

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 10Co/139/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2520201940
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 11. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zlatica Javorová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2023:2520201940.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zlatice Javorovej a členiek senátu JUDr. Gabriely Briškovej a JUDr. Dominiky Horváthovej v spore žalobcu: Poľnohospodárske družstvo Krakovany - Stráže, Školská 401/8, Krakovany 922 02, IČO: 00 654 451, zastúpeného advokátom: JUDr. Juraj Hladký, Jarošova 1, 831 03 Bratislava - mestská časť Nové Mesto, IČO: 42268141, proti žalovaným 1/ Rímskokatolícka cirkev, farnosť Krakovany, Námestie Sv. Mikuláša 184/81, 922 02 Krakovany, IČO: 34 015 876, 2/ GRANELAM a.s., 249, Ostrov 922 01, IČO: 00 208 094, žalovaní 1/ a 2/ zastúpení advokátom: Mgr. Peter Mešenec, Prievozská 1314/39, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 50287222, o určenie trvania nájomného vzťahu a iné, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Piešťany z 23. júna 2022 č. k. 15C/73/2020–153, takto

rozhodol:

1. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie p o t v r d z u j e .
2. Žalovaní 1/ a 2/ majú proti žalobcovi nárok na náhradu trov tohto odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom I. žalobu zamietol; II. žalovaným 1/ a 2/ priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Právne svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 663, § 665 ods. 1 a 2, § 676 ods. 1 a 2, § 681, § 682 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „O.z.“); § 1 ods. 1, § 8 ods. 1, § 12 ods. 1 a 3, § 24d ods. 3 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoNPP“). Vecne dôvodil, že dňa 20.10.2020 bola súdu doručená žaloba, ktorou sa žalobca domáhal, aby súd určil, že nájomný vzťah medzi žalobcom (ako nájomcom) a žalovaným 1/ (ako prenajímateľom), založený nájomnou zmluvou zo dňa 30.6.2014 k pozemkom evidovaným Okresným úradom Piešťany, katastrálnym odborom

na LV č. XXXX pre okres Piešťany, obec A., katastrálne územie A. ako :

- parcela registra „E“, parcelné číslo 615 o výmere 3834 m², druh pozemku orná pôda,
- parcela registra „E“, parcelné číslo 623 o výmere 2766 m², druh pozemku orná pôda,
- parcela registra „E“, parcelné číslo 834 o výmere 162132 m², druh pozemku orná pôda,
- parcela registra „E“, parcelné číslo 1264 o výmere 8967 m², druh pozemku orná pôda,
- parcela registra „E“, parcelné číslo 515/3 o výmere 4370 m², druh pozemku orná pôda,

na LV č. XXXX pre okres Piešťany, obec A., katastrálne územie B. ako :

- parcela registra „E“, parcelné číslo 419 o výmere 33475 m², druh pozemku orná pôda,
- parcela registra „E“, parcelné číslo 442 o výmere 31381 m², druh pozemku orná pôda,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 398/11 o výmere 1200 m², druh pozemku orná pôda,

na LV č. XXXX pre okres Piešťany, obec A., katastrálne územie B. ako:

- parcela registra „E“, parcelné číslo 878 o výmere 15520 m², druh pozemku orná pôda, na LV č. XXX pre okres Piešťany, obec C., katastrálne územie C. ako:
- parcela registra „E“, parcelné číslo 1679 o výmere 7737 m², druh pozemku orná pôda,
- parcela registra „E“, parcelné číslo 1311/2 o výmere 5200 m², druh pozemku orná pôda,
- parcela registra „E“, parcelné číslo 1313/1 o výmere 14984 m², druh pozemku orná pôda,
- parcela registra „E“, parcelné číslo 1313/2 o výmere 873 m², druh pozemku orná pôda, trvá, a to do 30.9.2023.

Zároveň žiadal, aby súd uložil žalovanému 1/ ako prenajímateľovi povinnosť zdržať sa akýchkoľvek zásahov do užívacieho práva žalobcu ako nájomcu z nájomnej zmluvy z 30.6.2014 k daným pozemkom a povinnosť umožniť mu ich nerušené užívanie v súlade s nájomnou zmluvou; ďalej žiada aby súd uložil žalovanému 2/ povinnosť zdržať sa vjazdu, vstupu, prechodu, prejazdu, otáčania sa, parkovania, uloženia a uskladnenia vstupných surovín, peši aj motorovými vozidlami, strojmi a mechanizmami žalovaného 2/ (vrátane jeho zamestnancov alebo tretej osoby, vykonávajúcej služby pre žalovaného 2/) na uvedené pozemky, ich užívania a vykonávania poľnohospodárskej alebo inej podnikateľskej činnosti (vrátane jeho zamestnancov alebo tretej osoby, vykonávajúcej služby pre žalovaného 2/) na daných pozemkoch a že žalovaný 2/ je povinný vypratáť uvedené pozemky a odovzdať ich do užívania žalobcu. Žiadal tiež, aby mu bol priznaný nárok na náhradu trov konania voči žalovanému 1/ a 2/ v rozsahu 100 %.

Žalobu žalobca odôvodnil tým, že na základe nájomnej zmluvy z 30.6.2014, uzavretej medzi ním (ako nájomcom) a žalovaným 1/ (ako prenajímateľom), užíval ako nájomca uvedené pozemky. Vymedzenie pozemkov uvádza tak, ako je to uvedené v nájomnej zmluve, kde sú niektoré vymedzené odchyľne od listu vlastníctva, nakoľko niektoré pozemky sú prenajímané v nižšej ako vlastnej výmere; žalobca však pred dvomi mesiacmi zistil, že žalovaný 1/ mu prenajímal v prípade pozemku - parcela registra „E“, parcelné číslo 834 o výmere 204 432 m², druh pozemku orná pôda - o 42 300 m² viac, ako vlastní, čím sa bezdôvodne obohatil na úkor žalobcu; uvedený pozemok má totiž výmeru iba 162132 m² - z uvedeného dôvodu do žalobného návrhu dali daný pozemok iba v skutočnej výmere 162132 m², keďže žalobca si nemôže prenajímať (a ani neužívať) výmeru prevyšujúcu tú, ktorú žalovaný 1/ vlastní (napriek tomu, že danú prevyšujúcu výmeru neužíval však za ňu platil nájomné). Nájomný vzťah z nájomnej zmluvy naďalej trvá, nakoľko žalovaný 1/ ako prenajímateľ postupom podľa § 12 ods. 1 ZoNPP platne neukončil nájomný vzťah. Žalovaný 1/ tvrdí, že nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou zanikol uplynutím doby nájmu, nezohľadnil však skutočnosť, že na nájom poľnohospodárskej pôdy existuje osobitná právna úprava (lex specialis) a to v zákone č. 504/2003 Z.z.. V zmysle § 12 ods. 1 daného zákona účinného v rozhodujúcom období (t. j. v znení účinnom od 1.9. do 31.12.2017) „Ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu, zmluva sa obnovuje na určitý čas podľa § 8; to neplatí, ak sú predmetom zmluvy o nájme pozemku pozemky, s ktorými Slovenský pozemkový fond (ďalej len „fond“) nakladá podľa osobitného predpisu.“ Nájomná zmluva bola uzavretá do 30.9.2018, žalovaný 1/ ako prenajímateľ bol preto povinný najneskôr do 30.9.2017 písomne vyzvať druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatých pozemkov po skončení nájmu, čo neurobil. Žalovaný 1/ musel uvedené podanie voči žalobcovi urobiť, nestačilo čakať na uplynutie doby nájmu, takýto postup bol vyššie uvedeným zákonom nepodporovaný. Takýto postup umožnila až neskoršia právna úprava, ktorú nie je možné na posudzovaný prípad aplikovať, nakoľko by to bolo retroaktívne. Z uvedeného dôvodu sa nájomná zmluva obnovila na určitý čas podľa § 8 daného zákona, t.j. na ďalších 5 rokov od 1.10.2018 do 30.9.2023. Nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným 1/ z titulu nájomnej zmluvy trvá a žalobca je preto oprávneným nájomcom pozemkov a má právo na ich užívanie na výkon vlastnej poľnohospodárskej činnosti. Žalovaný 1/ (ako vlastníik pozemkov a prenajímateľ z platnej nájomnej zmluvy), nerešpektoval, že nájom nebol ukončený, sám vo veci vypratania daného predmetu nájmu inicioval súdne konanie, a na pozemky uzavrel ďalšiu nájomnú zmluvu - so žalovaným 2/. Žalovaný 1/ tak paradoxne postupoval napriek tomu, že vedel, že vypratania pozemkov sa môže domáhať jedine žalobou, čo aj urobil. O uvedenej skutočnosti sa žalobca prvýkrát dozvedel z listu žalovaného 2/ z 21.2.2020, v ktorom žalovaný 2/ vyzval žalobcu, aby vypratol prenajaté pozemky a nesadil na nich plodiny, nakoľko ich považuje za svoj predmet nájmu. Žalobca žalovaného 2/ listom zo 4.3.2020 upozornil, že nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným 1/ nezanikol a preto má žalobca právo užívať predmet nájmu a žalovaný 2/ mu v tom nemá právo brániť. Rovnako žalobca upovedomil žalovaného 2/, že trvanie nájmu je (resp. bolo v tom čase) predmetom súdneho konania na súde prvej inštancie (15C/82/2019). List žalobcu bol žalovanému 2/ doručený 10.3.2020. Žalovaný 2/ mal teda vedomosť o tom, že pozemky boli užívané žalobcom ako platným nájomcom a nemohol byť v dobrej viere, že mal právo pozemky ako vlastný predmet nájmu užívať. Vedenie súdneho konania si mohol žalovaný

