmluve modifikovať. Nájom na dobu presahujúcu 5 rokov bolo teda možné dohodnúť len pri zmluve o nájme poľnohospodárskeho pozemku na určitý čas, a to najviac na 15 rokov. Zmluva v danom prípade je však uzatvorená na dobu neurčitú.

Zmluvu bolo možné vypovedať po uplynutí 5 rokov od jej uzatvorenia a s účinnosťou výpovede od 1.11., teda v danom prípade od 1.11.2010. Žalovaný v 4/ rade splnomocnil žalovaného v 7/ rade na ukončenie zmluvy o nájme poľnohospodárskej pôdy uzavretej so žalobcom dňa XX.X.XXXX. Žalovaný v 7/ rade ako splnomocnený zástupca žalovaného v 4/ rade zmluvu vypovedal písomným právnym úkonom z 10.10.2014 v súlade s § 12 ods. 2 zákona o nájme poľnohospodárskej pôdy a túto výpoveď aj opakovane doručoval žalobcovi pred začatím výpovednej doby, ktorá začala plynúť 1.11.2014 a skončila 31.10.2015. Prvoinštančný súd posúdil námietku žalobcu o nedoručení výpovede za nedôvodnú, pretože táto výpoveď bola doručovaná prostredníctvom Slovenskej pošty, pomocou služby Expres kuriér s dátumom podania XX.XX.XXXX. Zásielku žalobca odmietol prevziať, o čom svedčí aj odtlačok jeho pečiatky a podpis na doručovanej zásielke. Táto zásielka bola vrátená späť odosielateľovi. Aj keď na listine, ktorá sa nachádza v spise chýba vyznačenie dňa, kedy k doručovaniu službou Slovenskej pošty, a.s. došlo, prvoinštančný súd považoval deň 29.10.2014 ako nasledujúci pracovný deň po dni podania zásielky za doručenie výpovede, čo vyplýva z poštových podmienok pre expresné zásielky. Zásielka následne bola opakovane doručovaná žalobcovi, avšak tento ju opäť odmietol prijať. Stalo sa tak ešte pred 1.11., k uplynutiu výpovednej doby došlo 31.10.2015. Takúto zmluvu je potrebné považovať za vypovedanú, nie je účinná, pretože došlo k jej zániku výpoveďou. Preto aj určenie platnosti a účinnosti tejto zmluvy nie je dôvodné.

Vo vzťahu k žalovanému v 7/ rade prvoinštančný súd skúmal otázku naliehavého právneho záujmu na určení, že žalovaný v 7/ rade nie je nájomcom pozemkov, ktoré sú obsahom nájomných zmlúv v prvej časti uplatneného nároku. Toto určenie sa nedotýka právneho postavenia žalobcu, jeho postavenie úspechom tejto časti žaloby sa nezmení, pretože ide vo vzťahu k uplatnenému nároku na posúdenie platnosti neplatnosti zmlúv uzatvorených medzi žalovaným v 7/ rade a žalovanými v 1/ až 6/ rade, čo pre posúdenie tejto veci nie je pre žalobcu užitočné, preto voči nemu žalobu zamietol.

Prvoinštančný súd o nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 a 2 CSP, s použitím ust. § 262 ods. 2 CSP. V konaní boli žalovaní úspešní, bola im priznaná náhrada trov konania voči neúspešnému žalobcovi.

5. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalobca. Žiadal, aby odvolací súd rozsudok prvoinštančného súdu zmenil a žalobe vyhovel. Žalobca namietal vady prvoinštančného konania, ktoré vyplývajú z ust. § 365 ods. 1 písm. b/, e/, f/ a h/ CSP.

Žalobca namietal, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Uviedol, že podanou žalobou sa domáha určenia platnosti nájomných zmlúv a určenia, že žalovaný v 7/ rade nie je oprávneným nájomcom pozemkov. K žalobe predložil nájomné zmluvy a svoj nárok si uplatňuje podľa zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov a lesných pozemkov. V danom prípade prvoinštančný súd však žalobu zamietol najmä z dôvodu, že nájomné zmluvy sú neplatné pre rozpor so zákonom o pozemkových spoločenstvách aplikujúc aj ust. § 39, § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V novootvorenom konaní dochádzalo predovšetkým k vykonávaniu dôkazov navrhovaných žalobcom. Dokazovanie bolo zamerané na preukázanie platnosti nájomných zmlúv v súvislosti s identifikáciou predmetu nájmu.

Prvoinštančný súd počas tohto novootvoreného konania sa okrem doplnenia dôkazov týkajúcich sa zakladateľských zmlúv urbárskych spoločenstiev tejto problematike v predbežných názoroch nevenoval a nezmenil sa o potrebe podrobnejšieho skúmania platnosti nájomných zmlúv uzavretých žalobcom. Súd opomenul splniť svoju povinnosť a neusmernil žalobcu pri jeho procesnom postupe, na aké otázky má dôkazne reagovať a ktoré sú podstatné z pohľadu súdu pre nové rozhodnutie. Rozhodnutie prvoinštančného súdu má všetky znaky tzv. prekvapivého rozhodnutia, keď až z rozsudku sa žalovaný (poznámka odvolacieho súdu - zrejme žalobca) dozvedel, ktoré jeho tvrdenia sú podľa súdu údajne preukázané a ako súd hodnotil skutkovo a právne situáciu, ktorá vo veci nastala. Rozhodnutie prvoinštančného súdu žalobca považuje za nepredvídateľné, nejasné a prekvapivé, najmä v tej časti, kde súd konštatuje neplatnosť a neúčinnosť nájomných zmlúv z dôvodu, že nájomné zmluvy predložené žalobcom obsahujú predmet nájmu, ktorými sú spoločné nehnuteľnosti patriace do správy urbárskych spoločenstiev, a to Urbárska spoločnosť - pozemkové spoločenstvo Z. K. a X. - pozemkové spoločenstvo V. K. pre rozpor so zákonom o urbárskych spoločenstvách. Súd sa od svojho prvotného názoru odchyľil a nezaoberal sa platnosťou nájomných zmlúv z pohľadu identifikácie predmetu nájmu, ale z iného pohľadu, ktorý doposiaľ nebol vyslovený.

Žalobca namietal, že dokazovanie vykonané súdom prvého stupňa nebolo vedené spôsobom smerujúcim k úplnému objasneniu skutkového základu podanej žaloby. Predvídateľnosť rozhodnutia a jeho účinkov je rovnako významná, ako iné procesné postuláty. Ide o pojmový znak právneho štátu. S účinnosťou nového kódexu CSP v ust. § 181 ods. 2 CSP bola uložená povinnosť súdu po otvorení pojednávania, po prednesení žaloby a vyjadrení žalovaného, k prednesu žalobcu na prvom pojednávaní uviesť predbežné právne posúdenie veci. Účelom tohto inštitútu je zefektívniť, zrýchliť, zjednodušiť sporové konanie, vrátane prevencie tzv. prekvapivých rozhodnutí. Prvoinštančný súd sa však v odôvodnení rozhodnutia s odklonom oproti predchádzajúcemu rozhodnutiu náležite nevysporiadal. Súd, pokiaľ chce vec posúdiť podľa iného právneho ustanovenia, je povinný vyzvať účastníkov, aby sa k možnému použitiu tohto ustanovenia vyjadrili. Výzva súdu je plnením osobitného druhu tzv. mandukčnej (poučovacej) povinnosti opravného súdu. Keďže prvoinštančný súd pri odôvodňovaní svojho rozhodnutia pochybil, je naplnený odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. d/ CSP.

