

Súd: Okresný súd Levice
Spisová značka: 11C/136/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4314213027
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 07. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martina Petříková
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2019:4314213027.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Levice pred sudkyňou JUDr. Martinou Petříkovou v spore žalobcu: KOVACS AGRO spol. s r.o., so sídlom Družstevná 12, 935 61 Hronovce, IČO: 34 118 594, zast. LEGATE, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 8/A, 811 02 Bratislava, IČO: 35 846 909, proti žalovanému: J., bytom 935 71 V., zast.: JUDr. Zuzana Baková, advokátka so sídlom A. Józsefa 1, Dvory nad Žitavou, IČO: 33 661 910, o nahradenie prejavu vôle, takto

r o z h o d o l :

I. Žalovaný je p o v i n n ý uzavrieť so žalobcom nájomnú zmluvu v nasledovnom znení:
„Nájomná zmluva o nájme pozemku
na poľnohospodárske účely
(v ďalšom len „Zmluva“)

1. Prenajímateľom: J.bytom: 38, Šalov, PSČ: 93571
rodné číslo: XXXXXX/XXXX
peňažný ústav: VÚB banka
číslo účtu: 2370433558/0200
(v ďalšom aj len „Prenajímateľ“)
a

2. Nájomcom:
obchodnou spoločnosťou: KOVACS AGRO spol. s r.o.
so sídlom: Družstevná 12, 935 61 Hronovce
IČO: 34118 594
zapísanou v OR Okresného súdu Nitra v oddieli: Sro, vo
vločke č: 1170/N
peňažný ústav: Unicredit Bank a.s., pobočka Nitra
číslo účtu: 6607696080/1111
11C/136/2014

zastúpená: Ing. Róbert Kovács, konateľ
(v ďalšom aj len „Nájomca“)
(Prenajímateľ a Nájomca v ďalšom spolu len „Zmluvné Strany“)

uzatvárajú podľa ustanovení § 50a, 630 a nasl. Obč. zák. Č. 40/1964 Zb. v znení zmien a doplnkov, zák. č. 504/2003 Z.z. v znení zmien a doplnkov Zmluvu o nájme za nasledovných zmluvných podmienok;

Článok 1

Predmet Zmluvy a predmet nájmu

Predmetom tejto Zmluvy je stanovenie práv a povinností Zmluvných Strán najmä v súvislosti s nájmom pozemkov uvedených v článku 1.2 tejto Zmluvy.

Prenajímateľ vyhlasuje, že má výlučné vlastnícke právo, resp. spoluvlastnícke právo k pozemkom evidovaných na liste vlastníctva č. 1834, okres Levice, obec Šalov, kat. úz. Šalov a to:

- (i) parcela registra C s parcelným číslom 5023 o výmere 12.232 m²,
druh pozemku orná pôda,
- (ii) parcela registra C s parcelným číslom 5483 o výmere 7.673 m²,
druh pozemku orná pôda,
- (iii) parcela registra C s parcelným číslom 6078 o výmere 36.297 m²,
druh pozemku orná pôda,
- (iv) parcela registra C s parcelným číslom 6217 o výmere 2.188 m²,
druh pozemku vinice,
- (v) parcela registra C s parcelným číslom 6782 o výmere 2.555 m²,
druh pozemku vinice
(ďalej len „Predmet Nájmu“).

Prenajímateľ vyhlasuje a Nájomcu ubezpečuje, že na Predmet Nájmu neboli uložené opatrenia na ochranu poľnohospodárskej pôdy v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Článok 2

Odovzdanie a udržiavanie Predmetu Nájmu

Na základe dohody Zmluvných Strán prenecháva Prenajímateľ Nájomcovi ku dňu uzavretia tejto Zmluvy Predmet Nájmu v stave spôsobilom na užívanie pre účely uvedené v článku 3.1 tejto Zmluvy.

Počas trvania tejto Zmluvy je Nájomca povinný udržiavať Predmet Nájmu v stave spôsobilom na užívanie pre účely uvedené v článku 3.1 tejto Zmluvy. Obvyklé náklady s tým spojené znáša Nájomca.

Článok 3

Užívanie Predmetu Nájmu, účel nájmu

3.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet Nájmu na poľnohospodárske účel pri prevádzkovaní podniku, primerane k druhu pozemku a v súlade s právnymi predpismi. Nájomca je povinný

11C/136/2014

starat' sa o to, aby na Predmete Nájmu nevznikla škoda. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k Predmetu Nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva vec riadnym spôsobom.

Prenajímateľ je povinný zdržať sa všetkého, čím by mohol znemožniť alebo ohroziť výkon práva Nájomcu užívať počas doby nájmu Predmet Nájmu. Na základe dohody Zmluvných Strán platí nevyvrátiteľná právna domnienka, že ak by bol Nájomca bez právneho dôvodu rušený pri výkone práva podľa článku 3.1 tejto Zmluvy, má sa za to, že Prenajímateľ porušil povinnosť podľa článku 3.2 tejto Zmluvy.

Obvyklé náklady pri bežnom užívaní Predmetu Nájmu spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša Nájomca.

Článok 4

Zmeny Predmetu Nájmu

Nájomca môže vykonať zmenu druhu pozemku, ktoré tvoria Predmet Nájmu alebo inú zmenu na pozemku len s písomným súhlasom Prenajímateľa a v súlade s osobitnými právnymi predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku.

Ak Nájomca vykoná zmeny na Predmete Nájmu alebo jeho časti bez súhlasu Prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť Predmet Nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 5

Nájomné

5.1 Za užívanie Predmetu Nájomu bolo dojednané nájomné vo výške 341,95 € (slovom tristoštyridsaťjeden eur a deväťdesiatpäť centov) ročne. Výpočet nájomného je nasledovný:

Prenajímateľ: J.

Druh pozemku - orná pôda dolné parcely ročné nájomné 68,05 EUR/ha Druh pozemku - orná pôda horné parcely ročné nájomné 53,11 EUR/ha Druh pozemku - orná pôda vinice ročné nájomné 53,11 EUR/ha Výmera celkom Nájomné celkom

k.ú. Šalov LV č. 1834 k. ú. Šalov LV č.1834 k.ú. Šalov LV č.1834

čísla parciel výmera /ha/ Celkom /ha/ čísla parciel výmera /ha/ Celkom /ha/ čísla parciel výmera /ha/ Celkom / ha/ /ha/ /EUR/

5023 1,2232 1,2232 5483 0,7673 4,3970 6782 0,2555 0,4743 6,0945 341,95

6078 3,6297 6217 0,2188

5.2 Ročné nájomné je Nájomca povinný zaplatiť v jednej splátke, a to k 30. novembru plynúceho kalendárneho roka za obdobie predchádzajúceho hospodárskeho roka. Hospodárskym rokom je obdobie začínajúce 1. novembrom a končiace 30. októbrom (v ďalšom aj len „Hospodársky Rok“).

11C/136/2014

5.3 Na základe dohody Zmluvných strán bolo stanovené, že povinnosť zaplatiť nájomné podľa článku 5 tejto Zmluvy splní Nájomca niektorým z nižšie uvedených spôsobov splnenia záväzku:

- (i) bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy,
- (ii) doručením zodpovedajúcej sumy peňažných prostriedkov na adresu Prenajímateľa, uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy,
- (iii) odovzdaním zodpovedajúcej sumy peňažných prostriedkov Prenajímateľovi,
- (iv) v naturálnej forme, ak sa na tomto spôsobe zaplatenia nájomného Zmluvné Strany dohodnú.