2/ overiť aj u žalovaného 1/ ako prenajímateľa. Domáhať sa vypratania pozemkov zákon umožňuje iba súdnou cestou, ak má žalovaný 1/ (prenajímateľ) alebo žalovaný 2/ (ako domnelý „nový“ nájomca) pocit, že nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným 1/ zanikol, nemá a nemal právo na svojpomocné protiprávne zabratie pozemkov. Na list žalobcu žalovaný 2/ nereagoval. Žalovaný 2/ sa rozhodol vôbec nerešpektovať existujúci nájomný vzťah žalobcu k pozemkom a svojpomocne zabral pozemky a začal ich využívať na svoju podnikateľskú činnosť. Dňa 7.4.2020 žalobca zistil, že žalovaný 2/ začal reálne (fyzicky) vykonávať na pozemkoch poľnohospodárske práce, spočívajúce v sejbe kukurice sejačkou ťahanou za traktorom (t. j. vlastnou poľnohospodárskou technikou resp. poľnohospodárskou technikou tretej osoby na základe obchodného vzťahu s treťou osobou). Žalovaný 2/ teda bez dovolenia žalobcu vstúpil na pozemky a začal ich užívať ako vlastný predmet nájmu v rozpore so zákonom a nájomnou zmluvou, uzavretou medzi žalovaným 1/ a žalobcom. Žalobca sa ochrany svojich práv domáhal bez zbytočného odkladu, a to návrhom na vydanie neodkladného opatrenia proti žalovanému 2/, ktorý však súd zamietol, ale s odôvodnením, že nebola preukázaná naliehavosť, potrebná pre neodkladné opatrenie. Konanie bolo vedené pod sp. zn. 15C/28/2020. Žalobca sa preto vo veci samej domáha ochrany svojich práv proti žalovaným 1/ a 2/ podaním tejto žaloby, nakoľko jeho právne postavenie je neisté a je do neho postupom žalovaných zasiahnuté. Žalobca je platným nájomcom z platnej nájomnej zmluvy, avšak žalovaný 1/ nerešpektuje uvedenú skutočnosť a v rozpore s nájomnou zmluvou prenechal predmet nájmu do užívania tretej osobe - žalovanému 2/. Žalovaný 2/ napriek vedomosti o spornosti vo veci platnosti ukončenia nájomného vzťahu medzi žalobcom a žalovaným 1/ svojvoľne a vedome užíva pozemky a pristúpil k ich užívaniu svojpomocne napriek tomu, že mu žalobca deklaroval a osvedčil platnosť nájomnej zmluvy a na uvedených pozemkoch žalobca riadne hospodáril, t. j. tieto nevypratá a neodovzdal žalovanému 1/ ani žalovanému 2/, na predmete nájmu navyše vykonal na vlastné náklady riadnu prípravu na sadenie vlastných plodín. Podaním tejto žaloby sa žalobca domáha voči žalovanému 1/ určenia trvania nájomného vzťahu z nájomnej zmluvy, nakoľko má na tom žalobca naliehavý právny záujem, bez takéhoto určenia je totiž jeho právne postavenie neisté a ohrozené, žalovaný 1/ neuznáva a sponchybuje existenciu nájomného vzťahu a jeho trvanie do 30.9.2023. Určenie existencie platného nájomného vzťahu medzi žalobcom a žalovaným má taktiež vplyv na platnosť nájomného vzťahu medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ resp. na zodpovednostné následky z toho vyplývajúce; stanovenia povinnosti žalovanému 1/ zo strany súdu zdržať sa zásahov do užívacieho práva žalobcu k pozemkom, prenechať mu pozemky do užívania, umožniť mu riadne ich využívať na poľnohospodárske účely v súlade s nájomnou zmluvou; stanovenia povinnosti žalovanému 2/ zo strany súdu zdržať sa vstupu na pozemky, vykonávanie poľnohospodárskej činnosti na pozemkoch, ako aj akýchkoľvek ďalších zásahov do užívacieho práva žalobcu k pozemkom, vypratáť pozemky a odovzdať ich do užívania žalobcovi. Žalobcovi bola konaním žalovaných spôsobená škoda, po vyčíslení ktorej si bude žalobca uplatňovať voči žalovaným taktiež náhradu škody samostatným podaním.

V podaní doručenom súdu dňa 10.11.2020, pred doručením žaloby žalovaným žalobca upresnil bod 2 žalobného návrhu s tým, že žiada, aby súd rozhodol, že žalovaný 1/ je (ako prenajímateľ) povinný umožniť žalobcovi (ako nájomcovi) nerušené užívanie pozemkov, evidovaných Okresným úradom Piešťany, katastrálnym odborom na

-LV č. XXXX pre okres Piešťany, obec A., katastrálne územie A. ako :

parcela registra „E“, parcelné číslo 615 o výmere 3834 m², druh pozemku orná pôda,
parcela registra „E“, parcelné číslo 623 o výmere 2766 m², druh pozemku orná pôda,
parcela registra „E“, parcelné číslo 834 o výmere 162132 m², druh pozemku orná pôda,
parcela registra „E“, parcelné číslo 1264 o výmere 8967 m², druh pozemku orná pôda,
parcela registra „E“, parcelné číslo 515/3 o výmere 4370 m², druh pozemku orná pôda,

-LV č. XXXX pre okres Piešťany, obec A., katastrálne územie B. ako :

parcela registra „E“, parcelné číslo 419 o výmere 33475 m², druh pozemku orná pôda,
parcela registra „E“, parcelné číslo 442 o výmere 31381 m², druh pozemku orná pôda,
parcela registra „C“, parcelné číslo 398/11 o výmere 1200 m², druh pozemku orná pôda,

-LV č. XXXX pre okres Piešťany, obec A., katastrálne územie B. ako:

parcela registra „E“, parcelné číslo 878 o výmere 15520 m², druh pozemku orná pôda,

-LV č. XXX pre okres Piešťany, obec C., katastrálne územie C. ako:

parcela registra „E“, parcelné číslo 1679 o výmere 7737 m², druh pozemku orná pôda,
parcela registra „E“, parcelné číslo 1311/2 o výmere 5200 m², druh pozemku orná pôda,
parcela registra „E“, parcelné číslo 1313/1 o výmere 14984 m², druh pozemku orná pôda,
parcela registra „E“, parcelné číslo 1313/2 o výmere 873 m², druh pozemku orná pôda, (ďalej aj len „predmetné pozemky“) v súlade s nájomnou zmluvou z 30.6.2014 a je povinný zdržať sa takých neoprávnených zásahov do užívacieho práva žalobcu k daným pozemkom, ktorými by znemožňoval

alebo obmedzoval ich riadne užívanie žalobcom v súlade s nájomnou zmluvou z 30.6.2014 a na dohodnutý účel. Má za to, že uvedené vymedzenie je dostatočne určité a vykonateľné a nie je možné v žalobe taxatívne vymedziť všetky potenciálne spôsoby budúceho zásahu žalovaného 1/ do užívacieho práva žalobcu v zmysle nájomnej zmluvy.