Žalobca ďalej tvrdil, že je daný odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP, podľa ktorého rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Tu žalobca poukázal na to, že v súvislosti s uzatváraním nájomných zmlúv žalovaných v 1/, 2/, 3/, 5/ a 6/ rade a žalobcu sa žalovaní dopustili konania, ktoré odporuje účelu pozemkového spoločenstva, a to svojvoľne, mimo rozhodnutia valného zhromaždenia tak, že jednotlivé podiely na spoločných nehnuteľnostiach prenechali do nájmu žalobcovi. S týmto názorom sa žalobca nestotožňuje, pretože je nesporné, že samotné pozemkové spoločenstvá prenechali sporné pozemky do nájmu v roku 2002 žalobcovi a následne v roku 2005 tieto pozemky sa stali súčasťou nájomných zmlúv medzi žalobcom a žalovanými

v 1/, 2/, 3/, 5/ a 6/ rade. Účelu spoločenstva by to odporovalo len v prípade, ak by títo vlastníci ponúkli sporné pozemky do nájmu inej osobe ako žalobcovi (tretej osobe). Tým, že sa žalobca stal nájomcom pozemkov, nájomné zmluvy so žalovanými boli zhodné ako s predchádzajúcim prenajímateľom, sú platné. Táto okolnosť nemôže zakladať dôvod neplatnosti zmlúv.

Ako ďalší dôvod pre splnenie podmienok pre odvolanie podľa § 365 ods. 1 písm. a/ CSP žalobca videl v tom, že prvoinštančný súd skúmal možnosť oddeliť časť nájomnej zmluvy, kde žalovaní nezákonne prenechali do nájmu pozemky patriace do správy urbárskeho spoločenstva žalobcovi od ostatných častí. Prvoinštančný súd tieto okolnosti vyhodnocoval podľa výšky nájomného. Žalobca nevidí dôvod oddeľovať výšku nájomného. Je potrebné oddeliť sporné pozemky a vo zvyšnej časti ponechať nájomnú zmluvu platnú v takom rozsahu a v takom obsahu, ako je. Výška nájomného v tomto prípade nie je dôležitá, pre účely oddelenia sporných nehnuteľností, pretože aj keby celková výmera bola ponížená o výmeru pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti a boli by z nájomných zmlúv tieto pozemky vyčiarknuté, tak vo zvyšnej časti by nájomná zmluva mohla ostať nezmenená. Podľa žalobcu je možné oddeliť túto časť nájomnej zmluvy, kde vlastníci podľa názoru súdu nezákonným postupom prenechali do nájmu pozemky patriace do správy urbárskeho spoločenstva žalobcovi.

Žalobca vidí dôvod pre podanie odvolania podľa § 365 ods. 1 písm. e/ CSP v tom, že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, keď žalobca žiadal vykonať dokazovanie v časti preukázania platnosti podpisu žalovaného v 3/ rade. Prvoinštančný súd v tejto časti návrh na doplnenie dokazovania zamietol. Žalobca význam tohto dokazovania vidí v tom, že ak by sa predsa len zo zmluvy preukázalo, že je neplatná v celom rozsahu a následne by si žalobca chcel uplatniť žalobou vydanie vyplateného nájomného, bezdôvodného obohatenia, prípadne náhrady škody od žalovaných v 1/ až 6/ rade, tak je pre žalobcu viac ako dôležité poznať stav, kto podpísal samotnú nájomnú zmluvu, prípadne kto podpísal preberanie nájmu.

Žalobca ako dôvod pre podanie odvolania podľa § 365 ods. 1 písm. d/ CSP vidí aj v tom, že prvoinštančný súd čiastočne žalobu zamietol aj z dôvodu nedostatku úplného okruhu účastníkov, konkrétne došlo k neúplnému označeniu strán v konaní v prípade žalovaného v 1/ rade, 5/ a 6/ rade. Prvoinštančný súd bol povinný poučiť žalobcu. Ak žalobca v žalobe mal nedostatky a súdu boli známe, bol povinný tieto okolnosti oznámiť žalobcovi a poučiť ho, aby chyby odstránil.

Žalobca podľa § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ vidí odvolací dôvod aj pri odôvodnení zamietavého výroku voči žalovanému v 4/ rade, keď neplatnosť zmluvy o nájme vo vzťahu k tomuto žalovanému prvoinštančný súd videl v neurčitom uvedení doby nájmu v nájomnej zmluve. Zo zmluvy je jednoznačne zrejmé, na aké obdobie sa zmluva uzatvorila. Nie je pravdou, že obsahuje dva protichodné časové údaje. Zo zmluvy je jednoznačné, že sa zmluva uzatvára na dobu neurčitú.

Žalobca ako odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP vidí aj v tom, že výpoveď z nájmu mu žalovanými nebola doručená riadne a včas. Doručovanie zásielky nebolo vykonané na adresu sídla žalobcu, žalovaný nemal sídlo na doručovanie na adrese A. Z. XX, B.. Doručovanie malo byť vykonané na adresu podľa nájomných zmlúv ul. A. č. X, B., kde sa výpoveď mohla dostať do dispozičnej sféry žalobcu. Keďže výpoveď bola doručovaná na inú adresu než tú, ktorá je uvedená v zmluve, táto je neplatná a neúčinná. Preto doba nájmu na základe uzatvorených zmlúv plynie naďalej.

Žalobca ako ďalší odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP tvrdí, že pozemky neužíva, ale ich má v nájme. Priznal, že zákon č. 504/2003 Z.z. v ust. § 12 ods. 5 predpokladá písomnú nájomnú zmluvu. Žalobca písomne navrhol žalovaným uzatvorenie nájomnej zmluvy, ktorý návrh bol žalovaným predložený. Svojím spôsobom vznikla „ústna“ nájomná zmluva, čo je výnimka, ktorú samotný zákon č. 504/2003 Z.z. pripúšťa, aj keď v úvode vyžaduje písomnú formu.

Žalobca ako odvolací dôvod vyplývajúci z ust. § 365 ods. 1 písm. e/ CSP vidí aj v tom, že prvoinštančný súd nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností. Nevykonal dôkaz grafológom a nevypočul svedka Zachardala, ktorý má obdobné zmluvy ako ostatní žalovaní. Považuje za potrebné tento posudok vykonať a taktiež vypočuť aj svedka P. I. s tým, že účelom výsluchu by bolo, aby sa vypočul svedok, ktorý nie je zaujatý a aby sa porovnala jeho výpoveď s výsluchom žalovaných v 1/ až 6/ rade.

Žalobca rozporuje aj nedostatočne vyhodnotený naliehavý právny záujem na strane žalobcu vo vzťahu k uplatnenému nároku, že žalovaný v 7/ rade nie je nájomcom pozemkov. Potvrdením žalovaného nároku by z hľadiska právnej istoty mal byť žalovaný v 7/ rade označený, že nie je oprávneným nájomcom. Naliehavý právny záujem spočíva v tom, že právna neistota zamedzuje efektívnemu hospodáreniu na poľnohospodárskej pôde. Tak žalobca ako aj žalovaní poberajú podporu na jednotlivé plochy od poľnohospodárskej platobnej agentúry. Na tomto základe je nutné vysporiadať sa s tým, kto je oprávneným na poberanie platieb.

