

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 12Co/4/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4218202864
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 03. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Soňa Zmeková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2024:4218202864.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Sone Zmekovej a sudkýň JUDr. Renáty Pátrovičovej a JUDr. Denisy Šaligovej, v spore žalobcov: 1/ Obec Modrany, 946 33 Modrany 337, IČO: 00 306 584, 2/ LAVE, s.r.o., so sídlom Miletičova 1, 821 08 Bratislava, IČO: 35 931 418, 3/ ANDORA, s. r. o., so sídlom 946 33 Modrany 65, IČO: 35 942 223, 4/ Poľnovitis, s. r. o., so sídlom 946 33 Modrany 18, IČO: 31 443 524, 5/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX C. XX, 6/ A. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX C. XXX, 7/ C. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX C. XXX, 8/ E. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX C. XX, 9/ podieloví spoluvlastníci nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, G. XXXX, G. XXXX, G. XXXX, G. XXXX, G. XXXX, G. XXXX pre k. ú. C. a parc. reg. „E“ parc. č. 2001 zapísanej na LV č. XXXX pre k. ú. C., zastúpení Pasienkovým a lesným pozemkovým spoločenstvom Modrany, so sídlom Modrany 337, 946 33 Modrany, IČO: 52 348 032, všetci zastúpení spoločnosťou Advokátska kancelária Balázs Fábíán, s. r. o., so sídlom Gúgska 108, 940 01 Nové Zámky, IČO: 47 238 739, proti žalovanému: H. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, XXX XX J., zastúpenému JUDr. Martinom Gancznerom, advokátom, so sídlom Forgáčova bašta 7, 940 01 Nové Zámky, IČO: 42 117 097, o určení, že žalovaný nie je oprávnený užívať pozemky a brať z nich úžitky ako nájomca a iné, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Komárno č. k. 14C/37/2018-1018 zo dňa 04.05.2022 takto

rozhodol:

Odvolačný súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalobcom 1/ až 9/ voči žalovanému priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom výrokom I. návrh žalovaného na prerušenie konania prednesený na pojednávaní dňa 06.04.2022 zamietol, výrokom II. určil, že žalovaný nie je oprávnený užívať vo výroku špecifikované pozemky, brať z nich úžitky ako nájomca na základe Zmluvy o nájme nehnuteľností datovanej dňa 10.07.2003 uzavretej Hospodárskym spoločenstvom v Modranoch, so sídlom 946 33 Modrany č. 472 ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom. Výrokom III. súd uložil žalovanému povinnosť vypratať a vydať žalobcovi špecifikované pozemky. Výrokom IV. súd rozhodol o trovách konania tak, že žalobcom 1/ až 9/ priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Rozhodnutie vo veci samej súd odôvodnil s odkazom na ustanovenie § 34, § 37 ods. 1, 2, § 38 ods. 1, § 39, § 123, § 126 ods. 1, § 136 ods. 1, 2, § 137 ods. 1, § 139 ods. 1, 2, § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej „Občiansky zákonník“), § 3 ods. 1 až 5 nariadenia vlády č. 208/1994 Z. z. o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností a o nájme poľnohospodárskeho podniku (ďalej „nariadenie č. 208/1994 Z. z.“), § 1 ods. 1, § 3 ods. 3 zákona č. 83/1990 Zb. o združovaní občanov, § 31 ods. 1, 2, 4 zákona č. 181/1995 Z. z. o pozemkových

spoločenstvách (ďalej len „zákon č. 181/1995 Z. z.“), § 137 písm. a) a c), § 149, § 151 ods. 1, 2, § 153 ods. 1, § 154 a § 215 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“). V odôvodnení rozsudku súd uviedol, že podanou žalobou sa žalobcovia domáhali určenia, že žalovaný nie je oprávnený užívať pozemky evidované na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor pre k. ú. C. ako parcely registra „C“ parc. č. 923/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 3386 m², 924 - orná pôda o výmere 4231 m², 1214 - lesné pozemky o výmere 17692 m², 1426 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 4959 m², 1427 - lesné pozemky o výmere 473718 m², 1430 - lesné pozemky o výmere 840 m², 1436 - lesné pozemky o výmere 381524 m², 1440 - lesné pozemky o výmere 68024 m², 1661/1 - lesné pozemky o výmere 48499 m², 1661/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1028 m², 1661/3 - lesné pozemky o výmere 5907 m², 1665 - lesné pozemky o výmere 309243 m², 1661/1 - lesné pozemky o výmere 12455 m², 1667/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 4023 m², 1667/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 443 m², 1668/1 - lesné pozemky o výmere 9606 m², 2028/1 - trvalé trávne porasty o výmere 10646 m², 2028/2 - trvalé trávne porasty o výmere 4365 m², 2059/10 - záhrady o výmere 251 m², 2059/11 - záhrady o výmere 3478 m², 2059/12 - záhrady o výmere 469 m², 2059/13 - záhrady o výmere 582 m², 2059/14 - záhrady o výmere 522 m², 2059/15 - záhrady o výmere 496 m², 2059/16 - záhrady o výmere 254 m², 2059/17 - záhrady o výmere 227 m², 2101/3 - vinice o výmere 1229 m², 2101/4 - záhrady o výmere 1061 m², 2101/6 - vinice o výmere 326 m², 2112/1 - trvalé trávne porasty o výmere 20178 m², 3004 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 4454 m², 3007/1 - lesné pozemky o výmere 320755 m², 3007/2 - lesné pozemky o výmere 2068 m², 3011 - lesné pozemky o výmere 3690 m², 3012 - lesné pozemky o výmere 382823 m², 3015 - lesné pozemky o výmere 384739 m², 3485 - trvalé trávne porasty o výmere 7536 m², 3829/6 - orná pôda o výmere 96650 m², na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor pre k. ú. C. ako parcela registra „C“ parc. č. 2775/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1880 m² a brať z nich úžitky ako nájomca na základe Zmluvy o nájme nehnuteľností uzavretej dňa 10.07.2003 Hospodárskym spoločenstvom v Modranoch so sídlom 946 33 Modrany č. 472 (ďalej len „HSM“) ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom. Tiež sa domáhali uloženia povinnosti žalovanému vypratať a vydať im predmetné pozemky do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