Dňa 30.12.2020 bolo súdu doručené vyjadrenie žalovaných k žalobe, v ktorom uviedli, že medzi žalovaným 1/ a žalobcom bola dňa 30.6.2014 uzatvorená nájomná zmluva na poľnohospodárske pozemky vo vlastníctve žalovaného 1/, ktoré sú špecifikované v tejto nájomnej zmluve. Nájomná zmluva bola podľa čl. III zmluvy uzatvorená na dobu určitú na dobu 5 rokov odo dňa 1.10.2013 do dňa 30.9.2018. Predmetný nájom poľnohospodárskych pozemkov podľa ich názoru uplynul dňom 30.9.2018. Žalovaný 1/ ihneď po skončení nájmu v roku 2018 osobne rokovoal so žalobcom, k dohode o ďalšom užívaní predmetnej poľnohospodárskej pôdy nedošlo a žalobca predmet nájmu odmietal vypratať. Po neúspešnom osobnom rokovaní účastníkov žalobca písomne žalovaného vyzval na odovzdanie a vrátenie pozemkov, ktoré sú v zmysle ZoNPP prístupné. V čase zániku nájmu ZoNPP ustanovuje, že nájomná zmluva o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami O.z. o nájomnej zmluve, ak tento zákon /ZoNPP/ neustanovuje inak. O.z. a ZoNPP majú rovnakú právnu silu. Nie sú vo vzťahu podriadenosti a nadriadenosti. Platí zásada, že pokiaľ špeciálny právny predpis obsahuje odlišnú právnu úpravu, má prednosť pred všeobecným zákonom. V čase zániku nájmu uplynutím dohodnutej doby špeciálny právny predpis t. j. ZoNPP neobsahoval ustanovenie o zániku nájmu uzatvoreného na dobu určitú a o preto platilo ustanovenie O.z., týkajúce sa skončenia nájmu uplynutím dohodnutej doby. Od 1.5.2018 nadobudla účinnosť novela ZoNPP, a to zákon č. 291/2017 Z.z., ktorá zrušila ustanovenie o automatickom obnovovaní nájomných zmlúv t. j. ustanovenie § 12 ods. 1 ZoNPP, účinného do 30.4.2018. Podľa ust. § 24d ods. 3 ZoNPP v znení účinnom od 1.5.2018 ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, ak neupravujú právne vzťahy k pozemkom uvedených v § 24 ods. 2; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa posudzujú podľa doterajšieho predpisu. Nájom, podľa ich názoru, v predmetnej veci zanikol uplynutím doby t. j. dňom 30.9.2018. V tomto čase bola už účinná novela zákona o nájme, ktorá už neobsahovala automatickú obnovu nájomnej zmluvy zo zákona podľa ust. § 12 ods.1 ZoNPP, ktoré platilo do 30.4.2018. Nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným 1/ skončil dňom 30.9.2018. Nie je im známa ani jedna právna skutočnosť, na základe ktorej by vznikol nárok na obnovu nájomnej zmluvy pred účinnosťou novely a preto platí, že nájom skončil dňom 30.9.2018. Len v prípade, že by nájom zanikol pred účinnosťou novely t. j. do 30.4.2018, mohla nastať obnova nájomnej zmluvy. Takáto právna skutočnosť však nenastala. Je síce pravdou, že na základe ust. § 12 ods. 1 ZoNPP, ak ani jedna zo zmluvných strán nevyzvala rok pred skončením nájmu druhú stranu na odovzdanie a prevzatie poľnohospodárskych pozemkov po skončení nájmu, nájom sa obnovoval zo zákona na ďalšie obdobie. Samotná skutočnosť, že ani jedna strana nevyzvala druhú stranu na odovzdanie a prevzatie pozemkov po skončení nájmu neznamenať vznik obnovy nájomnej zmluvy, nebola tou právnou skutočnosťou, ktorá by nájomnú zmluvu obnovila. Bola len predpokladom obnovy nájomnej zmluvy. V ust. § 12 ods. 1 ZoNPP sa ustanovuje, okrem iného, že zmluva sa obnoví. Obnova znamená zavedenie, uskutočnenie niečoho čo už jestvovalo. V zmysle uvedeného v danom prípade sa predpokladal zánik, uplynutie doby nájmu, po ktorom za určených podmienok stanovených zákonom sa zmluva obnoví. Keďže nájom v danom prípade zanikol 30.9.2018, obnovenie nájomnej zmluvy nebolo možné z dôvodu vyššie uvedenej novely ZoNPP, preto žalovaný 1/ a žalovaný 2/ uzatvorili na pozemky vo vlastníctve žalovaného 1/ nájomnú zmluvu. V súčasnosti žalovaný 2/ užíva poľnohospodárske pozemky patriace žalovanému 1/, ktoré sú prístupné. Na pozemky, ktoré sú neprístupné vyzval žalovaný 2/ žalobcu v zmysle § 12a ZoNPP na uzatvorenie podnájomnej zmluvy, ktorá dodnes nebola uzatvorená. Žalovaný 1/ a žalovaný 2/ zhodne trvajú na tom, že nájom žalobcu zanikol a preto žiadali žalobu zamietnuť.

Súd prvej inštancie vychádzal z nasledovného skutkového a právneho stavu veci: Žalovaný 1/ je vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto konania, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Piešťany, katastrálnom odbore, obec A., k.ú. A. na LV č. XXXX; obec A., k.ú. B. na LV č. XXXX, na LV č. XXXX (správne XXXX) a obec C., k.ú. C. na LV č. XXX, všetky ako parc. reg. E, orná pôda (poznámka odvolacieho súdu – okrem parc. reg. „C“ č. 398/11 o výmere 1200 m², zapísanej na LV č. XXXX). Žalovaný 1/ ako prenajímateľ a žalovaný 2/ ako nájomca uzatvorili dňa 1.10.2019 zmluvu o nájme poľnohospodárskych pozemkov na dobu určitú 5 rokov odo dňa 1.10.2019 do 30.9.2024. Dňa 14.2.2022 uzatvorili dodatok č. 1/2020 k tejto zmluve. Predmetná zmluva sa týka nehnuteľností na liste vlastníctva č. XXXX, D. XXXX, D. XXXX E. D. XXX. Žalovaný 1/ sa žalobou z 30.10.2019 domáhal, aby súd rozhodol, že žalobca je povinný vypratať nehnuteľnosti zapísané na Okresnom úrade Piešťany, katastrálnom odbore na LV č. XXXX, obec A., k.ú. A., parc. reg. E parc. č. 834 - orná pôda v celkovej

výmere 204432 m², na LV č. XXXX, obec A., k.ú. B., parc. reg. E, parc. č. 419 - orná pôda v celkovej výmere 33475 m², parc. č. 442 - orná pôda v celkovej výmere 31381 m², na LV č. XXXX, obec A., k.ú. B., parc. reg. C parc. číslo 398/11- orná pôda v celkovej výmere 1200 m², Na LV č. XXX, obec C., k.ú. C., parc. reg. E, parc. č. 1311/2 - orná pôda v celkovej výmere 5200 m², parc. č. 1313/1 - orná pôda v celkovej výmere 14984 m², parc. č. 1313/2 - orná pôda v celkovej výmere 873 m². V žalobe okrem iného uviedol, že je vlastníkom predmetných nehnuteľností a medzi stranami bola uzatvorená nájomná zmluva vo vzťahu k nim na dobu 5 rokov od 1.10.2013 do 30.9.2018. Ihneď po skončení nájmu v roku 2018 rokovali o ďalšom užívaní predmetnej poľnohospodárskej pôdy, k dohode nedošlo a žalovaný predmet nájmu odmietal vypratať. Písomne ho vyzval na odovzdanie a vrátenie pozemkov. Vzhľadom na to, že nepodal v roku 2018 v lehote 30 dní návrh na súd na vypratanie nehnuteľností zmluva sa obnovila v súlade s § 676 ods. 2 O.z. na dobu do 30.9.2019. Ani po skončení obnoveného nájmu napriek výzve nesplnil svoju povinnosť pozemky vypratať a vrátiť ich. Konanie vedené na Okresnom súde Piešťany pod sp. zn. 15C/82/2019 bolo vzhľadom na späťvzatie žaloby zastavené. Žalobca (v postavení žalovaného) vo vyjadrení k späťvzatiu žaloby v konaní vedenom pod sp. zn. 15C/82/2019 okrem iného uviedol, že žalovaný 2/ ako nový nájomca pristúpil k svojpomocnému zabratiu prenajatých pozemkov, na ktoré jednoducho vstúpil, začal na nich hospodáriť ako na vlastnom predmete nájmu a nerešpektoval výzvy žalobcu, aby mu nezasahoval do predmetu nájmu. Dňa 21.2.2020 žalovaný 2/ adresoval žalobcovi výzvu na usporiadanie nájomných práv a povinností k poľnohospodárskym pozemkom v ktorej uviedol, že dňa 1.10.2019 uzatvorili nájomnú zmluvu na poľnohospodárske pozemky vo vlastníctve žalovaného 1/. Keďže nereagoval na výzvu žalovaného 1/ na odovzdanie pozemkov po skončení nájmu, vyzval ich ako nájomca, aby nezakladal ďalšiu úrodu na poľnohospodárske pozemky, ktoré majú v nájme. Nerešpektovanie výzvy zasahuje hrubým spôsobom do výkonu ich práva nájmu. Majú vedomosť, že na niektoré pozemky v ich nájme boli založené oziminy. Podľa ich názoru tieto pozemky užíva bez právneho titulu, keďže nájom k predmetným pozemkom skončil 30.9.2018. Žalobca listom zo 4.3.2020 žalovanému 2/ adresoval odpoveď na výzvu, v ktorej uviedol, že majú za to, že ich nájomný vzťah naďalej trvá, čo v minulosti viackrát deklarovali žalovaným. Prenajímateľ ich vyzval na uvoľnenie pozemkov a vychádzal pri tom zo všeobecného ustanovenia O.z. o zániku nájomného vzťahu. Nezhľadil však skutočnosť, že na nájom poľnohospodárskej pôdy existuje osobitná právna úprava v ZoNPP. Zmluva sa obnovila na určitý čas podľa § 8 zákona na ďalších päť rokov od 1.10.2018 do 30.9.2023. Na základe týchto skutočností je nájomná zmluva žalovaného 2/ neplatná. Oznamovaním o uplatnení práv a povinností k poľnohospodárskym pozemkom zo 14.4.2020 žalovaný 2/ žalobcovi oznámil, že na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy so žalovaným 1/ na poľnohospodárske pozemky č. 731/15, 732/26, 732/13, 732/29 v katastrálnom území A. a pozemky č. 1310/3, 1311/2, 1313/1, 1313/2 v katastrálnom území C. dňa 9.4.2020 na uvedené pozemky zasiali kukuricu. Pozemky boli vytyčené geodetickou spoločnosťou GEODONE, spol. s r.o., F.. Uvedené dal žalobcovi na vedomie a požiadal ho, aby na dané pozemky nevstupoval a nevykonával na nich žiadne úpravy. Za nesporné bolo možné považovať uzatvorenie zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov, ktorých sa podaná žaloba týkala a to dňa 30.6.2014 medzi žalobcom a žalovaným 1/. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú a to na dobu 5 rokov odo dňa 1.10.2013 do dňa 30.9.2018. Žalovaný 1/ a žalovaný 2/ následne uzatvorili dňa 1.10.2019 zmluvu o nájme poľnohospodárskych pozemkov na dobu určitú a to na dobu 5 rokov odo dňa 1.10.2019 do dňa 30.9.2024. Sporné bolo v konaní trvanie nájomného vzťahu k predmetným pozemkom na základe zmluvy medzi žalobcom a žalovaným 1/ a s touto skutočnosťou súviseli aj ďalšie žalobné návrhy. V konaní bolo nesporné, že žalovaný 1/ je vlastníkom predmetných nehnuteľností ako aj skutočnosť, že medzi stranami bola uzatvorená dňa 30.6.2014 nájomná zmluva o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely (ďalej len nájomná zmluva) vo vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam na dobu 5 rokov od 1.10.2013 do 30.9.2018. Predmetná nájomná zmluva sa spravuje ustanoveniami ZoNPP a v súlade s citovaným § 1 ods. 1 ZoNPP sa nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely spravuje ustanoveniami § 663 a nasl. O.z. o nájmovej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak. Sporná bola v konaní skutočnosť, či nájomný vzťah medzi stranami konania založený nájomnou zmluvou z 30.6.2014 k predmetným pozemkom skončil uplynutím doby v zmysle § 676 O.z., ako tvrdia žalovaní, alebo došlo k jeho obnoveniu v zmysle § 12 ods. 1 ZoNPP v znení účinnom do 30.4.2018 v spojení s § 24d odsek 3 zákon č. 504/2003 Z.z. v znení účinnom od 1.5.2018 a tento trvá do 30.9.2023, čoho určenia sa domáha žalobca.