Kvôli tomu, že žalovaný v 7/ rade bráni žalobcovi hospodáriť na pozemkoch, ku ktorým mu bráni prístup, vzniká žalobcovi postupne ujma, ktorá má finančný charakter. Žalobca nemôže kompenzovať náklady, ktoré mu vznikajú pri samotnom neužívaní poľnohospodárskej pôdy. V rozsahu, v akom sa podľa zmlúv majú pozemky užívať, si nemôže kompenzovať vzniknutú škodu poľnohospodárskou činnosťou na týchto pozemkoch, čím v konečnom dôsledku prichádza aj o ušlý zisk. Škoda vzniká tak, že poľnohospodárske zvieratá nemôžu umiestniť na ohradené pozemky a nebudú môcť si nahradiť tieto straty ani priamymi platbami, keďže si žalovaný v 7/ rade pozemky ohradil a uplatnil si žiadosti v PPA aj žalovaný v 7/ rade. Poukázal aj na okolnosť, že môže dôjsť aj k poklesu zamestnanosti.

Za osobitný prípad je nutné považovať žalovaného v 3/ rade, kde v nájomnej zmluve neabsentuje špecifikácia pozemkov, ako v ostatných prípadoch. V tomto prípade prvoinštančný súd nevenoval dostatočnú pozornosť danej nájomnej zmluve, ale len skonštatoval jej neplatnosť z dôvodu obsahujúceho predmet nájmu, vrátane spoločných nehnuteľností. Žalobca tieto pozemky uviedol do nájomnej zmluvy s vlastníckmi z dôvodu právnej istoty, že ich naozaj môže užívať a že aj samotní vlastníci mu to dali podpisom za pravdu. Preto prvoinštančný súd pri vyhodnotení tejto nájomnej zmluvy nepostupoval správne a je tu daný odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f/ CSP. Neplatnosť nájomnej zmluvy by bola v tomto prípade na škodu oboch zmluvných strán.

Na záver žalobca uviedol, že vstúpil do užívania poľnohospodárskej pôdy so žalovanými po zániku Poľnohospodárskeho družstva U., ktoré malo počas svojej existencie s totožnými vlastníckmi nájomné zmluvy s obdobným obsahom, teda aj špecifikáciou predmetu nájmu. Aj preto bolo pre žalovaných jasné, určité a zrozumiteľné v čase podpisovania nájomných zmlúv so žalobcom, čo je ich obsahom. Nájomné zmluvy, ktoré predložil žalobca, sú platné.

6. K odvolaniu zaujali písomné stanovisko žalovaní. Žiadali, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny a uplatnili si trovy odvolacieho konania v celom rozsahu. Uviedli, že ani jeden odvolací dôvod, ktorý uviedol žalobca podľa § 365 ods. 1 písm. b/, e/, f/ a h/ neobstojí.

Podľa § 365 ods. 1 písm. b/ CSP žalobca vytykal súdu prekvapujúce rozhodnutie, keď si nesplnil svoju poučovaciu povinnosť a porušil právo na spravodlivý súdny proces. Žalovaní považujú tento odvolací argument za neopodstatnený. Súdu zo žiadneho právneho predpisu ani ustanovenia CSP takáto poučovacia povinnosť nevyplýva. Aj keď nepriamo, argumentácia žalobcu vyplýva z ust. § 181 ods. 2 CSP, ide o rozsudok v poradí druhý prvoinštančného súdu po tom, čo prvý rozsudok bol zrušený odvolacím súdom. Predbežné právne posúdenie veci je súčasťou prvého pojednávania, ktoré súd vo veci nariadil. Predbežné právne posúdenie nasleduje po prednesení žaloby a vyjadrení žalovaných k nej. Po zrušení rozsudku prvoinštančného súdu žalobca tvrdil, že išlo o novootvorené konanie. Toto tvrdenie nezodpovedá skutočnosti, pretože odvolací súd zrušením rozhodnutia neotvára nové konanie, ale išlo o inštančný postup, kde odvolací súd vytkol prvoinštančnému súdu nielen nedostatok odôvodnenia a nepresnosť jeho rozsudku, ale vytkol aj ďalšie okolnosti uvedené v uznesení, okrem iného odporučil skúmať oprávnenie disponovať s majetkom žalovaných z hľadiska jeho špecifikácie a spoločnej nehnuteľnosti. Ďalej sa mal prvoinštančný súd vysporiadať s námietkami žalovaných. Napadnutý rozsudok nie je prekvapivý, pretože o nájomných zmluvách a o ich platnosti sa žalovaní vyjadrili podrobne v podaní zo dňa 1.2.2017, kedy poukázali aj na okolnosť, že ide o spoločné nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom nájmu. Ďalej poukázali aj na to, že za nájomné žalobcom nie je uhrádzané riadne a včas. Minimálne z uznesenia odvolacieho súdu žalobca mal vedomosť o skutočnosti, akými dôkazmi sa bude súd ďalej zaoberať. Dokonca súd poskytol žalobcovi takú pomoc, ktorá presahuje limity spravodlivého súdneho konania v jeho prospech. Mandukčná (poučovacia) povinnosť súdu nebola porušená, pretože možnosť vyjadrenia sa k inému právnomu ustanoveniu, ktoré doposiaľ nebolo použité sa nevzťahuje na prvoinštančné konanie.

K odvolaciemu dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. e/ CSP žalovaní uviedli, že na jednej strane žalobca tvrdí, že mu nenariadením znaleckého dokazovania znalcom z odboru písmoznalectvo súd znemožnil, aby žalobca poznal, kto podpísal nájomnú zmluvu v prípade, že by si chcel následne žalobou uplatniť vydanie bezdôvodného obohatenia. Dokazovanie sa vykonáva na preukázanie skutočností, ktoré sú podstatné pre rozhodnutie súdu a nie pre potreby strán v ešte neexistujúcom, no žalobcom teoreticky zamýšľanom súdnom spore.

Pokiaľ sa týka výsluchu svedka Zachardalu, dôkazom ktorým malo byť žalobcom preukázané, že uzatvárané zmluvy boli dostatočne jasné, zrozumiteľné a určité, jeho svedecká výpoveď sa netýkala zmlúv, ktoré boli predmetom konania.

Pokiaľ žalobca namietal odvolací dôvod vyplývajúci z ust. § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP, žalovaní uviedli, že sa síce nestotožňuje s právnym názorom prvoinštančného súdu, že napadnuté právne úkony sú určitými právnymi úkonmi, pretože zmluvy, ktoré boli predmetom prieskumu súdmi neobsahujú vo

vzťahu k prenajatým pozemkom parcelné čísla a výmery jednotlivých parciel, pri absencii označených náležitostí nemožno považovať tieto zmluvy za platné právne úkony. Bez ohľadu na uvedené však rozsudok súdu prvej inštancie je správny, všetky dôvody uvedené v rozsudku sú náležitým spôsobom vyargumentované, vrátane nedostatku naliehavého právneho záujmu na strane žalobcu vo vzťahu k žalovanému v 7/ rade. Skutkové závery súdu prvej inštancie vychádzajú z vykonaného dokazovania a sú následkom logického hodnotenia dôkazov. Jeho právne závery sú konzistentné, súd prvej inštancie na vec aplikoval správne ustanovenia právnych predpisov a tieto v súlade s obsahom a účelom aj správne vyložil. Preto žiadali, aby odvolací súd rozsudok prvoinštančného súdu potvrdil.