5.4 Ak priemerné ceny poľnohospodárskych výrobkov, ktoré sú predmetom regulácie trhu s poľnohospodárskymi výrobkami, pestovaných na Predmete Nájomu v priebehu troch po sebe nasledujúcich rokov klesli alebo stúpili o viac ako 20 %, môže Prenajímateľ alebo Nájomca požadovať pomernú úpravu nájomného, a to počnúc najbližším obdobím, za ktoré sa nájomné platí.

Článok 6

Doba nájmu a skončenie nájmu

6.1 Na základe súhlasu Zmluvných Strán sa nájom dojednáva na dobu určitú, do 30.09.2022. Ak Prenajímateľ alebo Nájomca rok pred uplynutím Času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve druhú Zmluvnú Stranu na vrátenie a prevzatie Predmetu Nájomu po skončení nájmu, zmluva sa obnovuje na určitý čas podľa § 8 Zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov.

6.2 Prenajímateľ je oprávnený vypovedať Zmluvu v jednoročnej lehote, a to ku koncu Hospodárskeho roka:

- (i) ak Nájomca podstatným spôsobom zmenil druh pozemku tvoriaceho Predmet Nájomu bez súhlasu Prenajímateľa,
- (ii) ak Nájomca nenakladá s Predmetom Nájomu so starostlivosťou riadneho hospodára,
- (iii) ak Nájomca užíva Predmet Nájomu v rozpore s osobitnými predpismi, alebo
- (iv) ak Nájomca napriek písomnej výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného.

6.3 Nájomca je oprávnený vypovedať Zmluvu v jednoročnej lehote, a to ku koncu Hospodárskeho roka:

- (i) ak po dobu dlhšiu ako tri po sebe nasledujúce kalendárne roky nedosahuje Nájomca výnos, aký bol v čase vzniku nájmu, napriek tomu, že s Predmetom Nájomu nakladá so starostlivosťou riadneho hospodára,

(ii) ak Nájomca stratí oprávnenie na výkon niektorej z podnikateľskej činnosti uvedených v aktuálnom výpise z obchodného registra,

(iii) ak Prenajímateľ vykonal na Predmete Nájmu úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý je Predmet Nájmu prenajatý, alebo ak Prenajímateľ zriadil na Predmete Nájmu stavbu.

11C/136/2014

(iv) ak bude Nájomcovi z akéhokoľvek právneho dôvodu odňatá taká časť Predmetu Nájmu, že by sa tým podľa názoru Nájomcu zmaril účel nájmu, uvedený v článku 3.1 tejto Zmluvy,

(v) ak dôjde k zániku nájomného práva Nájomcu k takej časti Predmetu Nájmu, že by sa tým podľa názoru Nájomcu zmaril účel nájmu, uvedený v článku 3.2 tejto Nájomnej Zmluvy alebo

(vi) ak Prenajímateľ odmietne udeliť súhlas podľa ustanovenia článku 4.1 tejto Zmluvy k zmenám Predmetu Nájmu, pričom podľa názoru Nájomcu je uskutočnenie požadovaných zmien na Predmete Nájmu potrebné pre riadne uskutočňovanie podnikateľských aktivít Nájomcu.

Ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba časť vypratať, Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Nájomnej Zmluvy len v časti týkajúcej sa vypratávanej časti Predmetu Nájmu.

Predmetu Nájmu

Ak tretia osoba uplatňuje k Predmetu Nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami Nájomcu, je Prenajímateľ povinný urobiť potrebné právne opatrenia na ochranu práv Nájomcu. Ak tak Prenajímateľ v primeranej lehote neurobí, alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, môže Nájomca odstúpiť od Zmluvy.

Po skončení doby nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet Nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Ak Nájomca vynaložil nevyhnutné náklady na udržiavanie pozemkov, ktoré tvoria Predmet Nájmu, v stave spôsobilom na riadne poľnohospodárske využitie, ak nejde o obvyklé náklady pri užívaní

Predmetu Nájmu alebo ak vynaložil účelné náklady na rozmnoženie alebo na zvýšenie hodnoty úžitkov z Predmetu Nájmu v rámci bežného hospodárenia, alebo na zvýšenie výkonnosti Predmetu Nájmu so súhlasom Prenajímateľa, alebo v rámci opatrení schválených príslušným orgánom štátnej správy a dohodnutý čas nájmu sa skončí pred uplynutím času návratnosti výdavkov vynaložených na taký účel, a Nájomca ich preto nemôže zužitkovať, má právo na primerané predĺženie času nájmu alebo na primeranú náhradu.

Ak Nájomca riadne a včas plní svoje záväzky z tejto Zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na Predmet Nájmu za nájomné v obvyklej výške, to neplatí, ak pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času trvania nájmu Prenajímateľ podniká v poľnohospodárstve alebo ak má byť nájomcom blízka osoba Prenajímateľa alebo právnická osoba, ktorej je Prenajímateľ členom alebo spoločníkom, alebo ak ide o pozemok, ktorý je podľa osobitného predpisu určený na iné ako poľnohospodárske účely.

Článok 7

Osobitné ustanovenia

Na základe dohody Zmluvných Strán bolo dojednané, že počas trvania doby nájmu rozhoduje Nájomca o práve a výkone poľovníctva na Predmete Nájmu podľa v čase podpisu tejto zmluvy platného zákona 11C/136/2014

poľovníctve č. 274/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov, resp. podľa právnej úpravy, ktorou bude právo a výkon poľovníctva upravený

kedykoľvek v budúcnosti.

Na základe dohody Zmluvných Strán bolo dojednané, že:

(i) povinnosť zaslať oznámenie o nájme katastru nehnuteľností je uložená Nájomcovi,

(ii) povinnosť oznámiť trvanie nájmu miestne príslušnému daňovému úradu a obci, ktorá vykonáva správu dane je uložená Nájomcovi.

7.3 Na základe dohody Zmluvných strán bolo dojednané, že ak Prenajímateľ poruší povinnosť podľa článku 3.2 tejto Zmluvy, je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu za každý deň trvania porušenia tejto povinnosti vo výške 2,40 € za každý začatý ha tej časti Predmetu Nájomu, ktorého sa porušenie povinností podľa článku 3.2 tejto Zmluvy týka. Povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tohto článku Zmluvy je Prenajímateľ povinný splniť do 30 dní odo dňa, ako ho Nájomca o zaplatenie zmluvnej pokuty požiada.