Rozhodnutie o podanej žalobe spočívalo výlučne na právnom posúdení danej veci, keďže strany sporu majú rozdielny názor na výklad právnej úpravy vzťahujúcej sa na danú nájomnú zmluvu. Počas trvania nájomného vzťahu došlo k novele ZoNPP, a to s účinnosťou od 1.5.2018, na základe ktorej zákon účinný v čase skončenia nájmu (30.9.2018) už neupravoval v § 12 ods. 1 obnovenie nájmovej zmluvy. Sporné bolo či obnovenie zmluvy možno považovať za nárok v zmysle prechodných ustanovení k úpravám

účinným od 1.5.2019, keďže v zmysle § 24d ods. 3 vznik právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa posudzujú podľa doterajších predpisov.

Podľa § 12 ods. 1 ZoNPP v znení účinnom do 30.4.2018, ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzval druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu, zmluva sa obnovovala na určitý čas podľa § 8, čo by bolo v tomto prípade 5 rokov.

Je nesporné, že ani jedna zo strán rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý písomne nevyzvala druhú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu v zmysle tohto ustanovenia zákona a tak v prípade, ak by nedošlo k zmene zákona do uplynutia času, na ktorý bol nájom dohodnutý t. j. do 30.9.2018 došlo by v zmysle tohto ustanovenia zákona dňom 1.10.2018 k obnoveniu zmluvy na ďalších 5 rokov. Avšak pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý došlo k zmene zákona, kedy s účinnosťou od 1.5.2018 už ZoNPP neupravoval obnovenie nájomnej zmluvy za splnenia daných predpokladov, ako tomu bolo v § 12 odsek 1 ZoNPP v znení účinnom do 30.4.2018 a tak mal súd prvej inštancie za to, že obnovenie nájomnej zmluvy v zmysle zákonného ustanovenia účinného do 30.4.2018 už dňa 1.10.2018 nemohlo nastať.

Podľa prechodných ustanovení k úpravám účinným od 1.5.2018 v § 24d ods. 3 sa ustanoveniami tohto zákona spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, pričom právny vzťah medzi žalobcom a žalovaným 1/ vznikol pred nadobudnutím účinnosti. Keďže ZoNPP už s účinnosťou od 1.5.2019 neupravoval obnovenie nájomnej zmluvy, ani skončenie tohto nájmu má súd za to, že od daného momentu sa skončenie nájmu spravuje ustanoveniami O.z. o nájomnej zmluve a to § 676 O.z.

Nájom sa podľa tohto ustanovenia O.z. končí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. Zároveň však O.z. v ods. 2 upravuje situáciu, ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a v tomto prípade, ak prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, pričom nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok.

V konaní nebolo sporné a vyplýva to aj z listinných dôkazov, že žalobca užíval predmetné pozemky aj po skončení nájmu, t. j. po 30.9.2018 a žalovaný 1/ nepodal v lehote 30 dní návrh na vypratanie nehnuteľností a tak mal súd prvej inštancie za to, že došlo k obnoveniu nájomnej zmluvy v zmysle § 676 odsek 2 O.z. za tých istých podmienok na ďalší rok, t. j. do 30.9.2019.

Z predložených listinných dôkazov vyplýva, že žalovaný 1/ následne podal dňa 31.10.2019 žalobu o vypratanie nehnuteľností, ktoré konanie bolo vedené na Okresnom súde Piešťany pod sp. zn. 15C/82/2019, pričom konanie bolo vzhľadom na späťvzatie žaloby zastavené. Žalobca sám vo vyjadrení k späťvzatiu žaloby v konaní vedenom pod sp. zn. 15C/82/2019 okrem iného uviedol, že žalovaný 2/ ako nový nájomca pristúpil k zabratiu prenajatých pozemkov, na ktoré vstúpil a začal na nich hospodáriť, ako na vlastnom predmete nájmu. Proti tomuto sa žalobca bránil podaním návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, ktorý bol zamietnutý, ako aj podaním žaloby v tomto konaní. Je zrejmé, aj vzhľadom na podanú žalobu v tejto veci, že v súčasnosti dané nehnuteľnosti užíva ako nájomca žalovaný 2/, k čomu malo dôjsť po podaní predmetnej žaloby o vypratanie nehnuteľností a žalobca neužíva predmetné pozemky na základe nájomnej zmluvy, ktorá je predmetom tohto konania.

Vzhľadom na uvedené mal súd prvej inštancie za to, že žalobca už následne neužíval nehnuteľnosti, z toho dôvodu došlo aj k späťvzatiu žaloby žalovaného 1/ o vypratanie nehnuteľností a tak nedošlo k opätovnému obnoveniu nájomnej zmluvy podľa § 676 ods. 2 O.z. Súd prvej inštancie mal vzhľadom na uvedené za to, že nájomný vzťah strán konania skončil dňom 30.9.2019.

Vo vzťahu k tvrdeniu žalobcu, že mu podľa § 12 ods. 1 ZoNPP v znení účinnom do 30.4.2018 vznikol nárok na obnovenie zmluvy, keďže prenajímateľ ani nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzvali druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu súd uviedol, že má za to, že v danom prípade nevznikol nárok žalobcu, ktorý upravujú prechodné ust. v § 24d ods. 3 ZoNPP.

Pojem nárok predstavuje vymáhateľné právo, ktorého sa je možné efektívne domôcť právnymi prostriedkami, z čoho je zrejmé, že v danom prípade sa o nárok nejedná, pretože v čase kedy malo dôjsť k predmetnej výzve v zmysle § 12 ods. 1 ZoNPP, t. j. rok pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý takéto vymáhateľné právo žalobcu neexistovalo. Došlo len k naplneniu predpokladov pre následné obnovenie nájomnej zmluvy, avšak k tomuto následku už vzhľadom na zmenu zákona nedošlo. V prípade, ak by došlo pred predmetnou zmenou zákona k obnoveniu zmluvy, žalobcovi by vznikol nárok, ktorého by sa mohol domáhať aj podaním žaloby na súde.

Súd prvej inštancie mal za to, že skutočnosť, že žiadna zo strán rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý písomne nevyzvala druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu, bola len predpokladom, ktorý musel byť splnený, aby došlo po uplynutí času, na ktorý bol nájom dohodnutý k obnoveniu zmluvy a k tomuto obnoveniu, ako je už zo samotného pojmu zrejme mohlo dôjsť až po uplynutí času, na ktorý bol nájom dohodnutý, v danom prípade od 1.10.2018. V danom čase však už takéto znenie zákona nebolo účinné a súd mal tak za to, že k obnoveniu zmluvy na ďalších 5 rokov už nemohlo dôjsť, keďže zákon takéto obnovenie nájomnej zmluvy už neupravoval. Ako už súd vyššie uviedol, posudzoval preto skončenie nájomnej zmluvy podľa ustanovení O.z. a mal za to, že v čase podania žaloby už zmluvný vzťah medzi stranami konania založený predmetnou nájomnou zmluvou neexistoval a preto posúdil žalobu v časti žalobného návrhu o určenie, že predmetný nájomný vzťah trvá, ako aj v časti, ktorou sa domáhal, aby súd žalovanému 1/ uložil povinnosť umožniť žalobcovi ako nájomcovi nerušené užívanie pozemkov a povinnosť zdržať sa neoprávnených zásahov do užívacieho práva žalobcu ako nájomcu za nedôvodnú a túto zamietol.