7. Žalobca vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaných na odvolanie uviedol, že aplikácia § 181 ods. 2 CSP sa vykonáva na každom pojednávaní. Súd počas konania po zrušení prvého rozsudku prvoinštančného súdu sa predbežne ani raz nevyjadril, čo sa týka právneho posúdenia spornej veci. Preto došlo k naplneniu odvolacieho dôvodu. Po zrušení rozsudku odvolacím súdom prvoinštančný súd nevykonal žiadne ďalšie dokazovanie okrem zadovážania zmlúv o založených pozemkových spoločnostiach. Tieto zmluvy boli žalobcovi predložené, avšak konkrétnejšie rozobratie daného problému súd nevykonal. Nikdy sa nezmienil o myšlienke, že v tom vidí dôvod neplatnosti nájomných zmlúv žalobcu s vlastníkami, nikdy sa nezaoberal možnosťou oddelenia niektorej neplatnej časti nájomnej zmluvy od ostatnej jej časti. Žalobca nemá vedomosť ani o tom, aby sa otázkou, ktorú v rozsudku rozoberá súd dosť konkrétne, a to výpočtom nájomného, zaoberal, prípadne aby sa dožadoval predloženia nejakých matematických vzorcov, ako dochádzalo k výpočtu nájomného. Namiesto toho v rozsudku konštatuje, že súd nedokáže oddeliť túto časť nájomnej zmluvy, aj keď skúšal nájsť riešenie sám. Takéto konštatovanie je zmatečné, súd nemal by hodnotiť dôkaz, v ktorom nemá jasno a od ktorého závisí podstatná časť rozsudku o určení platnosti nájomných zmlúv bez toho, aby požiadal žalobcu o objasnenie tejto skutočnosti. Žalobca nemal vedomosť o tom, že sa súd bude zaoberať výškou nájmu.

Aj keď súd považuje nájomné zmluvy za neplatné pre samotné porušenie zákonného ustanovenia Zákona o pozemkových spoločnostiach, tie by podľa žalobcu mohli byť vtedy, ak by obe pozemkové spoločnosti mali uzatvorenú nájomnú zmluvu k pozemkom s treťou osobou. To, že ich mali uzatvorené so žalobcom nepovažuje žalobca za také konanie, ktorým by došlo k porušeniu zákona a ktoré by malo mať v takom rozsahu dopad na uzatvorené zmluvy s vlastníkami a určovať ich neplatnosť. Keďže žalobca sa domáha určenia platnosti nájomných zmlúv a určenia, že žalovaný v 7/ rade nie je oprávneným nájomcom pozemkov, nakoľko žalovaný v 7/ rade s tými istými osobami uzatvoril duplicitné nájomné zmluvy. V žalobe doručenej súdu dňa 28.6.2016 žalobca predložil nájomné zmluvy, ktorých určenia platnosti a účinnosti sa dožaduje. V podaniach doručených súdu žalobca preukázal existenciu užívacieho práva, plnenie si zákonných povinností podľa nájomných zmlúv, najmä vyplácania nájomného. Zmluvy sú platné, žalobca jednoznačne uviedol, v čom vidí porušenie práva žalovaným v 7/ rade. O pôdu, na ktorej žalobca hospodáril, nikto neprejavil záujem aj preto, že v tom čase neexistovali dotácie pre poľnohospodárov. Preto žiadal, aby odvolací súd rozsudok zmenil a žalobe vyhovel.

8. V priebehu odvolacieho konania žalobca odvolaciemu súdu oznámil, že svoju žalobu v časti týkajúcej sa žalobného návrhu vo vzťahu k žalovaným v 1/ až 6/ rade berie späť. Vo vzťahu k žalovanému v 7/ rade na žalobe zotrúva.

V späťvzati žalobca uviedol, že sa žalobou nedomáha určenia, že žalovaný v 7/ rade nie je nájomca pozemkov vo vzťahu medzi žalovanými v 1/ až 6/ rade a žalovaným v 7/ rade, čo zrejme súd prvej inštancie nesprávne vyhodnotil, ale domáha sa určenia, že žalovanému v 7/ rade nepatrí právo nájmu, teda že nie je nájomcom týchto pozemkov, ktoré vo svojom podaní zo dňa 18.12.2018 špecifikoval a ktoré vo svojej podstate tvoria predmet zmlúv o nájme uzavretých medzi žalobcom a žalovanými v 1/ až 6/ rade. Žalobcu sa netýka hmotnoprávny vzťah medzi žalovanými v 1/ až 6/ rade a žalovaným v 7/ rade, ale vzťah medzi žalobcom a žalovaným v 7/ rade, ktorý taktiež aplikuje na pozemky, ktoré sú predmetom nájomného vzťahu medzi žalobcom a žalovanými v 1/ až 6/ rade práva charakteristické pre výkon nájomného vzťahu. Je preto nevyhnutné v rozhodnutí ustáliť, že žalovanému v 7/ rade toto právo nepatrí, pretože výkon práva nájmu k pozemkom bolo založené nájomnými zmluvami medzi žalobcom a žalovanými v 1/ až 6/ rade. Preto žiadal, aby odvolací súd pripustil späťvzatie žaloby, konanie vo vzťahu k žalovanými v 1/ až 6/ rade zastavil a žalovaným v 1/ až 6/ rade náhradu trov konania voči žalobcovi s poukazom na ust. § 257 CSP nepriznal.

9. Odvolací súd vyzval žalovaných, aby sa písomne vyjadrili k späťvzatiu žaloby. Vo vyjadrení zo dňa 11.1.2021 žalovaní uviedli, že majú vážny dôvod so späťvzatím nesúhlasit, keďže majú vážny záujem na tom, aby žalobe žalobcu, že nájomné zmluvy uzatvorené medzi nimi, resp. ich právny predchodcami

a žalobcom sú platné a účinné, bolo meritórne rozhodnuté, pričom žalovaní považujú za zákonné a spravodlivé rozhodnutie prvoinštančného súdu, ktorý predmetnú žalobu voči nim zamietol. Uviedli, že žalobcovia, resp. ich právni predchodcovia boli alebo sú vlastníci, resp. spoluvlastníci pozemkov, vo vzťahu ku ktorým sa žalobca domáha žalobou určenia, že tieto nájomné zmluvy sú platné a účinné, pričom po opätovnom zamietnutí žaloby prvoinštančným súdom viac než rok po vynesení rozsudku prvoinštančného súdu žalobca bez akéhokoľvek odôvodnenia zobral žalobu späť. V prípade, že by súd späťvzatie žaloby pripustil, došlo by k zrušeniu rozhodnutia prvoinštančného súdu 1C 172/2016 zo dňa 3.10.2019, medzi žalobcom a žalovanými v 1/ až 6/ rade by zastavením konania nastal stav, kedy žalobca tvrdí, že nájomné zmluvy, ktoré boli predmetom konania sú platnými a účinnými zmluvami a žalovaní zastávajú názor, že so žalobcom nie sú v žiadnom zmluvnom vzťahu, z ktorého by žalobcovi vyplývalo právo nájmu k predmetným pozemkom, ich užívanie a ktoré by zároveň ich obmedzovalo v ich zmluvnej voľnosti pri nakladaní s predmetnými pozemkami vo vzťahu k ich prenechaniu do užívania tretím osobám tak, ako ich prenechali do užívania žalovanému v 7/ rade. Späťvzatie žaloby voči žalovaným zo strany žalobcu je postupom, ktorým sa žalobca snaží vyhnúť neúspechu v predmetnom spore a zároveň si zachovať agumentáciu o tom, že je nájomcom pozemkov, na ktoré sa podľa jeho tvrdenia predmetné nájomné zmluvy vzťahujú. Preto žalovaní v 1/ až 7/ rade považujú za dôvodný svoj nesúhlas so späťvzatím žaloby, žiadajú, aby späťvzatie žaloby voči žalovaným v 1/ až 6/ rade súd nepripustil.