3. Neplatnosť nájomnej zmluvy žalobcovia vyvodzovali: 1/ z chýbajúcej spôsobilosti HSM na práva a povinnosti, 2/ z nemožnosti plnenia nájomnej zmluvy, 3/ z nemožnej odkladacej podmienky, ktorá spôsobila neplatnosť celého právneho úkonu a 4/ z neurčitosti nájomnej zmluvy spôsobenej rozporom s právnymi predpismi a ich obchádzaním. Konštatovali, že spoločenstvo uzatvárajúce nájomnú zmluvu ako prenajímateľ nebolo v čase uzavretia nájomnej zmluvy oprávnené na uzavretie nájomných práv k predmetným pozemkom, pretože vlastníctvo k pozemkom v danom čase patrilo v prospech Poľnohospodárskeho družstva v Modranoch, neskôr Poľnohospodárske výrobné-obchodné družstvo Modrany, IČO: 00 193 178 (ďalej len „PVOD“). Pozemky boli následne na základe Rozhodnutia Obvodného pozemkového úradu v Komárne č. 2004/00130/79-G zo dňa 14.09.2006 vrátené osobám oprávneným podľa reštitučných predpisov, teda nie HSM, pričom tieto osoby nie sú totožné s osobami združenými v danom čase v HSM. Vzhľadom na uvedené HSM nebolo vlastníkom a ani inou osobou oprávnenou nakladať s predmetom nájmu, a preto na základe nájomnej zmluvy nemohol vzniknúť žiaden nájomný vzťah. HSM už v súčasnosti ani neexistuje, keďže zaniklo v roku 2013 zo zákona. Jednotlivé fyzické osoby sa stali spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti až o takmer 11 rokov neskôr, a to po nadobudnutí právoplatnosti prvého reštitučného rozhodnutia (Rozhodnutia Obvodného pozemkového úradu v Komárne č. 2004/00130/79G) dňa 14.09.2006. Keďže HSM nevzniklo ako pozemkové spoločenstvo podľa zákona č. 181/1995 Z. z., ale len ako občianske združenie fyzických osôb, nemalo právo hospodáriť so spoločnou nehnuteľnosťou ako pozemkové spoločenstvo, nemalo právnu subjektivitu a ani spôsobilosť mať práva a povinnosti. Nájomná zmluva je podľa žalobcov v zmysle § 37 Občianskeho zákonníka od počiatku absolútne neplatná v dôsledku nemožnosti jej plnenia spočívajúcej v tom, že predmet nájmu, v čase uzavretia nájomnej zmluvy neexistoval a ani v budúcnosti existovať nemohol. Nájomná zmluva bola uzavretá s odkladacou podmienkou definovanou v čl. IV. nájomnej zmluvy, podľa ktorej zmluva sa stáva platnou a účinnou dňom zápisu do katastra nehnuteľností vrátane následných zápisov podľa priebehu spomínaného usporiadavania majetku spoločenstva. Takto formulovaná odkladacia podmienka je nemožná, keďže: 1/ zápis práva do katastra nehnuteľností možno vykonať len na základe platnej a účinnej zmluvy - predmetná nájomná zmluva sa však mala stať účinnou až po dni zápisu do katastra nehnuteľností, čo priamo vylučuje jej zápis, 2/ HSM nevlastnilo žiaden majetok, nemalo na žiaden majetok nárok a nemohlo ani žiaden majetok nadobudnúť a nakladať s ním, 3/ HSM nemalo od 02.09.1996 spôsobilosť mať práva a povinnosti, a preto nemohlo uzavrieť nájomnú zmluvu, vykonávať podnikateľskú činnosť a ani v budúcnosti nadobudnúť majetok. Keďže

predmetná nájomná zmluva neobsahovala identifikáciu predmetu nájmu - pozemkov podľa parcelných čísel, neobsahovala ani základné náležitosti predpísané nariadením vlády č. 208/1994 Z. z., a to dohodu o výške nájomného alebo spôsobe, ako sa nájomné vypočíta za podmienky, že dohodnutý nájom dostatočne určuje.

4. Žalobcovia dňa 18.09.2018 žalobu doplnili tak, že nájomná zmluva, ktorá bola predložená ku katastrálnemu konaniu, nie je úradne osvedčenou kópiou jej originálu, pretože má viac strán, ako uvádza notár v osvedčovacej doložke na poslednej strane, obsah prílohy označenej ako špecifikácia predmetu nájmu nebol v roku 2003 známy, a teda nemohol byť založený pred osvedčovacou doložkou z roku 2003. Príloha nájomnej zmluvy označená ako špecifikácia predmetu nájmu a identifikácia podľa čl. I. zmluvy nie je datovaná ani podpísaná a táto ani nemohla byť vyhotovená v roku 2003. Tieto pozemky a osoby boli špecifikované až v rozhodnutí Obvodného pozemkového úradu v Komárne č. 2004/00130/79-G zo dňa 07.10.2004, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.09.2006. Z uvedeného dôvodu nie je možné považovať túto prílohu za dodatok k nájomnej zmluve špecifikujúci predmet nájmu.

5. Žalovaný namietal, že nájomnú zmluvu uzatvoril s HSM dňa 10.07.2003, odvtedy je nájomcom predmetných pozemkov a od toho času nenastali žiadne také skutočnosti, z ktorých by vyplývalo ohrozenie práv vlastníkov spoločných nehnuteľností; práve naopak, on je osobou, ktorá zabezpečovala a vybavovala vlastníkom v rámci reštitúcií navrátenie pozemkov. S tvrdením žalobcov, že nájomná zmluva je neplatná, nesúhlasil. Uvádzal, že žalobcovia 1/ až 5/ a žalobca 8/ nenadobudli vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom na spoločných nehnuteľnostiach zákonne a platne, ich snahou bolo za každú cenu postupne ovládnuť predmetné spoločné nehnuteľnosti a to aj v rozpore s ustanoveniami zákona o pozemkových spoločnostiach. On ich preto nepovažoval za skutočných vlastníkov nehnuteľností, ktorým z uvedeného dôvodu nesvedčí aktívna vecná legitímácia v konaní. Poukázal na ustanovenia zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach a uviedol, že nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX, G. XXXX, G. XXXX, G. XXXX, G. XXXX K. G. XXXX v k. ú. C. tvoria spoločné nehnuteľnosti, pričom zánikom spoločnosti režim spoločných nehnuteľností nezanikol, čo vyplývalo aj z oznámenia o zániku spoločnosti zo dňa 10.11.2017 vyhotoveného Okresným úradom Komárno, pozemkový a lesný odbor. Poukázal na ustanovenie § 9 ods. 9 tohto zákona, v zmysle ktorého prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti je zakázaný. Poukázal na to, že žalobca 1/ nebol oprávnenou osobou v zmysle rozhodnutia Obvodného pozemkového úradu v Komárne č. 2004/00130/79-G zo dňa 7.10.2004, preto nie je zrejmé, na základe čoho bol zapísaný ako podielový spoluvlastník nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX pre k. ú. C.. Pokiaľ bol zapísaný na základe delimitačného protokolu, toto bolo nemožné. Rovnako namietal, že na LV č. XXXX pre k. ú. C. bol ako podielový spoluvlastník zapísaný PVOD Modrany, hoci v rozhodnutí Obvodného pozemkového úradu v Komárne č. 2004/00130/79-G zo dňa 7.10.2004 nebol uvedený ako oprávnená osoba, hoci toto rozhodnutie je pri ňom uvádzané ako právny titul nadobudnutia. Žalobcovia 3/ až 5/ poskupovali len podiely na jednotlivých nehnuteľnostiach, čo zákon nepripúšťa. Pochybenia sa dopustil L. D., ktorý bol nielen starostom Obce Modrany, ale aj predsedom dozornej rady HSM, pričom tento konal v rozpore so záujmami spoločnosti, keď namiesto toho, aby zabezpečil splnenie povinností spoločnosti, dopustil a inicioval konanie, ktorého dôsledkom bolo zrušenie spoločnosti v zmysle § 31 ods. 10 zákona. Podľa neho HSM ku dňu 01.07.2014 nezaniklo, ale bolo len zrušené.