To, že sa žalovaný 1/ rozhodol pre ukončenie zmluvného vzťahu, nesúhlasil s ďalším obnovovaním nájomnej zmluvy v zmysle § 676 ods. 2 O.z. a po skončení zmluvného vzťahu so žalobcom ku ktorému došlo dňa 30.9.2019, následne dňa 1.10.2019 uzatvoril zmluvu o nájme predmetných poľnohospodárskych pozemkov so žalovaným 2/ bolo jeho právom ako vlastníka predmetných nehnuteľností.

Pokiaľ ide o časť žalobného návrhu vo vzťahu k žalovanému 2/, ktorým sa žalobca domáhal, aby súd uložil žalovanému 2/ povinnosť zdržať sa vjazdu, vstupu, prechodu, prejazdu, otáčania sa, parkovania, uloženia a uskladnenia vstupných surovín, peši aj motorovými vozidlami, strojmi a mechanizmami žalovaného 2/ (vrátane jeho zamestnancov alebo tretej osoby, vykonávajúcej služby pre žalovaného 2/) na uvedené pozemky, ich užívania a vykonávania poľnohospodárskej alebo inej podnikateľskej činnosti (vrátane jeho zamestnancov alebo tretej osoby, vykonávajúcej služby pre žalovaného 2/) na pozemkoch a že žalovaný 2/ je povinný vypratať uvedené pozemky a odovzdať ich do užívania žalobcu, táto sa zakladala na rovnakých skutkových tvrdeniach a jej dôvodnosť by bola daná jedine v prípade trvania nájomného vzťahu žalobcu a žalovaného 1/, ktorý však skončil dňom 30.9.2019. Navyše bolo v konaní preukázané uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/, na základe ktorej žalovaný 2/ predmetné pozemky ako nájomca užíva.

Účelom nájomnej zmluvy medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ z 1.10.2019 bolo, že žalovaný 1/ prenajal žalovanému 2/ predmet nájmu (predmetné nehnuteľnosti) za tým účelom, aby na nich po dobu nájmu (od 1.10.2019 do 30.9.2024) hospodáril a užíval ho v súlade s § 3 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy ako riadny hospodár. Keďže súd nemal za preukázané, že by predmetná zmluva bola neplatná je právom žalovaného 2/ predmetné nehnuteľnosti ako nájomca užívať. Súd sa vo vzťahu k tejto časti žaloby zaoberal aj aktívnou vecnou legitimáciou, ktorou sa rozumie také hmotnoprávne postavenie, z ktorého vyplýva subjektu - žalobcovi ním uplatňované právo (nárok), respektíve mu vyplýva procesné právo si tento hmotnoprávny nárok uplatňovať. Preskúvanie vecnej legitimácie, či už aktívnej (existencia tvrdeného práva na strane žalobcu), alebo pasívnej (existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného) je imanentnou súčasťou každého súdneho konania. Súd vecnú legitimáciu skúma vždy aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiaden z účastníkov konania nenamieta (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 29.6.2010, sp. zn. 2 Cdo 205/2009). Súd prvej inštancie mal za to, že žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný na podanie predmetnej žaloby voči žalovanému 2/ a to vzhľadom na neexistenciu zmluvného vzťahu žalobcu k predmetným nehnuteľnostiam a súd tak žalobu aj v tejto časti žalobného návrhu pre nedostatok aktívnej vecnej legitimácie žalobcu, ako aj jej zjavnú nedôvodnosť zamietol.

Vychádzajúc zo skutkových zistení a hodnotenia vykonaných dôkazov, aplikujúc zákonné ustanovenia vzťahujúce sa na danú vec, súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobe nie je možné vyhovieť a preto žalobu zamietol.

V časti o trovách konania svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP, vecne plným úspechom žalovaných v spore.

2. Proti tomuto rozsudku v celom jeho rozsahu podal včas odvolanie žalobca, s návrhom na jeho zmenu vyhovieť žalobe. Uviedol odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP. Dôvodil, že s napadnutým rozsudkom nesúhlasí, nakoľko nie je vecne správny. Má za to, že súd nesprávne právne posúdil otázku, ktorá právna úprava sa na posúdenie prípadu vzťahuje (t. j. či tá, účinná v rozhodujúcom období rok pred uplynutím doby nájmu, alebo tá v období uplynutia doby určitej z nájomnej zmluvy), pričom uvedená právna otázka je kľúčová pre právne posúdenie celej žaloby. Citoval § 12 ods. 1 ZoNPP v znení účinnom od 1.9.2017 do 31.12.2017, ale aj neskôr – až do 30.4.2018 s tým, že dané ustanovenie rieši spôsob

zániku nájomného vzťahu na dobu určitú a to tak, že nestačí čakať na uplynutie doby nájmu, ale prenajímateľ musí vykonať vlastný právny úkon smerujúci k tomu, aby sa nájomný vzťah neprolongoval ex lege. Toto právo prenajímateľa sa však prekluduje, pokiaľ sa nevykoná najneskôr rok pred uplynutím doby určitej, na ktorú bol nájomný vzťah dohodnutý. Nájomná zmluva bola uzavretá do 30.9.2018, žalobca bol preto povinný najneskôr do 30.9.2017 písomne vyzvať druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatých pozemkov po skončení nájmu, čo však neurobil. Právny názor súdu, že síce došlo „k naplneniu predpokladov pre následné obnovenie nájomnej zmluvy“ (nakoľko je nesporné, že žalovaný 1/ žalobcu na vrátenie a prevzatie prenajatých pozemkov včas nevyzval), avšak k prolongácii doby nájmu „už vzhľadom na zmenu zákona nedošlo“. Výklad žalovaných (ktorý si prvostupňový súd osvojil), že rozhodujúci je čas zániku doby určitej (a vtedy účinná právna úprava) je podľa žalobcu nesprávny. Rozhodujúcim pre posúdenie, ktorý právny predpis sa má pri následnej prolongácii zmluvy brať do úvahy, je čas, kedy mal žalovaný 1/ urobiť úkon voči žalobcovi smerujúci k neprolongácii nájomnej zmluvy. Ak v danom čase žalovaný 1/ daný úkon neurobil, potom bez ohľadu na to, že sa právna úprava neskôr (v čase zániku doby určitej) zmenila, nemá to žiaden vplyv na posúdenie otázky prolongácie nájomnej zmluvy. Žalobca sa nemôže odvolávať na to, že neskôr – v čase, keď sa končila doba určitá z nájomného vzťahu – platila už novelizácia osobitného zákona, nakoľko žalobca bol povinný vykonať vlastný právny úkon (vyzvať žalovaného na vrátenie predmetu nájmu) ešte v čase, keď platila pôvodná právna úprava, ktorá bola v danom čase účinná. Zákon stanovoval pre žalovaného 1/ povinnosť urobiť vyššie uvedený právny úkon voči žalobcovi, ak chcel dosiahnuť neprolongovanie trvania nájmu, a mal a mohol tak urobiť do 30.9.2017, čo je dátum viac ako 7 mesiacov predchádzajúci účinnosti novely zákona. To, že novela zákona neskôr (od 1.5.2020) zmenila spôsob prolongácie nájomného vzťahu, je podľa žalovaného na posudzovaný prípad právne irelevantné, nakoľko aplikácia novej právnej úpravy na minulé právne úkony (ktoré mali byť, ale neboli vykonané), by bola retroaktívna. Súd podľa názoru žalobcu nesprávne vykladá prechodné ustanovenie k novele daného lex specialis (§ 24d ods. 3). Novelizácia ZoNPP, na ktorú sa odvoláva žalobca, bola schválená zákonodarným orgánom dňa 18.10.2017 prijatím zákona č. 291/2017 Z.z. a daný zákon bol zverejnený v zbierke zákonov dňa 28.11.2017. Žalovaný 1/ sa nemôže odvolávať na právnu úpravu, ktorá v čase, keď bol povinný oznámiť žalovanému, že trvá na vydaní pozemkov, nebola nie len účinná, ale ani prijatá a platná. Takýto výklad žalobcu by znamenal, že opomenutie zákonnej povinnosti žalobcu vlastne – náhodou a so šťastím – neskôr konvalidovala skutočnosť, že zákonodarca sa rozhodol prijať novelu zákona. Takýto výklad by bol v rozpore s princípom právnej istoty. Prechodné ustanovenie navyše jasne uvádza, že právne vzťahy vzniknuté pred účinnosťou zákona č. 291/2017 Z.z. a právne nároky z nich vzniknuté, sa riadia dovtedajšou právnou úpravou. Žalobca je presvedčený, že nárok žalobcu na automatické predĺženie zmluvy pri nedodržaní stanovených podmienok zo strany žalovaného 1/ je taktiež nárokom, ktorý sa má na myslí v ust. § 24d odsek 3 in fine ZoNPP (prechodnom ustanovení) a o ktorom zákon uvádza, že „nároky z nich vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa posudzujú podľa doterajšieho predpisu“. S tvrdením súdu, že za nárok možno považovať jedine „vymáhateľné právo, ktorého sa je možné efektívne domôcť právnymi prostriedkami“ sa žalobca nestotožňuje. Nárok predstavuje právo, ktoré pre žalobcu vyplýva z právneho vzťahu, pričom tak právny vzťah, ako aj nárok z nehu vyplývajúci vznikol „pred účinnosťou zákona č. 291/2017 Z.z.“.