Článok 8 Predkupné právo

Ak by Prenajímateľ chcel v budúcnosti previesť na tretiu osobu (spoluvlastnícke právo k pozemkom uvedeným v článku 1.2 tejto Zmluvy, resp. ku ktorejkoľvek z nich alebo ku ktorejkoľvek ich časti, je povinný vopred ponúknuť tieto na predaj prednostne Nájomcovi. Práva a povinnosti Zmluvných Strán uvedené v tomto ustanovení Zmluvy sa spravujú najmä § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Ak by Prenajímateľ nadobudol v budúcnosti (spolu)vlastnícke právo k Predmetu Nájomu, (resp. ku ktorejkoľvek jeho časti), a tento Predmet Nájomu (resp. ktorúkoľvek jeho časť) by Prenajímateľ chcel v budúcnosti previesť na tretiu osobu, je povinný vopred ponúknuť Predmet Nájomu na predaj prednostne Nájomcovi. Práva a povinnosti Zmluvných Strán uvedené v tomto ustanovení Zmluvy sa spravujú najmä § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Na základe dohody Zmluvných strán bolo dojednané, že ak Prenajímateľ poruší povinnosť podľa článku 8.1 alebo 8.2. tejto Zmluvy, je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 665,- € za každý začatý ha tej časti Predmetu Nájomu, ktorého sa porušenie povinností podľa článku 8.1 tejto Zmluvy týka. Povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tohto článku Zmluvy je Prenajímateľ povinný splniť do 30 dní odo dňa, kedy si Nájomca nárok na vyplatenie zmluvnej pokuty u neho uplatní.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

9.1 Táto Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom každá zo Zmluvných Strán dostane jeden rovnopis Zmluvy, a jeden bude určený pre príslušný katastrálny úrad.

9.2 Zmluvné Strany vyhlasujú, že sa s obsahom tejto Zmluvy oboznámili a porozumeli mu, a že táto Zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu. Zmluvné Strany zároveň vyhlasujú, že Zmluvu 11C/136/2014

neuzavierajú v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, ani v omyle a že ich zmluvná voľnosť nebola žiadnym spôsobom obmedzená.

9.3 Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť momentom jej podpísania poslednou zo Zmluvných Strán. Nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy strácajú účinnosť všetky predchádzajúce dojednania Zmluvných Strán, uskutočnené v písomnej alebo ústnej forme, ktoré súviseli s Predmetom Nájomu alebo s pozemkami uvedenými v článku 1.3 tejto Zmluvy.

9.4 Právny vzťah založený touto Zmluvou sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky. V prípade zmeny obsahu právnych predpisov upravujúcich právny vzťah založený touto Zmluvou, sa

Zmluvné Strany zaväzujú začať a následne uskutočniť vzájomné rokovania, smerujúce k prehodnoteniu výhodnosti obsahu Zmluvy pre Zmluvné Strany.

V Šalove, dňa

J.

V Hronovciach, dňa
zast: Ing. Róbert Kovács, konateľ"

KOVACSAGRO spol. s r.o.

II. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou súdu dňa 9.6.2014 sa žalobca domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného. Ako uviedol, dňa 30.09.2007 uzatvoril žalobca a otec (právny predchodca) žalovaného, t. č. zosnulý K., ktorý zomrel dňa XX.XX.XXXX (ďalej len „."), nájomnú zmluvu o nájme pozemkov vo vlastníctve K., v katastrálnom území Šalov, obec: Šalov, okres: Levice, zapísaných na liste vlastníctva (ďalej len „LV“) č. 281, 1113, 593, 383, 445, o celkovej výmere 125.240,87 m², a to na dobu určitú do 30.09.2022 (ďalej len „Nájomná zmluva“). Na základe dedičskej postupnosti a Osvedčenia o dedičstve zo dňa 12.05.2010, právoplatné dňa 27.05.2010, žalovaný nadobudol do vlastníctva po poručiťovi Ľudovítovi Balazsovi st. pozemky umiestnené v katastrálnom území Šalov, obec: Šalov, okres: Levice, zapísané na LV č. 281 v podiele 1/1 o výmere 63.566 m² a LV č. 445 v podiele 125/14832 o výmere 1.651,622 m². Žalovaný tak na základe dedenia nadobudol pozemky o celkovej výmere 65.217,62 m², ktorých časť o celkovej výmere 62.339,87 m² bola predmetom Nájomnej zmluvy. Zostávajúcu časť pozemkov po poručiťovi (otcovi) K.. nadobudla do vlastníctva žalovaného sestra, t.j. B., V. (ďalej len „Sestra žalovaného“), na základe dedičskej postupnosti a Osvedčenia o dedičstve zo dňa 12.05.2010, právoplatné dňa 27.05.2010, a to pozemky umiestnené v katastrálnom území Šalov, obec: Šalov, okres: Levice, zapísané na LV č. 88 v podiele 1/4 o výmere 227,753 m², LV č. 383 v podiele 1/1 o výmere 20.673 m², LV č. 593 v podiele 1/1 o výmere 43.216 m². LV č. 1113 v podiele 1/2 o výmere 1.048 m². Sestra žalovaného tak na základe dedenia nadobudla pozemky o celkovej výmere 65.164,75 m², ktorých časť o celkovej výmere 62.901 m² bola predmetom Nájomnej zmluvy. Na základe uvedeného žalovaný spolu so Sestrou žalovaného spolu po poručiťovi K. zdedili pozemky v katastrálnom území Šalov, obec: Šalov, okres: Levice o celkovej výmere 11C/136/2014

130.382,37 m². Na základe uvedeného prešli po poručiťovi K. práva a povinnosti z Nájomnej zmluvy na žalovaného a Sestru žalovaného, v časti týkajúcej sa nadobudnutých nehnuteľností. Rozhodnutím vtedajšieho Obvodného pozemkového úradu v Leviciach, č. 2005/001169, P 2005/00911 zo dňa 01.06.2005 (ďalej len „Rozhodnutie o nariadení“) boli nariadené pozemkové úpravy k nehnuteľnostiam umiestnených v katastrálnom území Šalov, t.j. o.i. k pozemkom, ktoré boli predmetom Nájomnej zmluvy a ktoré boli vo vlastníctve Ľudovíta Balázsa st. a následne žalovaného a Sestry žalovaného. Rozhodnutím vtedajšieho Obvodného pozemkového úradu v Leviciach č. 2013/001230, P2013/00053 zo dňa 1.8.2013 (ďalej len „Rozhodnutie“) bolo schválené vykonanie projektu pozemkových úprav v katastrálnom území Šalov. Uvedené Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 19.08.2013 a od tohto momentu sa stalo záväzným pre účastníkov konania pozemkových úprav, t.j., o.i. pre žalobcu a žalovaného. Zároveň sa žalovaný stal vlastníkom tzv. nových pozemkov (t.j. pozemkov, ktoré vznikli v dôsledku právoplatného vykonania pozemkových úprav), a to o.i. príslušných pozemkov, ktoré sú relevantné v tejto veci a zapísané na LV č. 1834, okres: Levice, obec: Šalov, katastrálne územie: Šalov: parcela registra „C“ s parcelným číslom 5023, výmera: 12.232m², druh pozemku: orná pôda; parcela registra „C“ s parcelným číslom 5483, výmera: 7.673m², druh pozemku: orná pôda; parcela registra „C“ s parcelným číslom 6078, výmera: 36.297m², druh pozemku: orná pôda; parcela registra „C“ s parcelným číslom 6217, výmera: 2.188m², druh pozemku: vinice; parcela registra „C“ s parcelným číslom 6782, výmera: 2.555m², druh pozemku: vinice. Na základe Rozhodnutia teda zanikla Nájomná zmluva ku dňu uvedenému v Rozhodnutí, t.j. dňa 01.10.2013. Doba nájmu bola v pôvodnej Nájomnej zmluve dojednaná do roku 2022. Vzhľadom na skutočnosť, že si žalobca plnil záväzky z Nájomnej zmluvy vo