10. Odvolací súd zaslal vyjadrenie právnej zástupkyne žalovaných zástupcovi žalobcu.

11. Odvolací súd skôr, než prejedná odvolanie žalobcu, je povinný sa vysporiadať s čiastočným späťvzatím žaloby v odvolacom konaní.

Podľa § 370 ods. 1 CSP ak je žaloba vzatá späť po rozhodnutí súdu prvej inštancie, ale skôr, ako rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť, odvolací súd rozhodne o pripustení späťvzatia.

Podľa § 370 ods. 2 CSP súd späťvzatie žaloby nepripustí, ak s tým protistrana z vážnych dôvodov nesúhlasí. Ak späťvzatie žaloby pripustí, odvolací súd zruší rozhodnutie súdu prvej inštancie a konanie zastaví.

V priebehu odvolacieho konania proti zamietavému výroku rozsudku prvoinštančného súdu, ktorým bola zamietnutá žaloba žalobcu o určenie, že nájomné zmluvy o užívaní poľnohospodárskej pôdy medzi žalobcom a žalovanými v 1/ až 6/ rade sú platné a naďalej účinné a ďalej že žalovaný v 7/ rade nie je nájomcom pozemkov, ktoré sú obsahom nájomných zmlúv prvej časti petitu bola žaloba zamietnutá. Proti tomuto rozsudku podal žalobca v celom rozsahu odvolanie, teda súd napadnuté odvolaním oba zamietavé výroky prvoinštančného súdu. Žalobca v čase, než odvolací súd o odvolaní rozhodol, čiastočne zobral žalobu späť len voči žalovaným v 1/ - 6/ rade. Ponechal sporným nárok voči žalovanému v 7/ rade.

Vo vzťahu k žalovanému v 7. rade uviedol, že voči tomuto sa nedomáhala určenia, že žalovaný v 7. rade nie je nájomca pozemkov vo vzťahu k žalovaným v 1/ až 6/ rade a žalovaným v 7/ rade, ale určenia, že žalovanému v 7/ rade nepatrí právo nájmu, teda nie je nájomcom tých pozemkov, ktoré tvoria predmet zmlúv o nájme medzi žalobcom a žalovanými v 1/ až 6/ rade, keď žalovaný v 7/ rade taktiež aplikuje na tieto pozemky práva charakteristické pre výkon nájomného vzťahu. Toto právo žalovanému v 7/ rade nepatrí, lebo bolo založené zmluvami o nájme v prospech žalobcu.

Vzhľadom na to, že žalobca je pánom sporu a svojimi úkonmi sám môže procesne ovplyvňovať smerovanie sporu pred súdom, môže disponovať so žalobou v štádiu prvoinštančného, ale aj odvolacieho konania. V čase odvolacieho konania môže disponovať žalobou len za podmienok uvedených v ust. § 370 CSP, a to stanoviskom druhej procesnej strany k späťvzatíu žaloby a súčasne existenciou (alebo neexistenciou) vážnych dôvodov, ktoré preukazujú v tomto spore žalovaní, pre ktoré so späťvzatím žaloby nesúhlasia.

V prejednávanej veci žalovaní odvolaciemu súdu oznámili vážne dôvody, pre ktoré so späťvzatím žaloby v odvolacom konaní nesúhlasia. Poukázali jednak na skutkové okolnosti prípadu, na uplatnené nároky žalobcu voči žalovaným a na situáciu, ktorá po čiastočnom späťvzatíu žaloby nebude medzi stranami sporu vyriešená, pričom žalobca si svoje nároky voči žalovaným nebude uplatňovať súdnou cestou, ale bude vychádzať z právnych úkonov, ktorými žalovaní nechcú byť viazaní a ktoré úkony majú také vady, že ich je potrebné považovať za neplatné. Tým, že žalovaní budú v zmluvnom vzťahu so žalobcom aj naďalej, ktorý zmluvný vzťah bude sporný, nebudú môcť v rámci zmluvnej voľnosti s nehnuteľnosťami nakladať a nebudú ich môcť prenechať do užívania iným osobám, prípadne žalovanému v 7/ rade.

Odvolací súd vyhodnotil nesúhlas žalovaných v 1/ až 6/ rade s čiastočným späťvzatím žaloby ako dôvodný. Žalobca aktuálne už nemá záujem na vyslovení nedôvodnosti žaloby, ktorou sa domáhal určenia platnosti, ale aj účinnosti nájomných zmlúv medzi ním a žalovanými v 1/ až 6/ rade. Zastavením

konania by hmotnoprávne postavenie žalovaných v 1/ až 6/ rade ostalo sporné a nebol by vyriešený sporný právny vzťah medzi žalobcom a žalovanými v 1/ až 6/ rade, práva žalovaných by boli aj naďalej vo vzťahu k žalobcovi ohrozené.

Žalovaní v 1/ až 6/ rade nemienia byť zmluvne viazaní so žalobcom, tento postoj dali jasne najavo tým, že si za zmluvného partnera pri uzatváraní nájomného vzťahu zvolili iný subjekt a žalobcovi doručovali výpoveď z nájmu. Rozhodnutím o žalobe, kde žalobca sa domáhal určenia platnosti a účinnosti nájomných zmlúv sa pre žalovaných definitívne vyrieši ich neisté postavenie vo vzťahu k žalobcovi, ktorý sa nebude môcť voči žalovaným v 1/ až 6/ rade správať ako nájomca a realizovať s tým spojené práva a povinnosti. Aj postavenie žalobcu sa definitívne upraví a nebude môcť voči žalovaným v 1/ až 6/ rade ako nájomca z titulu „platných a účinných“ zmlúv.

Ak by však tento sporný stav nebol odstránený a jednoznačne by žalobcovi nebolo odpovedané na otázku platnosti a účinnosti zmlúv o nájme so žalovanými v 1/ až 6/ rade, bolo by pripustené v tomto rozsahu v odvolacom konaní späťvzatie žaloby, žalovaní v 1/ až 6/ rade by nemali svoje právne postavenie vyriešené voči žalobcovi, boli by v právnej neistote. V takom prípade by museli žalovaní v 1/ až 6/ rade viesť nové spory vo vzťahu k žalobcovi, aby dospeli k právnej istote v spôsobe a možnostiach realizácie svojho vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Preto odvolací súd späťvzatie žaloby žalobcom v odvolacom konaní voči žalovaným v 1/ až 6/ rade nepripustil, nesúhlas žalovaných považoval za vážne dôvody už aj s poukazom na modifikovanie nároku voči žalovanému v 7/ rade v späťvzati a konal o odvolaní žalobcu proti napadnutému rozsudku prvoinštančného súdu.