6. Žalovaný na pojednávaní dňa 06.04.2022 navrhol prerušiť konanie do právoplatného skončenia trestného konania, ktoré inicioval podaním trestného oznámenia dňa 05.04.2022. Súd prvej inštancie však nemal za preukázané splnenie podmienok, či už v zmysle § 162 alebo § 164 CSP a návrh na prerušenie konania považoval za účelový s cieľom predĺžovať súdne konanie. Nestotožnil sa s názorom žalovaného, že výsledok prípadného trestného konania vedeného na podklade jeho trestného oznámenia by mohol ovplyvniť výsledok tohto konania. S ohľadom na uplynutý čas od momentu zápisu vlastníckeho práva žalobcov k predmetným nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností (od ktorého ich treba považovať za dobromyseľných držiteľov) by aj v prípade vyslovenia neplatnosti zapísaného nadobúdacieho titulu prichádzalo do úvahy nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam vydržaním.

7. Žalobcovia svoju aktívnu vecnú legitímáciu odvodzovali zo zápisov z katastra nehnuteľností, tvrdiac, že ich spoluvlastnícky podiel k predmetným nehnuteľnostiam je viac ako 50 %. Súd preskúmaním LV č. XXXX K. G. XXXX pre k. ú. C. a spočítaním podielov žalobcov k nehnuteľnostiam evidovaným

na týchto listoch vlastníctva konštatoval, že žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, ktorých sa tento spor týka, pričom ich spoluvlastnícke podiely predstavujú viac ako 50% k celku. Pokiaľ žalovaný tvrdil, že niektorí zo žalobcov nadobudli spoluvlastnícky podiel k predmetným nehnuteľnostiam nezákonne, skúmanie platnosti nadobúdacích titulov nie je možné v tomto konaní riešiť ako predbežnú otázku, lebo žalovaný nie je subjektom vecne legitimovaným pre namietanie ich platnosti. Pokiaľ ide o pasívnu vecnú legitimáciu žalovaného, túto mal súd preukázanú z predloženej nájomnej zmluvy datovanej dňa 10.07.2003.

8. Súd v danej veci dospel k záveru, že žalobcovia svoj naliehavý právny záujem na podanej určovacej žalobe preukázali, pretože len určovacia žaloba môže odstrániť stav právnej neistoty žalobcov vo vzťahu k právnemu panstvu nad predmetnými pozemkami a len na jej základe je možné docieľiť výmaz zápisu nájomnej zmluvy v prospech žalovaného v katastri nehnuteľností. Podrobným preskúmaním nájomnej zmluvy konštatoval, že táto síce bola datovaná dňa 10.07.2003, ale k jej uzavretiu došlo až jej podpisom zmluvnými stranami dňa 08.09.2003. Ako vyplynulo z označenia zmluvy, ide o zmluvu o nájme nehnuteľností uzavretú v zmysle § 663 - § 684 Občianskeho zákonníka a § 3 nariadenia vlády č. 208/1994 Z. z. Vo vzťahu k subjektu prenajímateľa súd mal za preukázané a medzi stranami to ani nebolo sporné, že HSM sa nikdy nepretransformovalo na pozemkové spoločenstvo s právom hospodárenia na spoločnej nehnuteľnosti. V čase uzavretia predmetnej nájomnej zmluvy bolo HSM registrovaným občianskym združením, vytvoreným na účel vymedzený v stanovách. Ako občianske združenie HSM nebolo oprávnené disponovať s nehnuteľnosťami vo vlastníctve členov občianskeho združenia, a teda ani uzavrieť nájomnú zmluvu. Pokiaľ by aj súd vychádzajúc z ustanovenia § 31 ods. 1 zákona č. 181/1995 Z. z. považoval HSM za pozemkové spoločenstvo, toto bolo len založeným pozemkovým spoločenstvom, ktoré však nikdy nevzniklo. V roku 2003 HSM ani nespĺňalo základnú podmienku pre založenie a vznik pozemkového spoločenstva, keďže členovia HSM ešte nevlastnili podiely na spoločnej nehnuteľnosti, ktorú by mohlo pozemkové spoločenstvo obhospodarovať. Súd poukazujúc na zásadu, že nikto nemôže previesť na druhého viac práv, než sám má, vyhodnotil uzavretú zmluvu o nájme nehnuteľností datovanú dňa 10.07.2003 ako absolútne neplatný právny úkon. Táto zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom aj z iných dôvodov, napr. z dôvodu, že obsahuje dohodu o plnení, ktoré bolo v čase uzavretia nájomnej zmluvy nemožné a táto nemožnosť bola trvalá. Predmetom nájomnej zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne užíval. V čase uzavretia nájomnej zmluvy HSM nebolo vlastníkom nehnuteľností a ani nebolo oprávnené s týmito nehnuteľnosťami disponovať, čoho si bol prenajímateľ nesporne vedomý. Preto plnenie - odplatné prenechanie nehnuteľností na užívanie a branie úžitkov z nich žalovanému ako nájomcovi - je potrebné vyhodnotiť ako plnenie od počiatku trvale nemožné. Zmluva s predmetom plnenia, ktoré je nemožné, je absolútne neplatným právnym úkonom od svojho počiatku. Zmluvu o nájme nehnuteľností bolo v časti lesných pozemkov potrebné vyhodnotiť za absolútne neplatnú z dôvodu, že neobsahovala náležitosti stanovené v § 3 ods. 2, 4 nariadenia vlády č. 208/1994 Z. z. (neobsahovala rozsah záväzkov nájomcu o prevzatí smerných ukazovateľov, údajov a orientačných ukazovateľov lesného hospodárskeho plánu a ani grafickú identifikáciu pozemkov na porastovej mape, čo žalovaný nepopieral a vyplynulo to i z obsahu spisu Katastrálneho úradu v Nitre, Správa katastra Komárno zn. N-7/06). S ohľadom na vyslovenú absolútnu neplatnosť predmetnej nájomnej zmluvy súd konštatoval, že žalovanému nesvedčí právo užívať a brať úžitky z nehnuteľností, ktorých sa týka tento spor.

9. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP tak, že úspešným žalobcom 1/ až 9/ priznal voči žalovanému nárok na ich náhradu v rozsahu 100 %.

10. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný, ktorý žiadal napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na nové konanie a rozhodnutie, alebo tento rozsudok zmeniť a žalobu zamietnuť. Odvolanie odôvodnil s odkazom na ustanovenie § 365 ods. 1 písm. b), d), e), f) a h) CSP. Namietal postup a názor súdu prvej inštancie, na základe ktorého neskúmal pri posudzovaní aktívnej vecnej legitimácie žalovaným namietanú nezákonnosť a neplatnosť nadobudnutia vlastníckeho práva (nadobúdacích titulov) žalobcami 1/ až 5/ a 8/ s tým, že v tomto konaní to nie je možné, pretože žalovaný nie je vecne legitimovaným subjektom pre namietanie ich platnosti. Zotrvával na svojich vyjadreniach, že žalobcovia 1/, 2/, 3/, 4/, 5/ a 8/ nenadobudli vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom i spoločným nehnuteľnostiam zákonne a platne, ich snahou a úmyslom bolo za každú cenu ovládnuť predmetné spoločné nehnuteľnosti, a to aj v rozpore s ustanoveniami zákona o pozemkových spoločenstvách. V danej veci sú nehnuteľnosti v k. ú. C. zapísané na LV č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX K. XXXX ako spoločné nehnuteľnosti, pričom ani zánikom spoločenstva nezaniká režim

spoločných nehnuteľností, čo vyplýva aj zo žalobcami predloženého Oznámenia a zániku spoločenstva zo dňa 10.11.2017. Prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti je zakázaný. V tejto súvislosti je potrebné ukázať na to, že žalobcovia okrem žalobcov 6/ a 7/ nemajú vlastnícke právo k podielom na všetkých nehnuteľnostiach a na všetkých listoch vlastníctva k spoločným nehnuteľnostiam (LV č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX K. XXXX), nadobudli ich v rozpore so zásadou, ktorou sa riadi režim nakladania s podielmi, že prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti je zakázaný. Vyššie uvedení žalobcovia postupovali v rozpore so zákonom, keď nadobúdali podiely do vlastníctva aj v tom, že tieto neboli ich právnymi predchodcami ponúknuté na predaj ostatným vlastníkom podielov a ani spoločenstvu, pretože ak vlastníkom podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, je povinný ho ponúknuť ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti; podiel možno ponúknuť prostredníctvom výboru. Ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov alebo v ich mene spoločenstvo, možno ho previesť tretej osobe.