vzťahu k právnomu predchodcovi žalovaného K., ako aj žalovanému, riadne a včas, možno uzavrieť, že žalobcovi vzniklo právo a žalovanému povinnosť uzavrieť zmluvu o nájme tzv. nových pozemkov, vo vlastníctve žalovaného, na poľnohospodárske účely, za podmienok dohodnutých v Nájomnej zmluve, ktorej predmetom budú pozemky vo výmere, ktorá zodpovedá výmere pôvodne prenajatých pozemkov v zmysle Nájomnej zmluvy upravenej primerane o predmetný projekt pozemkových úprav. V Rozhodnutí o nariadení bola stanovená 90 dňová lehota na oznámenie zámeru vlastníkom podľa § 8 ods. 5 Zákona, pričom Rozhodnutie o nariadení bolo doručované Ľudovítovi Balázsovi st., ako účastníkovi konania pozemkových úprav a takisto bolo zverejnené na úradnej tabuli vtedajšieho Obvodného pozemkového úradu Levice a Obecného úradu v Šalove v období od 07.06.2005 do 21.06.2005, t.j. za života K.. V uvedenom Rozhodnutí o nariadení bola takisto obsiahnutá výzva podľa § 5 ods. 14 Zákona, v znení účinnom ku

dňu vydania Rozhodnutia o nariadení, s 90 dňovou lehotou na podanie odpovede. V procese konania pozemkových úprav žalovaný, ani jeho právny predchodca K., nikdy neprejavili záujem, ani neuskutočnili žiadne podanie o tom, že dotknuté pozemky bude žalovaný obhospodarováť samostatne. Ba čo viac, K.. doručil na príslušný pozemkový úrad dotazník kde sa vyslovil, že má záujem prenajať dotknuté pozemky a zároveň neprejavil záujem obhospodarováť dotknuté pozemky samostatne. Dňa 25.02.2011 bol so žalovaným taktiež prerokovaný návrh nového usporiadania pozemkov, kde takisto nevzniesol požiadavku obhospodarováť príslušné pozemky samostatne. Projekt pozemkových úprav bol teda vyhotovený so zreteľom na všetky uvedené skutočnosti a najmä 11a to, že dotknuté pozemky vo vlastníctve žalovaného a príslušie pozemky vo vlastníctve 3. osôb budú prenajaté žalobcovi na poľnohospodárske účely a tomu bolo prispôsobené aj ich usporiadanie v súlade s § 11 ods. 2 písm. b) Zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní
11C/136/2014

pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách (ďalej len Zákon). Skutočnosť, že žalovaný v súčasnosti namieta možnosť obhospodarováť svoje príslušné pozemky samostatne je právne bezpredmetná s poukazom na dostatok príležitostí poskytnutých Zákonom na prejavenie takej vôle. Účelom pozemkových úprav bolo v tomto prípade o.i. racionálne priestorové usporiadanie vlastníckych a užívacích vzťahov a odstránenie prekážok ich výkonu. V súlade s týmto účelom bol vyhotovený projekt pozemkových úprav, a teda boli vzaté do úvahy návrhy všetkých účastníkov konania, t.j. o.i. vlastníkov dotknutých pozemkov (žalovaný) a nájomcov dotknutých pozemkov (žalobca). Neobstojí teda prípadná námietka o neodôvodnenom zásahu do vlastníckeho práva žalobcu vzhľadom na to, že v procese pozemkových úprav žalovaný, ani Ľudovít Balázs st. žiadnym relevantným spôsobom nevyjadrili vôľu obhospodarováť svoje, dovtedy žalobcovi prenajaté, pozemky samostatne, napriek tomu, že mali na to viacero možností. Svojím konaním (resp. nekonaním) teda žalovaný, resp. Ľudovít Balázs st. vyslali domnelý podnet voči príslušnému pozemkovému úradu o tom, že návrh a umiestnenie nových pozemkov má byť vykonané tak, aby bolo možné zo strany žalobcu riadne obhospodarováť dotknuté pozemky, vrátane tých vo vlastníctve žalovaného. V kontexte § 14 ods. 8 Zákona je tak požiadavka žalobcu týkajúca sa uzatvorenia nájomnej zmluvy na tzv. nové pozemky voči žalovanému úplne legitímna. Ďalej žalobca upriamuje pozornosť na skutočnosť, že nájomný vzťah k poľnohospodárskym pozemkom nie je klasický nájomný záväzkovoprávny vzťah, ale vzťah, ktorý podlieha intenzívnejšej regulácii prostredníctvom osobitnej úpravy obsiahnutej v zákone č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov. Uvedený zákon zasahuje do autonómie účastníkov a reguluje nájomný vzťah s ohľadom na špecifiká poľnohospodárskej činnosti a ochranu nájomcu súvisiacu s obhospodarovaním pôdy. Ďalšiu osobitosť nájomného vzťahu k poľnohospodárskym pozemkom možno badať v udeľovaní dotácií hospodárskym subjektom, t.j. subjektom, ktorých podnikateľská činnosť je spojená s obhospodarovaním pôdy. V prípade zníženia výmery obhospodarovaneho pôdneho fondu v dôsledku neuzatvorenia nájomnej zmluvy k tzv. novým pozemkom, môžu byť dotácie vo vzťahu k hospodárskym subjektom, t.j. v prejednávanej veci vo vzťahu k žalobcovi, krátené, čo by mohlo zasiahnuť do jeho legitímnych majetkových očakávaní a ohroziť jeho prevádzkyschopnosť. Listom zo dňa 21.10.2013 bol žalovaný vyzvaný na uzatvorenie nájomnej zmluvy, ktorej predmetom malo byť vytvorenie nájomného vzťahu so žalobcom ako nájomcom a žalovaným ako prenajímateľom na nasledovné tzv. nové pozemky vo vlastníctve žalovaného o celkovej výmere 60.945 m², evidované na liste vlastníctva č. 1834, okres: Levice, obec: Šalov, katastrálne územie: Šalov: parcela registra „C“ s parcelným číslom 5023, výmera: 12.232m², druh pozemku: orná pôda; parcela registra „C“ s parcelným číslom 5483, výmera: 7.673m², druh pozemku: orná pôda;

parcela registra „C“ s parcelným číslom 6078, výmera: 36.297m², druh pozemku: orná pôda;
parcela registra „C“ s parcelným číslom 6217, výmera: 2.188m², druh pozemku: vinice;
parcela registra „C“ s parcelným číslom 6782, výmera: 2.555m², druh pozemku: vinice. Listom zo dňa 30.10.2013 žalovaný nájomnú zmluvu odmietol uzatvoriť a vyzval žalobcu na odovzdanie a vypratanie dotknutých pozemkov. V rámci snahy o zmierlivé vybavenie celej záležitosti žalobca prostredníctvom splnomocnenej advokátskej kancelárie opätovne vyzval žalovaného na uzatvorenie nájomnej zmluvy na tzv. nové pozemky. Na túto však žalovaný do dnešného dňa nereagoval napriek tomu, že šiju prevzal dňa 14.05.2014. Z hore uvedeného je zrejmé, že žalobca, napriek pôvodne prenajatej výmere, vo vzťahu k pozemkom, ktoré zdedil
11C/136/2014