3. Žalovaní 1/ a 2/ sa k odvolaniu žalobcu vyjadrili tak, že navrhli napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť. Žalobca v odvolaní podľa nich neuviedol žiadne nové skutočnosti, ktoré by viedli k zmene napadnutého rozsudku. Ku všetkým jeho doterajším argumentom, písomným alebo predneseným na pojednávaní sa písomne alebo prednesom na pojednávaní vyjadrili. Na týchto ich vyjadreniach zotrvávajú a v odvolacom konaní sa na ne odvolávajú. Súd vec správne právne posúdil a s dôvodmi napadnutého rozsudku sa plne stotožňuje, majú za to, že odvolanie je nedôvodné.

4. Výzvou zo 7.11.2023 pod č. k. 10Co/139/2022-203 odvolací súd podľa § 382 CSP vyzval strany, aby sa najneskôr v lehote 10 dní od doručenia tejto výzvy písomne vyjadrili k možnému použitiu ust. § 44 ods. 1 O.z. (v súvislosti s preukázaním skutočnosti kedy došlo k uzavretiu písomnej Zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov medzi žalobcom a žalovaným 1/ a vzniku nájomného vzťahu v písomnej forme), ktoré pri doterajšom rozhodovaní veci (rozsudkom Okresného súdu Piešťany z 23. júna 2022 č. k. 15C/73/2020-153) nebolo použité a je pre rozhodnutie veci rozhodujúce.

5. Žalovaní 1/ a 2/ na výzvu odvolacieho súdu uviedli, že žalobca ako odvolací dôvod svojho odvolania uviedol výlučne nesprávne právne posúdenie veci prvostupňovým súdom, a to konkrétne nesprávne použitie ust. § 12 ods. 1 v spojení s prechodným ust. § 24d ods. 3 ZoNPP, nenamietal nesprávnosť

použitia iného ustanovenia iného právneho predpisu, ani ako odvolací dôvod neuvádzal, že by mal súd na základe vykonaného dokazovania dospieť k nesprávnym skutkovým záverom. Dátum uzatvorenia nájomnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným 1/ v písomnej forme v priebehu konania nebol sporný, čo skonštatoval aj súd v odôvodnení svojho rozhodnutia. Uvedené je v súlade s tvrdeniami žalobcu ohľadne dátumu uzatvorenia nájomnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným 1/, ako aj v súlade s prednesom žalobcu na pojednávaní dňa 12.0.2022. Vzhľadom na viazanosť súdu odvolacími dôvodmi strany konania a žalobcom vytýkanými konkrétnymi nedostatkami rozhodnutia súdu prvého stupňa majú žalovaní za to, že odvolací súd by mal v rámci odvolacieho konania posudzovať len aplikáciu ust. § 12 ods. 1 v spojení s použitím prechodného ust. § 24d ods. 3 ZoNPP, ktoré podľa názoru žalovaných prvostupňový súd aplikoval správne. Pokiaľ ide o ďalšie trvanie nájmu po uplynutí dohodnutej doby nájmu, žalovaní trvajú na svojich doterajších vyjadreniach v tom smere, že uplynutím dohodnutej doby nájmu dňom 30.9.2018 zanikol. Žalovaný 1/ ani mlčky neumožnil žalobcovi ďalšie užívanie nehnuteľnosti. V tejto súvislosti žalovaný 1/ v priebehu konania uviedol, že po skončení nájmu v roku 2018 rokoval so žalobcom osobne, pričom k dohode o ďalšom užívaní predmetnej poľnohospodárskej pôdy nedošlo a žalobca predmet nájmu odmietal vypratať. Zároveň žalovaný 1/ uzatvoril so žalovaným 2/ nájmnú zmluvu, predmetom ktorej bolo užívanie pozemkov, ktoré pred zánikom nájmu užíval žalobca. Aj toto svedčí o tom, že žalovaný 1/ nemal na ďalšom trvaní nájmného vzťahu so žalobcom záujem. Žalobca pritom potvrdil, že napriek požiadavke žalovaného 1/ odmietol pozemky vypratať. Aj z uvedeného je zrejmé, že žalovaný 1/ nemal žiaden záujem na ďalšom trvaní nájmného vzťahu so žalobcom a tento ani mlčky neakceptoval, keďže žiadal od žalobcu aj vypratanie nehnuteľnosti a predmetné pozemky prenechal do prenájmu tretej osobe (žalovanému 2/).

6. Žalobca na výzvu odvolacieho súdu uviedol, že na predmetnú právnu vec nie je dôvod aplikovať prvú vetu § 44 ods. 1 O.z. („Zmluva je uzavretá okamihom, keď prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobúda účinnosť.“), preto sa k jeho aplikácii nevie podrobnejšie vyjadriť. Pokiaľ ide o druhú vetu daného ustanovenia („Mlčanie alebo nečinnosť samy o sebe neznamenajú prijatie návrhu.“), má za to, že na predmetný prípad ho taktiež nie je dôvod aplikovať, nakoľko ust. § 12 ods. 1 ZoNPP (účinnom v rozhodujúcom období t. j. v znení účinnom od 1.9.2017 do 31.12.2017, ale aj neskôr – až do 30.4.2018) je ustanovením *lex specialis*.

7. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozsudku súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolateľ použil zákonom prípustný odvolací dôvod (§ 365 ods. 1 písm. h/ CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím *ex offio* na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré ale nezistil (§ 380 ods. 2 CSP), súc pritom viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a *contrario*), keď miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku boli oznámené na úradnej tabuli a na webovej stránke odvolacieho súdu minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 CSP) a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny a je dôvodné ho potvrdiť.

8. Predmetom konania vedeného na súde prvej inštancie bolo určenie, že nájmný vzťah medzi žalobcom (ako nájomcom) a žalovaným 1/ (ako prenajímateľom), založený nájmnou zmluvou zo dňa 30.6.2014 k predmetným pozemkom trvá, a to do 30.9.2023; ďalej uloženie žalovanému 1/ (ako prenajímateľovi) povinnosti umožniť žalobcovi (ako nájomcovi) nerušené užívanie predmetných pozemkov, v súlade s nájmnou zmluvou z 30.6.2014 a povinnosti zdržať sa takých neoprávnených zásahov do užívacieho práva žalobcu k daným pozemkom, ktorými by znemožňoval alebo obmedzoval ich riadne užívanie žalobcom v súlade s nájmnou zmluvou z 30.6.2014 a na dohodnutý účel; tiež uloženie povinnosti žalovanému 2/ zdržať sa vjazdu, vstupu, prechodu, prejazdu, otáčania sa, parkovania, uloženia a uskladnenia vstupných surovín, peši aj motorovými vozidlami, strojmi a mechanizmami žalovaného 2/ (vrátane jeho zamestnancov alebo tretej osoby, vykonávajúcej služby pre žalovaného 2/) na uvedené pozemky, ich užívania a vykonávania poľnohospodárskej alebo inej podnikateľskej činnosti (vrátane jeho zamestnancov alebo tretej osoby, vykonávajúcej služby pre žalovaného 2/) na pozemkoch a že žalovaný 2/ je povinný vypratať uvedené pozemky a odovzdať ich do užívania žalobcu.

Predmetnom odvolacieho konania je preskúmanie správnosti postupu a napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým žalobu zamietol, žalovaným 1/ a 2/ priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