11. Žalovaný ďalej v odvolaní uviedol, že oprávnené osoby boli zapísané na listy vlastníctva na spoločné nehnuteľnosti na základe Rozhodnutiu Obvodného pozemkového úradu v Komárne č. 2004/00130/79-G zo dňa 07.10.2004, právoplatného dňa 14.09.2006. Žalobca 1/ však v uvedenom rozhodnutí nie je uvedený, preto nie je zrejmé, akým spôsobom došlo k jeho zápisu na LV č. XXXX. Obec Modrany je zapísaná v súčasnosti titulom nadobudnutia Delimitačný protokol - 42/91 (doplnenie pol. 125/06), čo však vôbec nie je zrejmé ako je možné, keď obec sama sebe nemôže delimitovať a ešte nemala byť ani zapísaná na príslušné listy vlastníctva ako vlastníka. Na preukázanie nezákonnosti zápisu žalobcu 1/ ako vlastníka predložil súdu podnet Obvodného pozemkového úradu v Komárne č. 2008/00380 zo dňa 31.07.2008 adresovaný Správe katastra Komárno, ktorým žiada Obvodný pozemkový úrad Komárno o zjednanie nápravy na LV č. XXXX, kde Obec Modrany nenadobudla vlastníctvo titulom rozhodnutia Obvodného pozemkového úradu č. 2004/00130/79-G. Na preukázanie nezákonnosti zápisu žalobcu 2/, ktorý nadobudol vlastnícke právo prevodom podielu k nehnuteľnostiam od Poľnohospodárskeho výrobného-obchodného družstva Modrany, predložil súdu Žiadosť o vykonanie opravy, ktorú adresoval Obvodný pozemkový úrad v Komárne Správe katastra Komárno pod číslom 2008/0079-16 dňa 30.05.2008, v ktorej sa uvádza, že bolo zistené, že na LV č. XXXX k. ú. C. je zapísaný pod p. č. 218 aj spoluvlastník Poľnohospodárske výrobného-obchodného družstva Modrany, a to titulom Rozhodnutia o priznaní vlastníckeho práva č. 2004/00130/79-G, avšak o tomto vlastníkovi predmetné rozhodnutie vôbec nepojednávalo. Z uvedeného vyplýva nezákonnosť zápisu vlastníckeho práva v prospech právneho predchodcu žalobcu 2/, od ktorého nezákonne odvodzuje vlastnícke právo žalobca 2/. Toto bolo učené na žiadosť Hospodárskeho spoločenstva Modrany zo dňa 06.05.2008 adresovanú Obvodnému pozemkovému úradu v Komárne. PVOB Modrany tiež na uvedenom LV nemalo byť ako vlastníka zapísané, pretože v rozhodnutí Obvodného pozemkového úradu v Komárne č. 2004/00130/79-G zo dňa 07.10.2004 sa neuvádza ako oprávnená osoba a právny titul nadobudnutia bol na LV č. XXXX pri PVOB Modrany uvedené rozhodnutie. Žalobcovia 3/, 4/ a 5/ poskupovali podiely len na jednotlivých nehnuteľnostiach, avšak iba na niektorých, čo zákon nepripúšťa. Pokiaľ ide o Pasienskú a lesnú spoločnosť Modrany, tak 48 % podielov na nehnuteľnostiach je v správe SPF, no na niektoré zasadnutia SPF nebol pozvaný. Nie je možné, aby žalobcovia, ktorí nie sú vlastníkami na všetkých spoločných nehnuteľnostiach, vystupovali na strane žalobcu, keďže nevlastnia všetky spoločné nehnuteľnosti a nie je možné ich podiel počítat' na každej spoločnej nehnuteľnosti.

12. Žalovaný v odvolaní zotrval na platnosti uzatvorenej nájomnej zmluvy. Súd podľa neho nepostupoval správne, keď nevyhovel návrhom na doplnenie dokazovania, a nevykonal výsluchy svedkov: M. D. N., O. I., K. B., D. C. a D. M.. Uvedeným postupom mu bolo súdom znemožnené uskutočňovať jeho procesné práva až tak, že došlo porušeniu práva na spravodlivý proces, pretože nevie a nemôže vedieť a ani dokazovať to, akým spôsobom bolo Hospodárske spoločenstvo Modrany a výkonný výbor poverený jednotlivými členmi (podielovými spoluvlastníkmi) k uzavretiu nájomnej zmluvy. Má len informácie, že sa tak udialo na základe rozhodnutia väčšiny podielových spoluvlastníkov spoločných nehnuteľností. Poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3SŽ-o-KS 120/2005 zo dňa 09.06.2006 a uviedol, že HSM bolo poverené fyzickými osobami na uzatvorenie nájomnej zmluvy. Podľa názoru súdu je nájomná zmluva neplatná aj preto, že neobsahuje náležitosti podľa § 3 ods. 2, 4 nariadenia vlády č. 208/1994 Z. z.; tieto v čase uzavretia nájomnej zmluvy podľa vedomosti žalovaného neexistovali a aj k týmto skutočnostiam by sa mali vyjadriť ním navrhnutí svedkovia. Pokiaľ ide o zamietnutie návrhu na prerušenie konania, bol toho názoru, že ak by sa preukázalo, že došlo k spáchaniu trestnej činnosti,

určite nemožno hovoriť o dobromyseľnosti, to je vylúčené. Z uvedeného dôvodu takéto trestné konanie má vplyv na toto prebiehajúce konanie a bolo by správne počkať do jeho skončenia. Záverom podaného odvolania poukázal na rozhodnutie odvolacieho súdu č. k. 12Co/213/2018-319 zo dňa 30.11.2018, v ktorom uviedol, že existencia nájomnej zmluvy a jej platnosť nebola spochybnená, pričom od uvedeného rozhodnutia neboli vykonané žiadne dôkazy, ktoré by mali zmeniť právny názor na posúdenie platnosti nájomnej zmluvy, a tiež bolo konštatované, že žalobcovia si neujednotili, kto má zasahovať do ich vlastníckeho práva, či žalovaný alebo spoločnosť Zoltán Csikesz - FAMILY INVESTMENTS, s. r. o.