žalovaný, vo výške 62.339,87 m², požadoval uzatvorenie nájomnej zmluvy k tzv. novým pozemkom vo výmere len 60.945 m². Preto možno považovať požiadavku stanovenú v § 14 ods. 8 Zákona, o práve nájomcu na uzatvorenie nájomnej zmluvy k tzv. novým pozemkom vo výmere zodpovedajúcej pôvodnej výmere pozemkov, za splnenú. Ďalej, neuzatvorením nájomnej zmluvy k tzv. novým pozemkom zo strany žalovaného nedochádza len k porušeniu legitímnych očakávaní žalobcu týkajúcich sa obhospodarovania dotknutej pôdy vo vlastníctve žalovaného, ale aj k nemožnosti užívania a obhospodarovania poľnohospodárskej pôdy, v správe žalobcu, ako homogénneho plošného celku. Uvedené generuje ďalšie náklady a logistické prekážky vo vzťahu k žalobcovi. Žalobca má taktiež v blízkosti parcely žalovaného č. 5023 vybudovaný rotačný závlahový systém, ktorého kotviaci pevný bod sa nachádza práve na pozemku žalovaného. Z hľadiska skutkových okolností a umiestnenia pozemkov žalovaného by v prípade neuzatvorenia nájomnej zmluvy k tzv. novým pozemkom došlo k neprimeraným nákladom na premiestnenie závlahového systému. V neposlednom rade žalobca poukazuje na skutočnosť, že sestra žalovaného uzatvorila nájomnú zmluvu k tzv. novým pozemkom za rovnakých podmienok, aké boli navrhnuté žalovanému.

2. Žalovaný v písomnom vyjadrení k žalobe zo dňa 17.11.2014 uviedol, že uplatnený nárok žalobcu v celom rozsahu neuznáva. Poukázal na § 14 ods. 8 zákona č. 330/1991 Zb., podľa ktorého nájomcovi vzniká zákonné prednostné právo na uzavretie nájomnej zmluvy len za predpokladu, ak riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy o nájme pôvodných nehnuteľností. Žalobca túto zákonnú podmienku nespĺnil, pretože podľa nájomnej zmluvy zo dňa 30.9.2007 neplatil riadne a včas nájomné. Napríklad za hospodársky rok od 1.10.2010 do 30.9.2011 nájomné splatné do 30.11.2011 zaplatil až 12.12.2011. Podľa vedomostí žalovaného žalobca nájomné za hospodársky rok od 1.10.2011 do 30.9.2012 splatné do 30.11.2012 vôbec nezaplatil. Žalobca zaplatil dňa 20.12.2010 nájomné v sume 1.428,90 € jednorázovo za štyri predchádzajúce roky taktiež s omeškaním. Z uvedeného dôvodu podľa žalovanému nevzniklo žalobcovi zákonné prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy, preto navrhuje žalobu v celom rozsahu zamietnuť a priznať žalovanému náhradu trov konania.

3. Súd na pojednávaní dňa 8.6.2015 rozhodol rozsudkom č.k. 11C/136/2014-134, ktorým žalobe v celom rozsahu vyhovel a proti ktorému podal žalovaný v zákonnej lehote odvolanie namietajúc neprimerane nízke nájomné a neprimerane dlhú dobu nájmu do 1.11.2027, zmluva jednostranne zvýhodňuje žalobcu, zároveň uviedol, že žalobca nezaplatil nájomné za poľnohospodársky rok od 1.10.2011 do 30.9.2012 splatné do 30.11.2012, čo zakladá možnosť odstúpenia od zmluvy.

4. Uznesením č.k. 11C/136/2014-145 zo dňa 3.8.2015, ktoré v spojení s uznesením Krajského súdu v Nitre č.k. 5Co/989/2015-172 zo dňa 23.11.2015 nadobudlo právoplatnosť dňa 4.1.2016, súd žalovanému zakázal akékoľvek nakladanie s nehnuteľnosťami evidovanými na liste vlastníctva č. 1834, okres: Levice, obec: Šalov, katastrálne územie Šalov, a to:

parcela registra „C“ s parcelným číslom 5023, výmera: 12.232 m², druh pozemku: orná pôda;
parcela registra „C“ s parcelným číslom 5483, výmera: 7.673 m², druh pozemku: orná pôda;
parcela registra „C“ s parcelným číslom 6078, výmera: 36.297 m², druh pozemku: orná pôda;
parcela registra „C“ s parcelným číslom 6217, výmera: 2.188 m², druh pozemku: vinice;
parcela registra „C“ s parcelným číslom 6782, výmera: 2.555 m²> druh pozemku: vinice;
11C/136/2014

najmä je žalovaný povinný zdržať sa akéhokoľvek úkonu, ktorým by alebo ktorého následkom by predal, daroval, či inak scudzil, prenajal, zaťažil záložným alebo iným právom alebo vložil ako nepeňažný vklad do základného imania obchodnej spoločnosti, a to do dňa právoplatného ukončenia veci vedenej na Okresnom súde Levice pod sp. zn. 11C/136/2014.

Krajský súd v Nitre ako odvolací zrušil rozsudok súdu prvej inštancie uznesením č.k. 5Co/988/2015-184 zo dňa 30.1.2017 a vec mu vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie. Odvolací súd považoval rozsudok za vecne nesprávny, pretože z neho nevyplývalo doslovne nahradenie prejavu vôle žalovaného súdom.

Súd prvej inštancie vec opätovne prejednal. Na pojednávaní žalobca zotrval na podanej žalobe v znení uznesenia o pripustení zmeny petítu. Žalobca mal za preukázané, že mu právo na uzavretie nájomnej zmluvy vzniklo, navyše nová zmluva je dohodnutá za podmienok pôvodného nájmu tak, ako to ukladá zákon o pozemkových úpravách. Na svojich predchádzajúcich písomných či ústnych vyjadreniach zotrval aj žalovaný; zmluva podľa neho obsahuje neprímerané podmienky týkajúce sa ceny a spôsobu platenia nájomného. Žalovaný naďalej nie je ochotný zmluvu so žalobcom uzavrieť, navyše predmetné pozemky už obhospodaruje niekto iný na základe nájomnej zmluvy.

Vykonaným dokazovaním súd zistil nasledovný skutkový a právny stav:

Rozhodnutím vtedajšieho Obvodného pozemkového úradu v Leviciach, č. 2005/001169, P 2005/00911 zo dňa 01.06.2005 (ďalej len „Rozhodnutie o nariadení“) boli nariadené pozemkové úpravy k nehnuteľnostiam umiestnených v katastrálnom území Šalov, t.j. o.i. k pozemkom, ktoré boli predmetom Nájomnej zmluvy a ktoré boli vo vlastníctve K. a následne žalovaného a sestry žalovaného. Cieľom vypracovania projektu pozemkových úprav je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v k.ú. Šalov a ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho majetku s ním spojeného vykonávaného vo verejnom záujme v súlade s požiadavkami a podmienkami ochrany životného prostredia a tvorby územného systému ekologickej stability, funkciami poľnohospodárskej krajiny a prevádzkovo - ekonomickými hľadiskami moderného poľnohospodárstva, lesného hospodárstva a podpory rozvoja vidieka. Bolo preukázané, že uskutočnenie pozemkových úprav v tomto k.ú. je účelné a opodstatnené vzhľadom na vysokú rozdrobenosť pozemkov, veľký počet spoluvlastníckych vzťahov, nízku aktuálnosť KN a neprístupnosť pozemkov. V rozhodnutí boli o.i. vlastníci pozemkov vyzvaní, aby sa prihlásili o účasť na pozemkových úpravách na účel spolupráce pri pozemkových úpravách a uplatnenia svojho práva tým, že vlastníci pozemkov, ktoré sú v nájme poľnohospodárskeho alebo lesného podniku alebo hospodárskeho subjektu, oznámia tunajšiemu úradu v lehote do 90 dní svoj zámer ohľadne ich užívania a tiež tým, že sa zúčastnia prerokovania návrhu a požiadavky na určenie náhradných pozemkov v lehote, ako bude uvedené v pozvánke. V prípade, že účastníci svoje práva neuplatnia svoje práva, resp. sa neprihlásia o účasť v pozemkových úpravách, bude ich v týchto prípadoch zastupovať Slovenský pozemkový fond.