9. Súd prvej inštancie posudzoval skončenie nájomnej zmluvy (uzavretej medzi žalobcom a žalovaným 1/) podľa ustanovení O.z. a mal za to, že v čase podania žaloby už zmluvný vzťah medzi stranami konania založený predmetnou nájomnou zmluvou neexistoval, a preto posúdil žalobu v časti žalobného návrhu o určenie, že predmetný nájomný vzťah trvá, ako aj v časti, ktorou sa žalobca domáhal, aby súd žalovanému 1/ uložil povinnosť umožniť žalobcovi ako nájomcovi nerušené užívanie pozemkov a povinnosť zdržať sa neoprávnených zásahov do užívacieho práva žalobcu ako nájomcu, ako nedôvodnú a túto zamietol. To že sa žalovaný 1/ rozhodol pre ukončenie zmluvného vzťahu, nesúhlasil s ďalším obnovovaním nájomnej zmluvy v zmysle § 676 ods. 2 O.z. a po skončení zmluvného vzťahu so žalobcom ku ktorému došlo dňa 30.9.2019, následne dňa 1.10.2019 uzatvoril zmluvu o nájme predmetných poľnohospodárskych pozemkov so žalovaným 2/ bolo jeho právom ako vlastníka predmetných nehnuteľností. Pokiaľ ide o časť žalobného návrhu vo vzťahu k žalovanému 2/, ktorým sa žalobca domáhal, aby súd uložil žalovanému 2/ povinnosť zdržať sa vjazdu, vstupu, prechodu, prejazdu, otáčania sa, parkovania, uloženia a uskladnenia vstupných surovín, peši aj motorovými vozidlami, strojmi a mechanizmami žalovaného 2/ (vrátane jeho zamestnancov alebo tretej osoby, vykonávajúcej služby pre žalovaného 2/) na uvedené pozemky, ich užívania a vykonávania poľnohospodárskej alebo inej podnikateľskej činnosti (vrátane jeho zamestnancov alebo tretej osoby, vykonávajúcej služby pre žalovaného 2/) na pozemkoch a že žalovaný 2/ je povinný vypratať uvedené pozemky a odovzdať ich do užívania žalobcu, táto sa zakladala na rovnakých skutkových tvrdeniach a jej dôvodnosť by bola daná jedine v prípade trvania nájomného vzťahu žalobcu a žalovaného 1/, ktorý však skončil dňom 30.9.2019. Navyše mal v konaní za preukázané uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/, na základe ktorej žalovaný 2/ predmetné pozemky ako nájomca užíva. Účelom nájomnej zmluvy medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ z 1.10.2019 bolo, že žalovaný 1/ prenajal žalovanému 2/ predmet nájmu (predmetné nehnuteľnosti) za tým účelom, aby na nich po dobu nájmu (od 1.10.2019 do 30.9.2024) hospodáril a užíval ho v súlade s § 3 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy ako riadny hospodár. Keďže súd nemal za preukázané, že by predmetná zmluva bola neplatná je právom žalovaného 2/ predmetné nehnuteľnosti ako nájomca užívať. Súd prvej inštancie tiež mal za to, že žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný na podanie predmetnej žaloby voči žalovanému 2/ a to vzhľadom na neexistenciu zmluvného vzťahu žalobcu k predmetným nehnuteľnostiam a súd tak žalobu aj v tejto časti žalobného návrhu pre nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcu, ako aj jej zjavnú nedôvodnosť zamietol.

Žalobca namietal, že súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil otázku, ktorá právna úprava sa na posúdenie prípadu vzťahuje (t. j. či tá, účinná v rozhodujúcom období rok pred uplynutím doby nájmu, alebo tá v období uplynutia doby určitej z nájomnej zmluvy), pričom uvedená právna otázka je kľúčová pre právne posúdenie celej žaloby. Výklad, že rozhodujúci je čas zániku doby určitej (a vtedy účinná právna úprava) je podľa žalobcu nesprávny. Rozhodujúcim pre posúdenie, ktorý právny predpis sa má pri následnej prolongácii zmluvy brať do úvahy, je čas, kedy mal žalovaný 1/ urobiť úkon voči žalobcovi smerujúci k neprolongácii nájomnej zmluvy. Ak v danom čase žalovaný 1/ daný úkon neurobil, potom bez ohľadu na to, že sa právna úprava neskôr (v čase zániku doby určitej) zmenila, nemá to žiaden vplyv na posúdenie otázky prolongácie nájomnej zmluvy. To, že novela zákona neskôr (od 1.5.2020) zmenila spôsob prolongácie nájomného vzťahu, je podľa žalovaného na posudzovaný prípad právne irelevantné, nakoľko aplikácia novej právnej úpravy na minulé právne úkony (ktoré mali byť, ale neboli vykonané), by bola retroaktívna. Súd podľa názoru žalobcu nesprávne vykladá prechodné ustanovenie k novele daného lex specialis (§ 24d ods. 3). Novelizácia ZoNPP, na ktorú sa odvoláva žalobca, bola schválená zákonodarným orgánom dňa 18.10.2017 prijatím zákona č. 291/2017 Z.z. a daný zákon bol zverejnený v zbierke zákonov dňa 28.11.2017. Žalovaný 1/ sa nemôže odvolávať na právnu úpravu, ktorá v čase, keď bol povinný oznámiť žalovanému, že trvá na vydaní pozemkov, nebola nielen účinná, ale ani prijatá a platná.

Odvolací súd k odvolacej námietke o nesprávnom právnom posúdení veci uvádza nasledovné: Nájomná zmluva je zmluvným typom upraveným v O. z. a predstavuje dvojstranný právny úkon, ktorým prenajímateľ prenecháva vec nájomcovi do dočasného užívania za odplatu (§ 663 O. z.). Všeobecná úprava nájmu je obsiahnutá v O. z., pričom niektoré druhy nájmu sú obsiahnuté v osobitných právnych predpisoch. Takýmto právnym predpisom je i ZoNPP. Vzťah medzi ZoNP a O. z. je vzťah špeciálneho právneho predpisu k všeobecnej právnej norme (§ 1 ods. 1 ZoNP). Podstatnými náležitosťami nájomnej zmluvy je presne špecifikovaný predmet nájomnej zmluvy, výška nájomného a dĺžka trvania nájmu.

Nájomný vzťah je zo svojej povahy dočasný. Právo užívať vec alebo z nej brať úžitky sa poskytuje nájomcovi nie na trvalo. Samotná dočasnosť nájomnej zmluvy vyplýva predovšetkým z dojednania doby nájmu, a to uvedením konkrétneho času, do ktorého má nájomný vzťah trvať alebo uvedením rozvázovacej podmienky účinnosti nájomnej zmluvy podľa § 36 O.z., alebo ich kombináciou. Pojmovému znaku dočasnosti však neodporuje ani dojednanie nájmu na dobu neurčitú, nakoľko daný právny vzťah nájmu je možné ukončiť napríklad výpoveďou. Niektoré zákony pritom obmedzujú maximálnu dobu nájmu na dobu určitú. Takýmto právnym predpisom je napríklad zákon o správe majetku štátu, ktorý obmedzuje dobu nájmu na 5 rokov alebo ZoNPP. Nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely je zmluva, ktorou prenajímateľ (vlastník, resp. správca) prenecháva nájomcovi pozemok, resp. pozemky na poľnohospodárske účely, aby ho/ich dočasne užíval alebo bral z neho/nich úžitky a plody, a to za odplatu, t.j. nájomné. Na vznik platnej nájomnej zmluvy sa vyžaduje dosiahnutie dohody o predmete nájmu (individuálne určenie pozemku), o odplate za užívanie a o dobe nájmu. Zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa uzatvára písomnou formou. (§ 14 ods. 1 ZoNPP v znení účinnom do 31.12.2014)

Podľa § 44 ods. 1 O.z. zmluva je uzavretá okamihom, keď prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobúda účinnosť. Mlčanie alebo nečinnosť samy o sebe neznamenajú prijatie návrhu.

Platným prijatím návrhu na uzavretie zmluvy je zmluva uzavretá a nadobúda účinnosť. Platnosť zmluvy nastáva teda súčasne s jej účinnosťou, pokiaľ zákon (§ 47) alebo dohoda účastníkov neustanovujú inak. Z písomnej Zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov, uzavretej 30.6.2014, medzi žalovaným 1/ ako prenajímateľom a žalobcom ako nájomcom, vyplýva, že uzavreli v zmysle § 663 a nasl. O.z. a ust. § 7 a nasl. ZoNPP zmluvu o nájme poľnohospodárskych predmetných pozemkov (špecifikovaných v zmluve v čl. I Predmet nájmu), nájomné, jeho výška a spôsob jeho úhrady boli dojednané v čl. IV (Nájomné a spôsob jeho úhrady) tejto zmluvy, doba nájmu bola v čl. III (Doba nájmu) tejto zmluvy dojednaná na dobu určitú, a to na dobu 5 rokov odo dňa 1. októbra 2013 do dňa 30.9.2018. Podľa čl. X bod 10.4. tejto zmluvy zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.

Z takto uzavretej písomnej zmluvy o nájme bolo podľa odvolacieho súdu preukázané, že k uzavretiu zmluvy a vzniku nájomného vzťahu medzi žalobcom (ako nájomcom) a žalovaným 1/ (ako prenajímateľom) došlo dňa 30.6.2014, platnosť zmluvy nastala súčasne s jej účinnosťou dňom jej podpisu zmluvnými stranami – 30.6.2014 (čl. X bod 10.4. tejto zmluvy), keď ani zákon ani dohoda účastníkov zmluvy neustanovuje inak, preto dojednaná 5-ročná doba nájmu začala plynúť dňa 30.6.2014 (teda odo dňa platnosti a účinnosti zmluvy) a uplynula 30.6.2019. Záleží totiž od účastníkov zmluvy, aby posúdili a rozhodli, od ktorého okamihu založia účinnosť zmluvy. Predmetná zmluva podľa výslovného a nepochybného prejavu vôle účastníkov (Podľa čl. X bod 10.4. tejto zmluvy zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.) nadobudla účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami, preto dohodnutá 5-ročná doba nájmu začala plynúť dňa 30.6.2014 (teda odo dňa platnosti a účinnosti zmluvy), nie od 1.10.2013, a uplynula 30.6.2019.

Podľa § 1 ods. 1 ZoNPP v znení účinnom do 30.4.2018, nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu (podľa poznámky 1/ § 663 až 684 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov) o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa to vzťahuje na podnájom.

Podľa § 8 ods. 1 ZoNPP v znení účinnom od 1.7.2013 do 30.4.2018, pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajíma najmenej na päť rokov. Ak zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely je uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najviac 25 rokov.