13. Žalobcovia v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhli napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Vzhľadom na to, že žalovaný nebol účastníkom ani jedného právneho úkonu alebo konania, ktorým žalobcovia 1/ až 5/ a 8/ nadobudli svoje spoluvlastnícke podiely, že žalovaný nemá naliehavý právny záujem na určení neplatnosti nadobúdacích titulov žalobcov 1/ až 5/ a 8/, pretože nijako nesúvisí s platnosťou nájomnej zmluvy, že uplynuli premlčacie doby na uplatnenie žalovaným namietaného údajného porušenia predkupného práva ako aj podanie opravných prostriedkov alebo protestu prokurátora, že žalobcovia 6/ a 7/, ktorých nadobúdacie tituly žalovaný nespochybňuje, sú aj samostatne aktívne vecne legitimovaní v tomto konaní, bol postup súdu správny. Žalovaným uvádzané nehnuteľnosti nie sú jednou spoločnou nehnuteľnosťou, ale samostatnými majetkovými podstatami, ktoré sa riadia režimom spoločnej nehnuteľnosti len v rámci jednotlivých listov vlastníctva. Nedeliteľnosť týchto spoločných nehnuteľností bola pritom pri každom namietanom prevode a aj prechode vlastníckeho práva zachovaná. Žalovaný napáda platnosť nadobúdacích titulov žalobcov 1/ až 5/ a 8/ z dôvodu porušenia povinnosti, ktorá v čase prevodu alebo prechodu spoluvlastníckeho práva ani neexistovala (a ak by aj existovala, nároky z toho plynúce podliehajú premlčaniu a premlčacia doba už uplynula). Žalovaný namietal neplatnosť nadobúdacieho titulu žalobcu 1/ - delimitačného protokolu, ale neuviedol, v čom má spočívať neplatnosť tohto nadobúdacieho titulu. Predložil podnet Obvodného pozemkového úradu v Komárne o zjednanie nápravy zo dňa 31.07.2008, adresovaný Správe katastra Komárno, ktorým poukázal na nesprávny zápis „Rozhodnutia Obvodného pozemkového úradu č. 2004/00130/79-G“. Nadobúdacím titulom žalobcu 1/ však nie je toto rozhodnutie, ale delimitačný protokol. Predložený dôkaz je preto irelevantný. Žalovaný namietal nadobúdací titul žalobcu 2/, ktorý nadobudol spoluvlastnícky podiel na dotknutých pozemkoch od PVOD na základe kúpnej zmluvy v rámci konkurzného konania vedeného na majetok PVOD ako dlžníka. Žiadosť o opravu zápisu v katastri nehnuteľností nie je dôkazom o neplatnosti nadobúdacieho titulu PVOD a ani neplatnosti predaja spoluvlastníckeho podielu na dotknutých pozemkoch v rámci konkurzného konania zo strany PVOD žalobcovi 2/, ktorý bol schválený aj Krajským súdom v Bratislave. Žalovaný vo vyjadrení namietal nezákonnosť fungovania žalobcu 9/, spočívajúcu v neodoslaní pozvánky na zasadnutie členov. Táto vec však nesúvisí s predmetom tohto konania. Žalovaný tiež namietal nesprávny procesný postup súdu, ktorý odmietol vykonať výsluch svedkov navrhnutých žalovaným. Žiadnu svedeckou výpoveďou však nemožno vyvrátiť objektívnu skutočnosť, že Hospodárske spoločenstvo v Modranoch nebolo pozemkovým spoločenstvom s právnou subjektivitou, čo výslovne potvrdil okrem iného aj Okresný úrad Komárno, pozemkový a lesný odbor, že nemalo žiadne právo nakladať s predmetnými pozemkami (v čase uzavretia nájomnej zmluvy v roku 2003 bolo vlastníkom dotknutých pozemkov PVOD, ktoré nemohlo byť členom Hospodárskeho spoločenstva v Modranoch, pretože členmi sa mohli stať len fyzické osoby) a že nájomná zmluva nemala podstatné náležitosti. Úkony týkajúce sa nehnuteľností musia mať obligatórne písomnú formu a ich nedostatok nemožno zhojiť žiadnou svedeckou výpoveďou. Zamietnutie návrhu žalovaného na prerušenie konania považovali za procesne správny postup súdu. Toto súdne konanie bolo začaté v júni 2018. Žalovaný podal trestné oznámenie dňa 05.04.2022. Skutočnosti uvedené v zápisnici o trestnom oznámení sa týkajú udalostí, ktoré nastali pred desiatkami rokov. Žalovaný mohol podať trestné oznámenie kedykoľvek v minulosti. Výsledok trestného oznámenia nemá absolútne žiaden vplyv na posúdenie platnosti nájomnej zmluvy. Žalovaný navyše nemá žiadne námietky voči nadobúdaciemu titulu žalobcov 6/ a 7/, ktorí sú aj samostatne aktívne legitimovaní na podanie tejto žaloby.

14. Žalovaný v následnej reakcii uviedol, že sa nestotožňuje s tým, že pri posudzovaní aktívnej vecnej legitimácie žalobcov súd neskúmal ním namietanú nezákonnosť a neplatnosť nadobudnutia vlastníckeho práva (nadobúdacích titulov) žalobcov 1/ až 5/ a 8/ s tým, že v tomto konaní to nie je možné, pretože žalovaný nie je vecne legitimovaným subjektom pre namietanie ich platnosti. Žalobcovia sa bránia tomu, aby tieto skutočnosti boli preskúmané, pretože je zrejmé, že by nemali byť zapísaní ako vlastníci. Nie je pravdou, že bola zachovaná nedeliteľnosť spoločných nehnuteľností, pretože prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch

patriacich do spoločnej nehnuteľnosti je zakázaný. V tejto súvislosti poukázal na to, že žalobcovia okrem žalobcu 6/ a 7/ nemajú vlastnícke právo k podielom na všetkých nehnuteľnostiach a na všetkých listoch vlastníctva k spoločným nehnuteľnostiam platne a zákonne nadobudnuté. Ak by v konaní bolo zistené a ako predbežná otázka bolo posúdené, že žalobcovia 1/, 2/, 3/, 4/, 5/, 8/ nadobudli spoluvlastnícke podiely v rozpore so zákonom a nemohli sa stať ich vlastníckmi, čím by bolo ich vlastnícke právo spochybnené, nemohli by podať ani žalobu v tomto konaní. Súd posudzoval platnosť nájomnej zmluvy uzavretej medzi Hospodárskym spoločenstvom Modrany a žalovaným, pričom Hospodárske spoločenstvo Modrany nebolo účastníkom tohto konania, a teda sa rozhodovalo o právach a povinnostiach vyplývajúcich z uvedenej zmluvy bez účastníkov zmluvy, čo považoval za nesprávne. Nesprávne bolo rozhodnúť aj bez toho, aby boli vypočítané osoby konajúce v danom čase za HSM a jednotlivých podielových spoluvlastníkov spoločných nehnuteľností.