12. Odvolací súd v rámci kompetencií vyplývajúcich z ust. § 34 CSP po tom, čo nepripustil späťvzatie žaloby žalobcom voči žalovaným v 1/ až 6/ rade, preskúmal napadnutý rozsudok prvoinštančného súdu podľa zásad uvedených v ust. § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania podľa § 385 CSP a contrario a zistil, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je správne. Prvoinštančný súd v zmysle pokynov odvolacieho súdu, ktorými pokynmi bol viazaný podľa § 391 ods. 2 CSP, ako aj právnym názorom odvolacieho súdu, prejednal uplatnený nárok žalobcom a dospel k správne záveru. Odvolací súd sa stotožňuje s právne zisteným skutkovým stavom, z ktorého odvolací súd vychádzal aj pri preskúmaní prvoinštančného rozsudku (§ 383 CSP), odvolací súd sa stotožňuje aj s právnym posúdením veci prvoinštančného súdu a je potrebné skonštatovať, že rozhodnutie prvoinštančného súdu je správne. V prvom rade odvolací súd musí uviesť, že odvolací súd je viazaný odvolacími dôvodmi, ktoré v odvolaní špecifikoval žalobca (§ 380 CSP) a rozsahom odvolania (§ 379 CSP). Odvolací súd sa nemôže vyjadrovať k ďalším otázkam, ktoré nastolili vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalovaní vo vzťahu k určiti predmetu nájmu špecifikovaného v nájomných zmluvách, ktoré boli predmetom prieskumu prvoinštančného súdu.

Odvolací súd nezistil, že by na preskúmanie prvoinštančného rozsudku bolo potrebné nariadiť pojednávanie a ani nezistil dôvody, pre ktoré by bolo potrebné doplniť dokazovanie.

13. Žalobca v odvolaní špecifikuje zákonné odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b/, e/, f/ a h/ CSP. Podľa § 365 ods. 1 písm. b/ CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Podľa § 365 ods. 1 písm. e/ CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností.

Podľa § 365 ods. 1 písm. f/ CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam.

Podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP dôvodom odvolania je, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Zákon pri naplnení odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. b/ CSP predstavuje porušenie práva strany sporu na spravodlivý proces, ktorý predstavuje porušenie práva na prístup k súdu, právo na súd zriadený zákonom, právo na nezávislý a nestranný súd, právo na zákonného sudcu, právo na prejednanie sporu v primeranej lehote, právo na riadne poučenie o procesných právach a povinnostiach, právo byť vypočutý, právo navrhovať dôkazy a vyjadrovať sa k nim, kontradiktórnosť konania, rovnosť zbraní, zákaz prekvapivých rozhodnutí, zákaz ľubovôle, právo na vyporiadanie sa so všetkými relevantnými skutočnosťami v konaní zo strany súdu, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia a právo na preskúmanie rozhodnutia. Porušenie ktoréhokolvek z týchto práv predstavuje porušenie práva odvolateľa na spravodlivý súdny proces.

Pri porušení práva vyplývajúceho z ust. § 365 ods. 1 písm. e/ CSP je námietkou spočívajúcou v nevykonaní relevantných navrhnutých dôkazov prvoinštančným súdom. Či súd pripustí vykonanie

nejakého dôkazu a ho vykoná alebo vykonanie takéhoto dôkazu nepripustí, je na rozhodnutí súdu. Súd pochybí, ak zamietne návrh na vykonanie dôkazu, ktorý je spôsobilý priniesť ďalšie relevantné skutkové zistenia v prejednávanej veci. Súd je však sám kompetentný posúdiť, či navrhovaný dôkaz je potrebné vo veci na zistenie skutkových okolností vykonať a či vykonanie takéhoto dôkazu nie je nadbytočné, a teda nehospodárne.

Odvolací dôvod nesprávnych skutkových zistení z vykonaných dôkazov vyplýva z ust. § 365 ods. 1 písm. f/ CSP, priamo vyplýva z predchádzajúceho odvolacieho dôvodu, kedy prvoinštančný súd skutkové zistenia nemá úplné, pretože nevykonal všetky navrhnuté dôkazy stranou sporu, v danom prípade žalobcom. Nesprávne skutkové zistenia spočívajú aj v nesprávne vyhodnotených už získaných dôkazov v prejednávanej veci. Každý dôkaz, ktorý je vo veci vykonaný, sa hodnotí jednotlivo a všetky vo vzájomnej súvislosti a vyhodnotenie a skutkové zistenia prvoinštančný súd uvedie v odôvodnení rozhodnutia. Ak prvoinštančný súd nesprávne vyhodnotí dôkazy, alebo ak vyhodnotí dôkazy len individuálne a bez náležitého odôvodnenia ich dôležitosť alebo pravdivosť a pri porušení pravidiel formálnej logiky, vystaví sa riziku nesprávnych skutkových zistení z vykonaných dôkazov.

Vada vytkaná žalobcom spočívajúca z nesprávneho právneho posúdenia veci vychádza z ust. § 365 ods. 1 písm. h/ CSP, kedy nesprávne právne posúdenie veci predstavuje právnu vadu rozhodnutia. Nastáva v prípade, ak na zistený skutkový stav súd neaplikoval príslušnú právnu normu, alebo aplikoval nesprávnu právnu normu, alebo obsah správnej právnej normy nesprávne interpretoval, alebo správne zvolenú a správne interpretovanú právnu normu nesprávne aplikoval.

Odvolací súd sa preto zaoberal všetkými odvolacími dôvodmi vytkanými žalobcom v odvolaní, ktoré presne aj popísal vo vzťahu k napadnutému rozsudku prvoinštančného súdu a individuálne uvedené vady vytkol.

14. Žalobca v odvolaní tvrdí, že rozhodnutie prvoinštančného súdu vo vzťahu k určení, že nájomné zmluvy sú absolútne neplatné, pretože išlo o spoločné pozemky, ktoré žalovanými nemohli byť prenajaté žalobcami. Prvoinštančný súd sa touto otázkou spoločných nehnuteľností urbárskej spoločnosti - Pozemkové spoločenstvo Z. K. a X. - pozemkové spoločenstvo V. K. v priebehu prvoinštančného konania vôbec nezaoberal a svoj právny názor ani pred stranami sporu nevyjadril, aby sa k celej záležitosti mohli vyjadriť najmä žalobcovia a aby mohli preukázať dôvodnosť nájomných zmlúv s poukazom aj na tú okolnosť, že išlo o spoločné pozemky.

Žalobca v odvolaní v prvom rade namieta nedodržanie povinnosti vyplývajúcej z ust. § 181 ods. 2 CSP a ďalej okolnosť, že k poučovacej povinnosti súdu nedošlo po novootvorenom konaní, za ktoré žalobca považuje konanie po zrušení rozhodnutia odvolacieho súdu.

Skôr, než odvolací súd k tejto námietke zaujme stanovisko je potrebné povedať, že každé rozhodnutie súdu musí byť predvídateľné. Predvídateľné je také rozhodnutie, ktorému predchádza predvídateľný postup pri konaní a rozhodovaní. Strany sporu nemali by byť zaskočené možným iným právnym posúdením veci súdom bez toho, aby ním bolo umožnené tvrdiť skutočnosti významné z hľadiska sudcovho právneho názoru a navrhnúť k ich preukázaniu dôkazy.

Súdca môže stranám sporu svoj právny názor oznámiť, a to postupom v prvoinštančnom konaní podľa § 181 ods. 2 CSP a ďalej pre prípad odvolacieho konania platí ust. § 382 CSP. Tu žalobca namieta nedodržanie postupu podľa § 181 ods. 2 CSP, keď vec predbežne právne neposúdil pred stranami sporu. Postup podľa § 181 ods. 2 CSP nastupuje podľa zákona po prednesení žaloby a po vyjadrení sa žalovaného k žalobe. Vtedy súd môže vykonať predbežné právne posúdenie veci, aby strany sporu mali možnosť zaujať procesný útok a procesnú obranu v spore. Po tom, čo sa vykoná dokazovanie môže predbežné právne posúdenie súd zmeniť, čo musí byť objektívne predvídateľné z vykonaného dokazovania. Súd svojim prvotným predbežným právnym posúdením nie je viazaný a môže sa od neho odkloniť a svoj odklon náležitým spôsobom v súdnom rozhodnutí vo veci aj vysvetliť.