Podľa § 12 ods. 1 ZoNPP v znení účinnom od 1.11.2009 do 30.4.2018, ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu, zmluva sa obnovuje na určitý čas podľa § 8; to neplatí, ak sú predmetom zmluvy o nájme pozemku pozemky, s ktorými Slovenský pozemkový fond (ďalej len "fond") nakladá podľa osobitného predpisu.

Podľa § 12 ods. 1 ZoNPP v znení účinnom od 1.5.2018 do 30.4.2021, ak ide o zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutú na neurčitý čas, možno ju vypovedať len písomne; výpovedná lehota je päť rokov.

Podľa § 24d ods. 3 ZoNP (Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. mája 2018) ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, ak neupravujú právne vzťahy k pozemkom uvedeným v § 24 ods. 2; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa posudzujú podľa doterajších predpisov.

Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1.5.2018 boli do zákona č. 504/2003 Z. z. doplnené v rámci novelizácie zákonom č. 291/2017 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 504/2003 Z.z. o

nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Jedným z týchto prechodných ustanovení je aj tretí odsek § 24d, veta za bodkočiarkou je výnimkou zo všeobecného pravidla zakotveného v časti vety pred bodkočiarkou. Právne vzťahy, ktoré vznikli pred novelou, sa spravujú už ustanoveniami zákona č. 504/2003 Z. z. v znení jeho novely, ibaže ide o otázku ich vzniku a otázku nárokov z nich vzniknutých pred nadobudnutím účinnosti zákona č. 291/2017 Z.z. Doterajšími predpismi sa spravujú len tieto dva okruhy právne relevantných skutočností. Otázka zmeny a zániku právnych vzťahov nepatrí medzi tieto okruhy a výnimka upravená vo vete za bodkočiarkou v § 24d ods. 3 sa na ňu nevzťahuje. Keďže novela ZoNPP možnosť automatickej obnovy nájomnej zmluvy odstránila, ak zmluvné strany uzavreli nájomnú zmluvu na dobu určitú, jej platnosť a účinnosť sú podmienené dobou nájmu a uplynutím doby nájmu takáto zmluva zaniká, okrem prípadov a) ak si z hľadiska zmluvnej voľnosti zmluvné strany upravili v nájomnej zmluve možnosť automatickej obnovy, a to, že uplynutím doby a nesplnením napríklad podmienky zaslania výzvy na vrátenie pozemku sa nájomná zmluva automaticky obnovuje, čo novela ZoNPP nevyklučuje, b) ak si nájomca uplatnil prednostné právo nájmu v súlade s podmienkami uvedenými v § 13 ZoNPP.

V predmetnej veci nájom skončil uplynutím dohodnutej doby nájmu (§ 676 ods. 1 O.z.) t. j. dňom 30.6.2019, nakoľko strany si zmluvne nedojednali obnovenie nájomnej zmluvy (z hľadiska zmluvnej voľnosti si zmluvné strany neupravili v nájomnej zmluve možnosť automatickej obnovy) a novelizácia § 12 ZoNPP uskutočnená zákonom č. 291/2017 Z.z. s účinnosťou od 1.5.2018 odstránila pôvodné znenie ods. 1 o tzv. automatickej obnove nájomných zmlúv pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, a z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že by si žalobca uplatnil prednostné právo nájmu v súlade s podmienkami uvedenými v § 13 ZoNPP. Nakoľko ZoNPP obsahuje odlišnú právnu úpravu ako O.z., ust. § 676 ods. 2 O.z. nebolo aplikovateľné (§ 1 ods. 1 ZoNPP).

Preto bol v konečnom dôsledku správny záver súdu prvej inštancie, že v čase podania žaloby (20.10.2020) už zmluvný vzťah medzi žalobcom a žalovaným 1/ založený predmetnou nájomnou zmluvou neexistoval a preto správne posúdil žalobu v časti žalobného návrhu o určenie, že predmetný nájomný vzťah trvá, ako aj v časti, ktorou sa žalobca domáhal, aby súd žalovanému 1/ uložil povinnosť umožniť žalobcovi ako nájomcovi nerušené užívanie pozemkov a povinnosť zdržať sa neoprávnených zásahov do užívacieho práva žalobcu ako nájomcu, ako nedôvodnú a túto správne zamietol.

Pokiaľ ide o časť žalobného návrhu vo vzťahu k žalovanému 2/, ktorým sa žalobca domáhal, aby súd uložil žalovanému 2/ povinnosť zdržať sa vjazdu, vstupu, prechodu, prejazdu, otáčania sa, parkovania, uloženia a uskladnenia vstupných surovín, peši aj motorovými vozidlami, strojmi a mechanizmami žalovaného 2/ (vrátane jeho zamestnancov alebo tretej osoby, vykonávajúcej služby pre žalovaného 2/) na uvedené pozemky, ich užívania a vykonávania poľnohospodárskej alebo inej podnikateľskej činnosti (vrátane jeho zamestnancov alebo tretej osoby, vykonávajúcej služby pre žalovaného 2/) na pozemkoch a že žalovaný 2/ je povinný vypratať uvedené pozemky a odovzdať ich do užívania žalobcu, táto sa zakladala na rovnakých skutkových tvrdeniach a jej dôvodnosť by bola daná, ako správne uzavrel súd prvej inštancie, jedine v prípade trvania nájomného vzťahu žalobcu a žalovaného 1/, ktorý však podľa názoru odvolacieho súdu skončil dňom 30.6.2019. Navyše mal súd prvej inštancie za preukázané uzatvorenie platnej nájomnej zmluvy medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/, na základe ktorej žalovaný 2/ predmetné pozemky ako nájomca užíva, účelom nájomnej zmluvy medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ z 1.10.2019 bolo, že žalovaný 1/ prenajal žalovanému 2/ predmet nájmu (predmetné nehnuteľnosti) za tým účelom, aby na nich po dobu nájmu (od 1.10.2019 do 30.9.2024) hospodáril a užíval ho, právom žalovaného 2/ je preto predmetné nehnuteľnosti ako nájomca užívať, a žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný na podanie predmetnej žaloby voči žalovanému 2/, a to vzhľadom na neexistenciu zmluvného vzťahu žalobcu k predmetným nehnuteľnostiam a súd prvej inštancie tak žalobu aj v tejto časti žalobného návrhu pre nedostatok aktívnej vecnej legitimácie žalobcu, ako aj jej zjavnú nedôvodnosť zamietol, odvolací súd sa s jeho závermi v tejto časti stotožňuje.

Súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzal do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (IV. ÚS 115/03). Do práva na spravodlivý proces nepatrí právo účastníka konania (strany), aby sa súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (IV. ÚS 252/04), ani právo na to, aby bol účastník konania (strana) pred všeobecným súdom úspešný, teda aby sa rozhodlo v súlade s jeho požiadavkami (I. ÚS 50/04). Ak sa odvolací súd v odôvodnení tohto jeho rozsudku nezaoberal konkrétnou námietkou sporovej strany, urobil tak preto, že daný argument a taktiež odpoveď naň nepovažoval pre rozhodnutie v danej

veci za rozhodujúce (Ruiz Torija c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-A, s.12, § 29; Hiro Balani c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-B; Georgiadis c. Grécko z 29. mája 1997; Higgins c. Francúzsko z 19. februára 1998).

Skutočnosti uvedené v odvolaní žalobcu neboli spôsobilé spochybníť vecnú správnosť napadnutého rozsudku, preto odvolanie z hľadiska uplatneného odvolacieho dôvodu nemožno považovať za opodstatnené.

Odvolací súd riadiaci sa vyššie uvedenými úvahami napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, vo výroku vecne správny, podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil, čo sa týkalo aj vecne správneho (konkrétnymi odvolacími námietkami nespochybneného) rozhodnutia o trovách prvoinštančného konania.

10. Podľa § 396 ods. 1 CSP ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

Podľa § 255 ods. 1 a 2 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

Podľa § 257 CSP výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

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

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.

O nároku na náhradu trov tohto odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 396 ods. 1 CSP tak, že procesne plne úspešným žalovaným 1/ a 2/ priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov tohto odvolacieho konania v plnej výške, a to z dôvodu, že strana, ktorá mala plný úspech vo veci (žalovaní 1/ a 2/), má nárok na náhradu všetkých účelne vynaložených trov proti strane, ktorá vo veci úspech nemala (žalobca), keď nevidel dôvod pre aplikáciu ust. § 257 CSP.

11. Tento rozsudok prijal senát odvolacieho súdu hlasovaním pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. (§ 420 CSP)

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne. (§ 421 ods. 1 CSP)

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

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

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/. (§ 422 ods. 1 CSP)

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. (§ 424 CSP)

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77. (§ 425 CSP)

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil. (§ 426 CSP)

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. (§ 427 ods.1 CSP)

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

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

Súd vždy poučí strany o ich práve zvoliť si advokáta a o možnosti obrátiť sa na Centrum právnej pomoci. (§ 160 ods. 2 CSP)

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

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

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 ods.2 CSP)

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

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení. (§ 431 ods. 1 CSP)

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada. (§ 431 ods. 2 CSP)

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. (§ 432 ods. 1 CSP)

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia. (§ 432 ods. 2 CSP)

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom. (§ 433 CSP)

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 434 CSP)

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania. (§ 435 CSP)