15. Žalobcovia sa následne vyjadrili tak, že posudzovanie platnosti nadobúdacích titulov žalobcov 1/ až 5/ a 8/ nie je predmetom tohto konania a s týmto konaním ani nesúvisí. Rozsudkom Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 SŽ-o-KS 120/2005 zo dňa 09.06.2006 bol potvrdený rozsudok Krajského súdu v Nitre č. k. 13Sp/3/2005–70 zo dňa 20.09.2005, ktorým súd potvrdil rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu v Komárne č. 2004/00130/79-G zo dňa 07.10.2004, t. j. prvé reštitučné rozhodnutie, ktorým boli vydané oprávneným osobám spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných na LV č. XXXX a LV č. XXXX v k. ú. C.. Vzhľadom na to, neexistujú žiadne pochybnosti o tom, že vydanie majetku oprávneným osobám bolo v súlade so zákonom. Ide o právoplatné rozhodnutie, potvrdené dvoma odvolacími súdmi, ktoré nemožno napadnúť opravným prostriedkom, a najmä nie zo strany žalovaného, ktorý ani len nebol oprávnenou osobou v tomto reštitučnom konaní. Žalobu nepodali len žalobcovia 1/ - 5/ a 8/, ale aj žalobcovia 6/ a 7/, ktorých nadobúdacie tituly žalovaný nespochybnil. Žalobcovia 6/ a 7/ sú pritom aj samostatne aktívne vecne legitimovaní na podanie žaloby. Platnosť nadobúdacích titulov žalobcov 1/ - 5/ a 8/ nemá žiaden vplyv na podstatu tohto sporu. Žalovaný nebol účastníkom ani jedného právneho úkonu alebo konania, ktorým žalobcovia 1/ - 5/ a 8/ nadobudli svoje spoluvlastnícke podiely, a ignoruje právnu úpravu platnú v čase vzniku nadobúdacích titulov žalobcov 1/ - 5/ a 8/ ako aj rozhodnutia týkajúce sa ich nadobúdacích titulov. Hospodárske spoločenstvo v Modranoch však nemohlo byť účastníkom tohto súdneho konania, pretože zaniklo ešte pred začatím tohto konania. Nájomná zmluva má aj ďalšie formálne a obsahové nedostatky, ktoré žiadnou svedeckou výpoveďou nemôžu byť odstránené a s ktorými právne predpisy spájajú absolútnu neplatnosť právneho úkonu.

16. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 CSP), viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP), ako aj skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), prejednal vec bez nariadenia pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku (§ 385 ods. 1, § 378 ods. 1, § 219 ods. 3 CSP) a po prejednaní veci tento rozsudok podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil. Zároveň aplikoval ustanovenie § 387 ods. 2 CSP, podľa ktorého, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

17. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobcovia sa podanou žalobou domáhali určenia, že žalovaný nie je oprávnený užívať pozemky evidované na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor pre k. ú. C. ako parcely registra „C“ parc. č. 923/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 3386 m², 924 - orná pôda o výmere 4231 m², 1214 - lesné pozemky o výmere 17692 m², 1426 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 4959 m², 1427 - lesné pozemky o výmere 473718 m², 1430 - lesné pozemky o výmere 840 m², 1436 - lesné pozemky o výmere 381524 m², 1440 - lesné pozemky o výmere 68024 m², 1661/1 - lesné pozemky o výmere 48499 m², 1661/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1028 m², 1661/3 - lesné pozemky o výmere 5907 m², 1665 - lesné pozemky o výmere 309243 m², 1661/1 - lesné pozemky o výmere 12455 m², 1667/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 4023 m², 1667/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 443 m², 1668/1 - lesné pozemky o výmere 9606 m², 2028/1 - trvalé trávne porasty o výmere 10646 m², 2028/2 - trvalé trávne porasty o výmere 4365 m², 2059/10 - záhrady o výmere 251 m², 2059/11 - záhrady o výmere 3478 m², 2059/12 - záhrady o výmere 469 m², 2059/13 - záhrady o výmere 582 m², 2059/14 - záhrady o výmere 522 m², 2059/15 - záhrady o výmere 496 m², 2059/16 - záhrady o výmere 254 m², 2059/17 - záhrady o výmere 227 m², 2101/3 - vinice o výmere 1229 m², 2101/4 - záhrady o výmere 1061 m², 2101/6 - vinice o výmere 326 m², 2112/1 - trvalé trávne porasty o výmere 20178 m², 3004 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 4454 m², 3007/1 - lesné pozemky o výmere 320755 m², 3007/2 - lesné pozemky o výmere 2068 m², 3011 -

lesné pozemky o výmere 3690 m², 3012 - lesné pozemky o výmere 382823 m², 3015 - lesné pozemky o výmere 384739 m², 3485 - trvalé trávne porasty o výmere 7536 m², 3829/6 - orná pôda o výmere 96650 m², na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor pre k. ú. C. ako parcela registra „C“ parc. č. 2775/2 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 1880 m² a brať z nich úžitky ako nájomca na základe Zmluvy o nájme nehnuteľností uzavretej dňa 10.07.2003 Hospodárskym spoločenstvom v Modranoch so sídlom 946 33 Modrany č. 472 (ďalej len „HSM“) ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom. Tiež sa domáhali uloženia povinnosti žalovanému vypratať a vydať im predmetné pozemky. Spolu s podanou žalobou žalobcovia podali aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, o ktorom rozhodol súd uznesením č. k. 14C/37/2018-135 zo dňa 03.07.2018 tak, že tento návrh odmietol. O opätovne podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodol súd uznesením č. k. 14C/37/2018-161 zo dňa 31.08.2018 v spojení s uznesením odvolacieho súdu č. k. 12Co/213/2018-319 zo dňa 30.11.2018 tak, že tento návrh zamietol. O podanej žalobe rozhodol súd prvej inštancie po vykonaní dokazovania tak, že jej v celom rozsahu vyhovel a určil, že žalovaný nie je oprávnený užívať vo výroku špecifikované pozemky brať z nich úžitky ako nájomca na základe Zmluvy o nájme nehnuteľností datovanej dňa 10.07.2003 uzavretej Hospodárskym spoločenstvom v Modranoch, so sídlom 946 33 Modrany 472, ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom, a súčasne uložil žalovanému povinnosť vypratať a vydať žalobcovi špecifikované pozemky. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný v zákonnej lehote odvolanie.

18. Odvolací súd po prejednaní veci, pri ktorom sa oboznámil s obsahom spisu, viazaný dôvodmi odvolania žalovaného, dospel k záveru, že súd prvej inštancie správne posúdil podanú žalobu ako dôvodnú, pričom v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a spor posúdil na základe relevantných zákonných ustanovení Občianskeho zákonníka, zákona č. 83/1990 Zb. o združovaní občanov, zákona č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách a nariadenia vlády č. 208/1994 Z. z. o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností a o nájme poľnohospodárskeho podniku, na ktoré aj odvolací súd poukazuje. Súd prvej inštancie prijal správny právny záver o absolútnej neplatnosti Zmluvy o nájme nehnuteľností zo dňa 10.07.2003.