V prejednávanej veci žalobca namieta nevedomosť okolností v súvislosti s charakterom časti pozemkov, ktoré mali byť predmetom nájmu a predstavovali tzv. spoločnú nehnuteľnosť. Zákonný sudca predbežné právne posúdenie veci na prvom pojednávaní nevykonal, avšak svoj názor už vo forme právneho posúdenia veci vyjadril v prvom napadnutom rozsudku prvoinštančného súdu.

Vo vyjadrení k žalobe žalovaní už prvýkrát namietať nedôvodnosť uplatneného nároku žalobcom a poukázali na okolnosť, že nehnuteľnosti čiastočne, ktoré mali byť predmetom nájomných zmlúv, majú charakter tzv. spoločných nehnuteľností.

Táto okolnosť bola známa aj odvolaciemu súdu, ktorý zrušil pôvodné rozhodnutie prvoinštančného súdu a okrem iného zistil absenciu odpovede aj otázku preskúmania charakteru nehnuteľnosti, či sa na ne vzťahuje režim tzv. spoločných nehnuteľností.

Následne prvoinštančný súd vo veci zistil, a to z listov vlastníctva, ktoré sa nachádzali v spisoch, že reálne časť nehnuteľností, ktoré boli predmetom nájmu, majú charakter tzv. spoločných nehnuteľností a ďalej bolo zistené, že tieto spoločné nehnuteľnosti obhospodarujú dve pozemkové spoločenstvá, ktoré reálne existujú.

Uvedené dôkazy boli pred prvoinštančným súdom náležitým spôsobom vykonané, žalobca k týmto dôkazom nezaujal žiadne stanovisko a vôbec sa k veci nevyjadril. Nie je chybou súdu, a to ani prvoinštančného a ani odvolacieho, že žalobca na právne významnú okolnosť nereagoval, aj keď táto okolnosť bola jednou z dôvodov, ktoré bolo potrebné v zmysle právneho názoru odvolacieho rozhodnutia prvoinštančným súdom vysvetliť. Preto nie je možné považovať postup prvoinštančného súdu v preskúmanom rozhodnutí za konanie, ktorým došlo k porušeniu práva žalobcu na spravodlivý proces, keď malo byť podľa žalobcu rozhodnutie prekvapivé. Rozhodnutie nie je prekvapivé, z vykonaného dokazovania je predvídateľné. To, ako súd posúdil vykonané dôkazy, ku ktorým žalobca nezaujal žiadne stanovisko, nemôže predstavovať porušenie práva žalobcu na spravodlivý súdny proces. Je vecou bdelosti žalobcu v konaní pred súdom vyhodnotenie dôkazov. Opomenutie má však za následok okrem iných dôvodov neúspech žalobcu v spore. Postup súdu bol zreteľný a jeho rozhodnutie predvídateľné aj pri návrhoch žalobcu na doplnenie dokazovania, keď žalobca žiadal preukazovať také skutočnosti, ktoré, vzhľadom na vykonané dôkazy, by preukazovali skutočnosti pre rozhodnutie právne bezvýznamné.

Aplikácia ust. § 382 CSP, kde súd je povinný v prípade, keď vec chce inak právne posúdiť, na základe iného zákonného ustanovenia, vyzvať strany sporu na vyjadrenie sa k novej aplikácii nového právneho predpisu, je pre účely prvoinštančného konania a postupu prvoinštančného súdu nepoužiteľná. Platí len pre odvolacie konanie.

Naviac, je možné uviesť, že rozhodnutím súdu v prejednávanej veci, aj pokiaľ súd pri prvom pojednávaní vo veci pochybil, keď nepostupoval podľa § 181 ods. 2 CSP, je konvalidácia tohto postupu.

To, že konanie podľa žalobcu malo byť „novootvorené“ je pojem, ktorý procesný poriadok nepozná. Po zrušení prvoinštančného rozhodnutia odvolacím súdom sa v konaní pokračuje, pojednávanie nezačína opätovne, ale je potrebné pokračovať v pôvodnom konaní s tým, že všetky dôkazy z pôvodného konania a procesné úkony z pôvodného konania sú v pokračovanom konaní platné a účinné. Po zrušení veci odvolacím súdom sa pokračuje v zmysle pokynu odvolacieho súdu v pôvodnom konaní.

15. Žalobca namietal aj skutočnosť, že duplicita týkajúca sa predmetu nájmu, ktorým sú pozemky v správe pozemkových spoločenstiev zazmluvnené medzi žalobcom a pozemkovými spoločenstvami a súčasne medzi žalobcom a žalovanými v 1/ až 6/ rade nemôže zakladať neplatnosť pre nájomné zmluvy žalobcu a žalovaných v 1/ až 6/ rade. Táto okolnosť namietaná žalobcom je nesprávna. Vždy je podstatné, aby bolo zistené, ktorý subjekt a za akých okolností, vzhľadom na charakter nehnuteľností, môže s takouto nehnuteľnosťou disponovať. Keďže zákon o pozemkových spoločenstvách stanovuje špeciálny režim pre nakladanie so spoločnými nehnuteľnosťami, nemôže s takýmito nehnuteľnosťami nakladať jednotlivý spoluvlastník, v opačnom prípade sú takéto úkony neplatné. S touto otázkou sa prvoinštančný súd veľmi podrobne vo svojom rozhodnutí vysporiadal.

16. Námieta žalobca ohľadne skúmania výšky nájmu za prenájom nehnuteľností žalobcom nie je dôvodná. Prvoinštančný súd jednoznačne v svojom rozhodnutí uviedol, že v záujme aspoň čiastočného zachovania platnosti nájomných zmlúv vo vzťahu k pozemkom, ktoré je možné žalovanými v 1/ až 6/ rade prenechať do nájmu žalobcovi snažil sa oddeliť absolútne neplatnú časť zmluvy, ktorá sa týka spoločných nehnuteľností a platnej časti zmluvy. Keďže každá časť taktó oddelenej zmluvy musí reálne obsahovať riadne náležitosti perfektnej zmluvy (s výnimkou absolútne neplatného úkonu) prvoinštančný súd skúmal náležitosti takéhoto vzťahu aj v rozsahu ceny za prenájom, ako podstatnej náležitosti nájomnej zmluvy. Keďže cena za prenájom bola v preskúmaných zmluvách uvedená za celú výmeru všetkých pozemkov vcelku, bez novej identifikácie ocenenia nájmu za m² ornej pôdy a trvalých trávnatých porastov, nebolo možné pristúpiť k takémuto odčleneniu jednotlivých častí zmluvy ani prostredníctvom výkladových pravidiel vyplývajúcich z Občianskeho zákonníka. Preto prvoinštančný súd bol nútený považovať tieto zmluvy ako celok absolútne neplatné. Preto akékoľvek dodatočné vysvetľovanie o tom, ako sa tvorila cena za prenájom pozemkov, prípadne koľko stál pozemok v tom čase v jednotlivých prípadoch nájmu, je bez právneho významu. Tieto okolnosti musia priamo vyplývať z právneho úkonu zmluvy o nájme, akékoľvek ďalšie dokazovanie o výške nájomného za m² konkrétnej prenajatej nehnuteľnosti len svedčí o tom, že zmluva v tejto časti je nedeliteľná a nie je možné aj kvôli nedostatočnej špecifikácii ceny nájmu oddeliť platnú časť zmluvy od neplatnej.