9. Dňa 30.9.2007 bola uzavretá medzi žalobcom ako nájomcom a K. ako prenajímateľom (otec žalovaného) nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely. Predmetom nájmu boli pozemky nachádzajúce sa v okrese Levice, obec Šalov, k.ú. Šalov v celkovej výmere 12,5240 ha a ktorých výpočet je uvedený v prílohe č. 1
11C/136/2014

zmluvy a ktoré sú vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, zapísané na LV č. 281, 1113, 593, 383 a 445. Na základe dohody prenecháva prenajímateľ nájomcovi ku dňu uzavretia zmluvy predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku primerane druhu pozemku. Za užívanie pozemkov bolo dohodnuté nájomné vo výške 21.263,- Sk ročne, ktoré bol nájomca povinný zaplatiť v jednej splátke, a to k 30.11. plynúceho kalendárneho roka za obdobie predchádzajúceho hospodárskeho roka, pričom hospodárskym rokom je obdobie od 1.10. do 30.9. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú do 30.9.2022.

10. Dňa XX.X.XXXX K.. zomrel. Dedičmi po zomrelom bola manželka poručiťľa, žalovaný a jeho sestra B.. Podľa Osvedčenia o dedičstve zo dňa 12.5.2010, právoplatným dňa 27.5.2010 č.k. 6D/70/2010, D not 45/2010 zdedil žalovaný pozemky (ktoré bol predmetom nájomnej zmluvy) v k.ú. Šalov zapísané na LV č. 281 a 445.

11. Dňa 9.11.2010 vtedajší Obvodný pozemkový úrad v Leviciach oznámil a podľa § 11 ods. 23 zák. č. 330/1991 Zb. konštatoval, že zásady na umiestnenie nových pozemkov v obvode pozemkových úprav Šalov, ktoré boli zverejnené verejnou vyhláškou a doručené známym vlastníkom so známym pobytom, sú platné. ObPÚ prerokoval podľa § 11 ods. 18 zákona s vlastníkmi ich návrhy a požiadavky na určenie ich pozemkov na spoločnom prerokovaní v dňoch 15.4.2010 a 28.4.2010. Na základe výsledkov prerokovania boli so združením účastníkov pozemkových úprav dohodnuté zásady umiestnenia nových pozemkov, ktoré boli v zmysle § 11 ods. 23 zákona zverejnené verejnou vyhláškou č. 2010/00072 P 2010/00072 od 10.6.2010 do 24.6.2010 a doručené známym vlastníkom so známym

pobytom do vlastných rúk. Podľa § 11 ods. 23 zákona sú zásady platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú nariadené pozemkové úpravy. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená. Nakoľko na ObPÚ neboli doručené opodstatnené námietky, ktoré by mali vplyv na zmenu zásad o pozemkových úpravách, sú tieto zásady platné.

12. Rozhodnutím vtedajšieho Obvodného pozemkového úradu v Leviciach č. 2013/001230, P2013/00053 zo dňa 1.8.2013 (ďalej len „Rozhodnutie“) bolo schválené vykonanie projektu pozemkových úprav v katastrálnom území Šalov. Uvedené Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 19.08.2013 a od tohto momentu sa stalo záväzným pre účastníkov konania pozemkových úprav, t.j. aj pre žalobcu a žalovaného. Zároveň sa žalovaný na základe tohto rozhodnutia stal vlastníkom tzv. nových pozemkov (t.j. pozemkov, ktoré vznikli v dôsledku právoplatného vykonania pozemkových úprav), a to o.i. príslušných pozemkov, ktoré sú zapísané na LV č. 1834, okres Levice, obec Šalov, katastrálne územie: Šalov: parcela registra „C“ s parcelným číslom 5023, výmera: 12.232m², druh pozemku: orná pôda; parcela registra „C“ s parcelným číslom 5483, výmera: 7.673m², druh pozemku: orná pôda; parcela registra „C“ s parcelným číslom 6078, výmera: 36.297m², druh pozemku: orná pôda; parcela registra „C“ s parcelným číslom 6217, výmera: 2.188m², druh pozemku: vinice; parcela registra „C“ s parcelným číslom 6782, výmera: 2.555m², druh pozemku: vinice. Na základe Rozhodnutia teda zanikla nájomná zmluva ku dňu uvedenému v rozhodnutí, t.j. dňa 01.10.2013.

13. V prílohe listu zo dňa 21.10.2013 zaslal žalobca žalovanému novú nájomnú zmluvu o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely, keďže všetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy zo dňa 30.9.2007 uzavretej do 30.9.2022 medzi žalobcom a Ľudovítom Balázsom st., prešli na žalovaného ako dediča pôvodného vlastníka.

11C/136/2014

14. Reakciou žalovaného na uvedený list bola výzva na vypratanie pozemkov zo dňa 30.10.2010 adresovaná žalobcovi. Ako žalovaný uviedol, na základe Rozhodnutia vtedajšieho Obvodného pozemkového úradu v Leviciach č. 2013/001230, P2013/00053 zo dňa 1.8.2013 stal sa vlastníkom predmetných pozemkov v celosti a tiež podľa § 14 ods. 8 Zákona dňom 1.10.2013 zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam. Z dôvodu skončenia nájmu teda vyzval žalobcu na odovzdanie a vypratanie týchto pozemkov, ktorých hranice dal zmerať geodetom. V prípade, že žalobca pozemky dobrovoľne nevydá do 7.11.2013, ujme sa žalovaný ich užívania. Návrh nájomnej zmluvy žalovaný neprijal.

15. Listom zo dňa 27.3.2014 žalobca požiadal Okresný úrad Levice o sprístupnenie informácií týkajúcich sa konania o pozemkových úpravách v k.ú. Šalov (konkrétne vlastníkov Ľ. Balázsa st., žalovaného a predmetných pozemkov). Dňa 8.4.2014 Okresný úrad Levice vo svojej odpovedi uviedol, že Rozhodnutie vtedajšieho ObPU v Leviciach č. 2005/001169, P2005/00911 zo dňa 1.6.2005 bolo zverejnené na úradnej tabuli vtedajšieho úradu ako aj na úradnej tabuli Obecného úradu Šalov od 7.6.2005 do 21.6.2005. Účastník konania K. nedoručil vtedajšiemu úradu žiadny zámer obhospodarováť svoj pozemok samostatne. Účastník J. nedoručil vtedajšiemu úradu žiadny zámer obhospodarováť svoj pozemok samostatne. Účastník konania K. doručil vtedajšiemu úradu dotazník k výpisu z registra pôvodného stavu, kde neprejavil záujem o užívanie všetkých scelených (zlúčených) pozemkov, ako aj o užívanie časti zlúčených pozemkov. Vyslovil sa, že má záujem prenajať scelené pozemky inému užívateľovi (inej právnickej osobe, SHR). Účastník J. nedoručil vtedajšiemu úradu dotazník k výpisu z registra pôvodného stavu. Účastník konania K. nevzniesol žiadnu požiadavku, námietku ani iné podanie. Účastník J. nevzniesol žiadnu námietku, požiadavku ani iné podanie. K. bol v čase prejednávania RNS vedený ako známa osoba, ktorej miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe a v ďalšom konaní ho zastupoval Slovenský pozemkový fond. S účastníkom J. bol návrh nového usporiadanie pozemkov prerokovaný dňa 25.2.2011 a nevzniesol požiadavku obhospodarováť pozemky samostatne. Účastník konania K. v zastúpení SPF nepodal námietku na výpis z rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu. Účastník J. nepodal námietku ani iné podanie na výpis z rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu.