19. Ako prvou odvolacou námietkou žalovaného sa odvolací súd zaoberal aktívnou vecnou legitimitáciou žalobcov 1/, 2/, 3/, 4/, 5/, 8/, ktorá bola v podanom odvolaní rozsiahle namietaná. Aktívnou vecnou legitimitáciou sa rozumie také hmotnoprávne postavenie, z ktorého vyplýva subjektu - žalobcovi ním uplatňované právo (nárok), respektíve mu vyplýva procesné právo si tento hmotnoprávny nárok uplatňovať. Súd prvej inštancie aktívnu legitimitáciu žalobcov vyhodnotil zo zápisov z katastra nehnuteľností, z ktorých mal za preukázané, že žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX K. XXXX, ktorých podiely predstavujú viac ako 50 %. Námietky žalovaného týkajúce sa nezákonného nadobudnutia vlastníckych práv k nehnuteľnostiam u žalobcov 1/ až 5/ a 8/ súd nepreskúmaval ako predbežnú otázku, pretože žalovaný nie je vecne legitimovaným subjektom pre namietanie neplatnosti ich nadobúdacích titulov. Odvolací súd sa stotožnil s názorom súdu prvej inštancie, že žalovaný nie je legitimovaným subjektom pre namietanie nezákonnosti nadobúdacích titulov žalobcov 1/ - 5/ a 8/, a dodáva, že pokiaľ žalovaný namietal porušenie predkupného práva z dôvodu, že žalovaný nie je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností evidovaných na uvedených listoch vlastníctva, nie je oprávnenou osobou na uplatnenie nárokov, ktoré zákon priznáva v prípade porušenia predkupného práva podielovým spoluvlastníkom. Porušenie predkupného práva spôsobuje relatívnu neplatnosť právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ktorej sa môže domáhať len ten, kto je právnym úkonom dotknutý a má na veci naliehavý právny záujem. V tomto prípade však o žalovanom ako o dotknutej osobe s naliehavým právnym záujmom pre namietanie neplatnosti právneho úkonu nemožno hovoriť.

20. Čo sa týka namietanej nedeliteľnosti spoločných nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX K. XXXX, k. ú. C., odvolací súd uvádza, že v danom prípade nejde o nedeliteľnú spoločnú nehnuteľnosť zapísanú na LV č. XXXX a LV č. XXXX, ale o dve spoločné nehnuteľnosti, a to spoločnú nehnuteľnosť zapísanú na LV č. XXXX a spoločnú nehnuteľnosť zapísanú na LV č. XXXX. Je to tak z dôvodu, že ak by šlo o jednu spoločnú nehnuteľnosť evidovanú na viacerých listoch vlastníctva, na listoch vlastníctva by musela byť uvedená ich vzájomná súvislosť a zviazanosť. Na listoch vlastníctva č. XXXX K. XXXX nie je uvedený žiadny údaj, ktorý by značil, že ide o spoločnú nehnuteľnosť evidovanú na týchto dvoch listoch vlastníctva, z čoho vyplynul záver, že ide o dve spoločné nehnuteľnosti evidované samostatne na LV č. XXXX K. G. XXXX. Dotknuté pozemky sa teda riadia režimom spoločnej nehnuteľnosti len v rámci jednotlivých listov vlastníctva. Aj pri ostatných listoch vlastníctva č. XXXX,

XXXX, XXXX K. XXXX rovnako ide o samostatné spoločné nehnuteľnosti a každá je evidovaná na samostatnom liste vlastníctva. Z tohto dôvodu námietka žalovaného o zákaze prevodu len niektorých pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti nie je dôvodná. Je potrebné tiež zdôrazniť, že žalovaný nie je oprávneným subjektom pre namietanie porušenia takéhoto zákazu, keďže nie je podielovým spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti, pričom relatívnu neplatnosť právneho úkonu pri porušení zákazu nedeliteľnosti je oprávnený namietat' len podielový spoluvlastník spoločnej nehnuteľnosti.

21. Pokiaľ žalovaný namietal, že žalobcovia 3/, 4/ a 5/ poskupovali podiely len na niektorých nehnuteľnostiach, čo zákon nepripúšťa, tak spoločnú nehnuteľnosť netvoria všetky nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX K. XXXX, ale nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX tvoria jednu spoločnú nehnuteľnosť a nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX tvoria druhú spoločnú nehnuteľnosť. Z tohto dôvodu nemožno prisvedčiť námietke žalovaného, že žalobcovia 3/, 4/ a 5/ nadobudli vlastnícke právo len na niektorých pozemkoch spoločnej nehnuteľnosti v rozpore so zákonom. Nedeliteľnosť spoločných nehnuteľností bola pri prevodoch vlastníckych práv zachovaná v súlade so zákonom č. 181/1995 Z. z. a odo dňa 01.05.2013 účinným zákonom č. 97/2013 Z. z. Keďže nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX K. XXXX netvoria jednu spoločnú nehnuteľnosť, nie je v rozpore so zákonom, že žalobca 1/ je podielovým spoluvlastníkom len spoločnej nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX a žalobca 2/ je podielovým spoluvlastníkom len spoločnej nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX. Nie je tiež možné konštatovať, že žalobcovia 1/, 2/, ktorí nie sú podielovými spoluvlastníkmi oboch spoločných nehnuteľností, nie sú oprávnení vystupovať v spore na strane žalobcov, pretože samotná nájomná zmluva, ktorej vyslovenia neplatnosti sa žalobcovia domáhajú, sa týka oboch spoločných nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX K. G. XXXX.

22. Žalobca 2/ nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na LV č. XXXX v konkurznom konaní vedenom Krajským súdom v Bratislave sp. zn. Z-2-3K/1995, pričom predaj nehnuteľností bol odsúhlasený opatrením súdu, ktorým bol prevod vlastníckeho práva schválený. Žalovaný nebol účastníkom tohto konkurzného konania, ani zo žiadnych tvrdených skutočností či predložených dôkazov nevyplýva legitimácia žalovaného namietat' neplatnosť tohto opatrenia súdu. Navyše, ak by právny predchodca žalobcu 2/ nadobudol spoluvlastnícke právo k nehnuteľnostiam v rozpore so zákonom, Krajský súd v Bratislave by v konkurznom konaní neschválil prevod tohto spoluvlastníckeho práva. Preto námietky žalovaného o nezákonnosti zápisu žalobcu 2/, ktorý nadobudol vlastnícke právo prevodom podielu k nehnuteľnostiam od Poľnohospodárskeho výrobného družstva Modrany, a námietky žalovaného o nezákonnosti zápisu vlastníckeho práva v prospech právneho predchodcu žalobcu 2/ odvolací súd považoval za nedôvodné. Žalobca 1/ nadobudol vlastnícke právo a do katastra nehnuteľností bolo zapísané jeho vlastnícke právo na základe Delimitačného protokolu - 42/91 (doplnenie pol. 125/06) a nie na základe rozhodnutiu Obvodného pozemkového úradu v Komárne č. 2004/00130/79-G zo dňa 07.10.2004 ako uvádzal žalovaný. Skutočnosť, že žalobca 1/ nie je uvedený v rozhodnutí Obvodného pozemkového úradu v Komárne č. 2004/00130/79-G zo dňa 07.10.2004, neznamená nezákonnosť nadobúdacieho titulu vlastníckeho práva žalobcu 1/, ktorým je Delimitačný protokol - 42/91. Žalobca 8/ nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na základe osvedčenia o dedičstve, pričom žalovaný nebol účastníkom dedičského konania a ani zo žiadnych tvrdených skutočností, či predložených dôkazov nevyplýva legitimácia žalovaného namietat' nezákonnosť osvedčenia o dedičstve.