17. Žalobca v odvolaní namietal nevykonanie dôkazu, a to grafologického posúdenia podpisu žalovaného v 3/ rade na spornej zmluve. Žalobca vykonanie tohto dôkazu podľa odvolania žiadal preto, aby v budúcnosti si mohol pre prípad vyhlásenia týchto zmlúv za absolútne neplatné, voči osobám, ktoré podpísali zmluvy, uplatňovať späť vrátenie bezdôvodného obohatenia, ktoré im uhradil za užívanie pozemkov. Táto okolnosť sa pre vykonanie dokazovania pred prvoinštančným súdom a zistenie skutkového stavu javí ako právne bezvýznamné. Prvoinštančný súd sa jednoznačne vysporiadal s okolnosťou, prečo nevykonal dôkaz grafologickým dokazovaním k podpisu žalovaného v 3/ rade. Pokiaľ potrebuje žalobca na preukázanie svojich prípadných ďalších nárokov takýto dôkaz do budúcnosti, nič mu nebráni, aby si ho obstaral sám mimo tohto sporu. Nakoniec, žalobca mal k dispozícii zmluvu so žalovaným v 3/ rade a pokiaľ takýto dôkaz nebol vykonaný súdom, nič mu nebránilo obstarat' súkromný znalecký posudok a posúdiť pravosť podpisu žalovaného v 3/ rade na nájomnej zmluve. Okolnosť, že žalobca bude takýto znalecký posudok potrebovať v budúcnosti, nemôže zaťažovať konanie v prejednávanej veci, pokiaľ nesúvisí so zisťovaním skutkového stavu prvoinštančného súdu. Je pravdou, že prvoinštančný súd zamietol aj ďalšie vykonanie dôkazu, a to vypočutím svedka I., ktorý mal svedčiť o okolnosti uzatvárania vlastných zmlúv so žalobcom, nie zmlúv žalovaných. Preto ani vykonanie tohto dôkazu by neprispelo k zisťovaniu skutkového stavu v prejednávanej veci.

18. Žalobca ďalej v odvolaní namietal nedostatočné poučenie zo strany súdu vo vzťahu k osobám, ktoré majú byť pasívne vecne legitimované v spore.

Úlohou súdu nie je poučovať strany sporu o hmotnom práve. Úlohou súdu je poučiť strany sporu o náležitostiach žaloby, teda o náležitostiach napríklad aj označenia fyzických či právnických osôb. Súd pri odstraňovaní procesných väd žaloby neskúma, či žalovaná osoba je pasívne vecne legitimovaná v spore. Skúma len, či je riadne označená podľa § 132 CSP. To, že koho zažaluje žalobca a či zažaluje všetkých, ktorí majú byť stranou sporu s poukazom na hmotné právo, alebo len niektoré osoby, závisí od žalobcu. Od rozsahu, v akom uplatní žalobca svoj nárok, závisí aj rozhodnutie vo veci. Súd zásadne neposkytuje poučenia stranám sporu o hmotnom práve. Žalobca je zodpovedný za svoj uplatnený nárok a výsledok v spore.

Vecnú legitimáciu má ten z účastníkov, komu svedčí stav z hmotného práva, teda kto je nositeľom subjektívnej povinnosti v danom prípade vyplývajúcej z hmotného práva, o ktorých sa rozhoduje. V prejednávanej veci žalovaní tak, ako to uviedol prvoinštančný súd v svojom rozhodnutí, v 1/ rade, 6/ rade a 5/ rade nie sú nositeľmi práva vyplývajúceho z nájmu. Pri nehnuteľnosti stranou sporu musia byť všetci tí pasívne vecne legitimovaní, ktorým tieto práva k danej nehnuteľnosti svedčia.

19. Právny záver súdu prvej inštancie vo vzťahu k neplatnosti zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným v 4/ rade je správny, má základ vo vykonanom dokazovaní, skutkové okolnosti svedčiace o tom, že zmluva o nájme je v rozpore so zákonom boli jednoznačne preukázané.

20. Pri doručovaní výpovede z nájmu prvoinštančný súd jednoznačne zaujal stanovisko o správnom postupe doručovania. Je potrebné poukázať na okolnosť, že výpoveď doručovaná na adresu žalobcu A. Z. XX, B. sa dostala do dispozičnej sféry adresáta, o čom svedčí jeho pečiatka a podpis na doručovanej zásielke, ktorú odmietol prevziať. Je preto v tomto prípade bez významu, že adresa nie je totožná s adresou z nájmovej zmluvy. Postačuje adresa, na ktorej sa uvedená osoba, ktorej bola zásielka doručovaná, zdržiava. Preukázateľne však je potrebné zabezpečiť možnosť oboznámenia sa s touto listovou zásielkou adresáta. V danom prípade adresát (žalobca) sám potvrdil, že zásielka mu bola odovzdávaná, avšak jej prevzatie odoprel. Tento úkon má za následok účinné doručenie listiny, aj keď sa o jej obsahu nedozvedel (§ 45 ods. 1 OZ).

21. Návrh žalobcu na vykonanie ďalšieho dokazovania pred odvolacím súdom v súvislosti s preukázaním ďalších skutkových okolností prípadu v danom prípade nie je prípustné. Novoty v odvolacom konaní nespĺňajú náležitosti vyplývajúce z ust. § 366 CSP.

22. Žalobca rozporoval aj nesprávne posúdenie naliehavého právneho záujmu žalobcu voči žalovanému v 7/ rade na určení, že nie je nájomcom nehnuteľností v zmysle nájomných zmlúv so žalovanými. Tu je potrebné uviesť, že prvoinštančný súd touto okolnosťou sa náležitým spôsobom vysporiadal a dospel k záveru, že takýto rozsudok prvoinštančného súdu by bol vo vzťahu k žalobcovi neužitočný. Ak žalobca tvrdí, že má nárok užívať pozemky, ktoré užíva žalovaný, má zákonnú možnosť domáhať sa svojich práv žalobou na plnenie. Jeho neisté právne postavenie žalobou o určení, že žalovaný nie je nájomcom pozemkov právne postavenie žalobcu žiadnym spôsobom neovplyvní. Naopak, žaloba na plnenie by

bola pre žalobcu v tomto prípade užitočná a v prípade úspechu po prejudiciálnom posúdení, či žalovaný v 7. rade je alebo nie je nájomcom sporných pozemkov by odstránila stav jeho právnej neistoty.

23. Preto odvolací súd považoval rozsudok prvoinštančného súdu za správny, odvolacie námietky za nedôvodné. Podľa § 387 ods. 1, 2 CSP napadnutý rozsudok prvoinštančného súdu potvrdil, vrátane výroku o trovách konania.

24. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a § 262 ods. 1, 2 CSP. V odvolacom konaní boli žalovaní úspešnou stranou sporu v celom rozsahu, preto im patrí nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu voči žalobcovi. Vychádzajúc z hmotného práva podľa predmetu sporu tento nárok patrí každému žalovanému samostatne. O výške tejto náhrady rozhodne prvoinštančný súd samostatným rozhodnutím po právoplatnosti veci.

25. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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

Podľa § 420 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 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.

Podľa § 421 ods. 1 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 praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

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

Podľa § 423 CSP, dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné.

Podľa § 424 CSP, dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Podľa § 427 ods. 1 CSP, 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.

Podľa § 427 ods. 2 CSP, dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

Podľa § 428 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).

Podľa § 429 ods. 1 CSP, dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Podľa § 429 ods. 2 CSP, povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) 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.