16. V predžalobnej výzve zo dňa 9.5.2014 žalobca vyzval žalovaného na uzatvorenie nájomnej zmluvy a náhradu škody z titulu ušlého zisku. Výzva bola žalovanému doručená dňa 14.5.2014, ktorý na ňu nereagoval.

17. Žalobca za nepravdivé považuje tvrdenie v písomnom vyjadrení žalovaného o tom, že nebolo uhradené nájomné za hospodársky rok od 01.10.2011 do 30.09.2012 a tak isto, že žalobca za predchádzajúce 4 hospodárske roky uhradil nájomné s omeškaním. V tejto súvislosti do spisu predložil

výdavkové doklady, výpisy z účtu preukazujúce, že nájomné skutočne odišlo. Nájomná zmluva bola uzatvorená dňa 30.09.2007, pričom nájomné bolo splatné rok pozadu. Už v roku 2007, keď žalobca nebol povinný uhrádzať nájomné, zaplatil ho prenajímateľovi vo výške 498,87 €, čím vlastne došlo k predplateniu nájomného na nasledujúci hospodársky rok. Teda nájomné bolo zaplatené včas a nasledujúcimi platbami
11C/136/2014

došlo k predplácaniu všetkých nasledujúcich rokov. Ak by aj k predplácaniu nedošlo, posledná úhrada nájomného bola v lehote splatnosti, keďže deň 30.11. pripadol na víkend a splatnosť sa tak posunula na nasledujúci pracovný deň a z toho vypláva, že k omeškaniu nemohlo dôjsť. Tak isto bol žalovanému ponúknutý návrh na odpredaj pozemkov, s čím však nesúhlasil. Z výdavkových dokladov predložených žalobcom (čl. 90-104 spisu) vyplýva, že dňa 9.11.2007 bola Ľudovítovi Balázsovi st. zo strany žalobcu zaplatená časť nájomného za rok 2007 vo výške 2.075 Sk a ďalších 12.954 Sk mu bolo vyplatených v hotovosti. V hotovosti tiež bolo platené nájomné za rok 2008, 2009, 2012. V roku 2010 bolo zaplatené nájomné na účet dňa 21.12., v roku 2011 dňa 9.12. a v roku 2013 dňa 29.11. Zároveň bolo Ľ. Balázsovi st. resp. žalovanému v rokoch 2008, 2009, 2012 a 2013 poskytované aj naturálne plnenie.

18. Žalovaný predložil výpis z účtu VÚB a.s. z 31.12.2013, z ktorého je zrejmé, že nájomné za rok 2013 zo strany žalobcu bolo uhradené dňa 2.12.2013 a výpis z účtu zo dňa 31.12.2011, z ktorého je zrejmé, že nájomné za rok 2013 zo strany žalobcu bolo uhradené dňa 12.12.2011.

19. Podľa § 8 ods. 5 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení k 1.6.2005, v rozhodnutí podľa odseku 3 vyzve obvodný pozemkový úrad vlastníkov pozemkov, ktoré sú v nájme poľnohospodárskeho podniku, lesného podniku alebo hospodárskeho subjektu, aby mu oznámili svoj zámer ohľadne ich užívania; to neplatí, ak je poľnohospodársky podnik, lesný podnik a hospodársky subjekt v likvidácii.

20. Podľa § 11 ods. 18 cit. zák., okresný úrad prerokuje s vlastníkom jeho návrhy a požiadavky na určenie nových pozemkov. Podľa výsledkov prerokovaných pravidiel uvedených v odsekoch 2 a 3 a podľa schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav a miestnych podmienok obvodný pozemkový úrad dohodne so združením účastníkov zásady na umiestnenie nových pozemkov.

21. Podľa § 12 ods. 6 cit. zák., okresný úrad prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníkami pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Ak sa vlastníkom opakovane bez ospravedlnenia rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný.

22. Podľa § 13 ods. 2 cit. zák., účastníci a združenie účastníkov môžu podať okresnému úradu proti rozdeľovaciemu plánu a výpisu z rozdeľovacieho plánu námietky do 30 dní od ich zverejnenia alebo doručenia.

23. Podľa § 14 ods. 8 cit. zák., dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v rozhodnutí zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam a registrácia vinohradov podľa osobitného predpisu. Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy o nájme pôvodných nehnuteľností, má právo na uzavretie zmluvy o nájme nových pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku za podmienok, ktoré sú dohodnuté pri nájme pôvodných nehnuteľností, a to na výmeru nových pozemkov zodpovedajúcu výmere pôvodných prenajatých nehnuteľností, upravenú podľa § 13 ods. 1.

24. Podľa § 137 CSP písm. a), žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o splnení povinnosti, b) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

11C/136/2014

25. Podľa § 229 CSP, právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahradzujú tento prejav.

24. Z vykonaného dokazovania má súd preukázané, že v k.ú. Šalov boli Rozhodnutím vtedajšieho Obvodného pozemkového úradu v Leviciach, č. 2005/001169, P 2005/00911 zo dňa 01.06.2005 nariadené pozemkové úpravy, ktorých cieľom bolo racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v k.ú. Šalov a ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho majetku s ním spojeného vykonávaného vo verejnom záujme v súlade s požiadavkami a podmienkami ochrany životného prostredia a tvorby územného systému ekologickej stability, funkciami poľnohospodárskej krajiny a