23. S prihliadnutím na nadobúdacie tituly žalobcov 1/ až 5/ a 8/ je nespochybniteľné, že žalovaný nebol účastníkom konaní a zmluvných vzťahov, na základe ktorých žalobcovia 1/ až 5/ a 8/ nadobudli spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach, ktorých sa nájomná zmluva týka, ani nie je spoluvlastníkom žiadnych nehnuteľností, ktorých sa nájomná zmluva týka, preto nie je subjektom vecne legitimovaným na domáhanie sa neplatnosti, resp. nezákonnosti nadobúdacích titulov žalobcov 1/ až 5/ a 8/. Právne posúdenie tejto otázky súdom prvej inštancie odvolací súd považoval za správne a odvolacie námietky žalovaného týkajúce sa nadobúdacích titulov žalobcov 1/ až 5/ a 8/ považoval za nedôvodné. Súd prvej inštancie sa správne riadil údajmi vyplývajúcimi z katastra nehnuteľností, ktoré tam boli zapísané na základe rozhodnutí vydaných v reštitučných konaniach, osvedčení o dedičstve, speňažovania majetku v rámci konkurzného konania a kúpnych zmlúv, pričom tieto údaje sú v zmysle § 70 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“) hodnoverné a záväzné.

24. V súvislosti s pasívnou vecnou legitímáciou žalovaného odvolací súd dodáva, že hoci v rozhodnutí č. k. 12Co/213/2018-319 zo dňa 30.11.2018 súd uviedol, že žalobcovia nemajú ujasnené, kto konkrétne má zasahovať do ich vlastníckeho práva, či žalovaný ako fyzická osoba, alebo spoločnosť Zoltán Csikesz – FAMILY INVESTMENTS, s. r. o., v ďalšom konaní prebiehajúcim po rozhodnutí odvolacieho súdu žalobcovia spresnili, že do ich vlastníckych práv zasahuje práve žalovaný, ktorý pri uzatváraní nájomnej zmluvy, o ktorej neplatnosti sa vedie toto konanie, vystupoval v postavení nájomcu. Keďže sa žalobcovia podanou žalobou domáhali určenia neplatnosti nájomnej zmluvy, pasívne vecne legitímovaným subjektom v takomto spore je práve osoba, s ktorou bola predmetná nájomná zmluva uzatvorená ako s nájomcom.

25. Následne odvolací súd preskúmal právne posúdenie neplatnosti uzatvorenej nájomnej zmluvy, a teda či Hospodárske spoločenstvo v Modranoch malo právnu subjektivitu a právo nakladať s pozemkami. Odvolací súd sa plne stotožnil s právnym záverom súdu prvej inštancie o absolútnej neplatnosti Zmluvy o nájme nehnuteľností zo dňa 10.07.2003 z dôvodu, že v čase uzatvorenia tejto zmluvy Hospodárske spoločenstvo v Modranoch nebolo pozemkovým spoločenstvom s právom hospodárenia na spoločnej nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 181/1995 Z. z., ale občianskym združením, vytvoreným na účel vymedzený v stanovách združenia. Oprávnenie disponovať s nehnuteľnosťami členov združenia a oprávnenie uzatvárať nájomné zmluvy občianske združenie nemalo a takýto účel v jeho stanovách vymedzený nebol. Hospodárske spoločenstvo v Modranoch ako občianskeho združenie v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy nevlastnilo predmet nájmu, pretože ten mali v budúcnosti nadobudnúť v dôsledku reštitúcie fyzické osoby uvedené v rozhodnutí Obvodného pozemkového úradu v Komárne č. 2004/00130/79-G zo dňa 07.10.2004. Hospodárske spoločenstvo v Modranoch ako občianskeho združenie v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy taktiež nebolo oprávnené na disponovanie s predmetom nájmu z dôvodu absencie právneho predpisu ho na to oprávňujúceho, pričom súdu prvej inštancie nebol predložený žiadny relevantný dôkaz, z ktorého by vyplynulo oprávnenie Hospodárskeho spoločenstva v Modranoch disponovať s predmetom nájmu. Neplatnosť nájomnej zmluvy súd hodnotil aj z iných dôvodov, avšak tieto dôvody zo strany žalovaného v podanom odvolaní namietané neboli, preto odvolací súd nepovažoval za potrebné sa k nim bližšie vyjadrovať.

26. Pokiaľ žalovaný namietal, že súd nevyhovел návrhom na doplnenie dokazovania výsluchom svedkov M. D. N., O. I., K. B., D. C., D. M., tak výsluch týchto svedkov by bol v predmetnom spore nadbytočným vzhľadom na právne posúdenie otázky absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy z dôvodu, že Hospodárske spoločenstvo v Modranoch ako občianske združenie, ktoré nebolo vlastníkom nehnuteľností, ktorých sa nájomná zmluva týka, a nemalo oprávnenie s predmetom nájmu disponovať, pretože ak by títo svedkovia aj potvrdili skutkové tvrdenia žalovaného o splnomocnení Hospodárskeho spoločenstva v Modranoch podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností na uzatvorenie nájomnej zmluvy, nevyvrátili by skutkové zistenia súdu vyplývajúce z listinných dôkazov - Zmluvy o nájme nehnuteľností zo dňa 10.07.2003, teda, že nájomnú zmluvu uzatvorilo Hospodárske spoločenstvo v Modranoch ako prenajímateľ, nie ako zástupca v mene podielových spoluvlastníkov, a že predmet nájomnej zmluvy bol definovaný ako majetok Hospodárskeho spoločenstva v Modranoch, hnutel'ny a nehnuteľný majetok vo vlastníctve spoločenstva, vrátane nároku na doposiaľ neusporiadaný majetok právneho predchodcu spoločenstva, a nie ako majetok podielových spoluvlastníkov. Rovnako výsluch týchto svedkov za účelom vyjadrenia sa k skutočnosti, že nájomná zmluva neobsahovala náležitosti uvedené v § 3 ods. 2 a 4 nariadenia vlády č. 208/1994 Z. z., by bol v predmetnom spore s prihliadnutím na ostatné dôvody absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy nadbytočný a nehospodárny.

27. V súvislosti so zamietnutím návrhu žalovaného na prerušenie konania odvolací súd uvádza, že výsledok trestného konania začatého na základe podaného trestného oznámenia zo dňa 05.04.2022 nie je spôsobilý ovplyvniť výsledok tohto civilného konania, preto nebol daný zákonný dôvod na prerušenie tohto konania podľa § 162, resp. 164 CSP. Nemožno totiž neprihliadnuť na skutočnosť, že žalovaný v podanom trestnom oznámení rozporoval zákonnosť nadobúdacích titulov k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy, avšak len vo vzťahu k žalobcom 1/ a 2/. Nadobúdacie tituly ostatných žalobcov by teda aj v prípade dôvodnosti a opodstatnenosti podaného trestného oznámenia neboli dotknuté a týmto ostatným žalobcom by aktívna legitímácia v spore zostala zachovaná. Na posúdenie samotnej otázky neplatnosti nájomnej zmluvy zo dňa 10.07.2003 by výsledok trestného konania nemal relevantný vplyv. Odvolacia námietka týkajúca sa pozývania SPF na zasadnutia Pasienkoveho a lesného spoločenstva Modrany tiež nie je pre posúdenie predmetného sporu relevantná, pretože s prejednáványm nárokom nesúvisí.

28. Na základe všetkých vyššie uvedených dôvodov odvolací súd považoval odvolanie žalovaného za neopodstatnené, preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil a v podrobnostiach poukazuje na jeho odôvodnenie.

29. V odvolacom konaní boli žalobcovia 1/ až 9/ úspešní, preto im podľa § 255 ods. 1 CSP patrí náhrada trov vynaložených v tomto štádiu konania. Odvolací súd v zmysle § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP priznal žalobcom 1/ až 9/ voči žalovanému nárok na ich náhradu v celom rozsahu. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

30. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu možno podať dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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