prevádzkovo - ekonomickými hľadiskami moderného poľnohospodárstva, lesného hospodárstva a podpory rozvoja vidieka. Bolo preukázané, že uskutočnenie pozemkových úprav v tomto k.ú. je účelné a opodstatnené vzhľadom na vysokú rozdrobenosť pozemkov, veľký počet spoluvlastníckych vzťahov, nízku aktuálnosť KN a neprístupnosť pozemkov. V ďalšom procese pozemkových úprav mali vlastníci pozemkov možnosť oznámiť svoj zámer ohľadne užívania svojich pozemkov, teda aj to, či mienia svoje pozemky obhospodarovať samostatne. K.. takýto zámer pozemkovému neoznámil, dokonca úradu doručil dotazník, v ktorom sa vyslovil, že má záujem svoje pozemky prenajímať. Rovnako žalovaný ako právny nástupca K. v ďalších fázach pozemkových úprav nevzniesol žiadne námietky, podnety či akékoľvek podania, z ktorých by bol zrejmý jeho zámer obhospodarovať ich samostatne. Vlastníci pozemkov musia v priebehu konania o pozemkových úpravách oznámiť príslušnému pozemkovému úradu, že pozemky budú sami užívať, čo sa v novom usporiadaní územia zohľadňuje. S ohľadom na uvedené bol vypracovaný projekt pozemkových úprav a bolo navrhnuté umiestnenie príslušných pozemkov tak, aby mohli byť riadne užívané oprávnenými užívateľmi. Projekt pozemkových úprav bol vyhotovený aj zo zreteľom na to, že dotknuté pozemky budú prenajaté žalobcovi na poľnohospodárske účely. Podľa § 14 ods. 8 zákona síce právoplatnosťou rozhodnutia o schválení vypracovania projektu pozemkových úprav zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam, avšak ak si nájomca riadne a včas plnil svoje záväzky vyplývajúce z nájomnej zmluvy k pôvodným nehnuteľnostiam, má právo na uzavretie zmluvy o nájme k novým pozemkom na poľnohospodárske účely. Práve v tejto súvislosti žalovaný uviedol ako dôvod neuzavretia novej nájomnej zmluvy porušenie povinnosti žalobcu platiť nájomné riadne a včas, keď preukázal len to, že nájomné za rok 2013 bolo pripísané na účet dňa 2.12.2013 a za rok 2011 dňa 12.12.2011. Z výdavkových dokladov predložených žalobcom však vyplýva, že v novembri 2007 bolo K. zaplatené nájomné v celkovej výške 15.029 Sk, pričom nájomná zmluva bola uzavretá 30.9.2007 a nájomné bol nájomca povinný podľa čl. 5.2 platiť za predchádzajúci hospodársky rok, čo je v prípade platby v roku 2007 obdobie od 30.9.2006 do 1.10.2007, teda obdobie, v ktorom žalobca ešte pozemky K.. v nájme nemal. Na tomto mieste je pravdivé tvrdenie žalobcu, že platbou v roku 2007 (vo výške 498,87 €) došlo k „predplateniu“ nájomného, pretože prvé nájomné bolo splatné až 30.11.2008 a žalobca tak nikdy s platbami nájomného v omeškaní nebol. Rovnako tak bolo zaplatené nájomné za rok 2012, čo žalovaný potvrdil svojim podpisom na podpisovom hárku. Súd na základe uvedeného konštatuje, že žalobca právo na uzavretie nájomnej zmluvy v zmysle § 14 ods. 8 zákona o pozemkových úpravách má a neuzavretím nájomnej zmluvy k novým pozemkom by došlo k porušeniu legitímnych očakávaní žalobcu týkajúcich sa obhospodarovania poľnohospodárskej pôdy vo vlastníctve žalovaného, ale aj užívania pôdy v správe žalobcu. Žalobca má tiež na pozemku žalovaného umiestnený kotviaci bod pre rotačný závlahový

11C/136/2014

systém a v prípade neuzavretia nájomnej zmluvy by došlo k neprímeraným nákladom na premiestnenie závlahového systému. Nájomná zmluva k tzv. novým pozemkom plne rešpektuje a zohľadňuje predchádzajúci zmluvný vzťah, čo zákon č. 330/1191 Zb. aj priamo predpokladá v § 14 ods. 8. Pozemkové úpravy nie sú dôvodom na zmenu ustanovení nájomnej zmluvy, ak tieto rešpektujú predchádzajúci zmluvný vzťah. Tvrdenia žalovaného o neprímeranosti ceny nájmu žalovaný žiadnym spôsobom neodôvodnil ani nepredložil dôkaz preukazujúci, že výška nájomného je neprímerane nízka voči nájomnému obvyklému, neurobil tak ani po rozhodnutí odvolacieho súdu. Tvrdenia žalovaného v tomto smere sú preto bezpredmetné, rovnako tak tvrdenia o prídľhovej dobe nájmu, keď tento je dohodnutý do 30.9.2022, pričom zákon stanovuje maximálnu dĺžku nájmu na 25 rokov.

25. K jednotlivým ustanoveniam zmluvy, aj keď s nimi žalovaný nesúhlasí, súd uvádza, že v tomto konaní nie je oprávnený ich posudzovať alebo meniť. Ako konštatoval tiež odvolací súd vo svojom rozhodnutí, je vylúčené, aby súd pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle na podstatných náležitostiach zmluvy niečo menil, upresňoval či dopĺňal, prípadne aby neurčité alebo chýbajúce údaje v zmluve upravoval výkladom prejavu vôle účastníkov zmluvy. Inými slovami predmetom tohto konania nie sú jednotlivé aspekty ustanovení nájomnej zmluvy, ako výška nájomného či dĺžka doby nájmu, ale ustálenie žalobcovho práva na uzatvorenie nájomnej zmluvy k tzv. novým pozemkom a nahradenie prejavu vôle žalovaného vo vzťahu k nájomnej zmluve k novým pozemkom, ktorá zohľadňuje právny stav pred pozemkovými úpravami. Žalovaný nie je oprávnený dôvodit' neuzavretie nájomnej zmluvy nesúhlasom s jej znením, ak toto znenie zohľadňuje predchádzajúci nájomný vzťah, čo je v prejednávanej veci nepochybne dané. Napokon ako už bolo uvedené, žalovaný ani jeho právny predchodca v procese pozemkových úprav nikdy neprejavili vôľu obhospodarovať predmetné pozemky samostatne, so zreteľom na čo boli pozemkové úpravy vykonané. S poukazom na všetky uvedené skutočnosti súd žalobe vyhovel.

26. Len čo rozsudok, ktorý ukladá povinnosť uzavrieť zmluvu, nadobudne právoplatnosť, účinkom tejto právoplatnosti je, že právny úkon je dovŕšený, t.j. nájomná zmluva sa považuje za uzavretú dňom právoplatnosti tohto rozsudku. Rovnako dňom právoplatnosti rozsudku zaniká predbežné opatrenie (t.č. neodkladné opatrenie podľa CSP) vydané ešte za účinnosti OSP, ktorým súd v uznesení 11C/136/2014-145 zo dňa 3.8.2015 žalovanému zakázal akékoľvek nakladanie s dotknutými pozemkami, vrátane zákazu prenajať ich, a to do dňa právoplatného ukončenia veci vedenej na Okresnom súde Levice pod sp. zn. 11C/136/2014. Vzhľadom na uvedené súd nepovažoval za potrebné uznesenie vo výroku tohto rozsudku duplicitne rušiť. Na tomto mieste však súd poukazuje na nekalé konanie žalovaného, ktorý nielen že bezdôvodne odmietal uzavretie nájomnej zmluvy so žalobcom k novým pozemkom, ale navyše absolútne nerešpektoval a úmyselne porušoval zákaz súdu nakladať s dotknutými pozemkami, keď tieto prenajal resp. dal do dispozície inej osobe, čo na ostatnom pojednávaní jeho právna zástupkyňa aj potvrdila.

27. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

28. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

11C/136/2014

29. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

30. Žalobca mal vo veci plný úspech, súd mu priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, pričom o konkrétnej výške trov bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

Poučenie:

Proti rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Levice, v dvoch písomných vyhotoveniach.

Odvolanie len proti odôvodneniu nie je prípustné.

V odvolaní má byť uvedené, ktorému súdu je určené, kto ho podáva, ktorej veci sa týka, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh), musí byť podpísané a datované.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.