

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 7C/134/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4112230413  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 07. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Soňa Vacková  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2014:4112230413.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, sudkyňou JUDr. Soňou Vackovou, v právnej veci žalobcu: IMA INVEST, s.r.o., Hviezdoslavova 41, 953 01 Zlaté Moravce, IČO: 36 520 349, zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. René Hudzovič, s.r.o., Štefánikova tr. 49, 949 01 Nitra, IČO: 36 860 697, proti žalovanému: Rímskokatolícka cirkev Žilinská diecéza, Jána Kalinčiaka 1, P.O. BOX B 46, 010 01 Žilina, IČO: 42 063 043, zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Kuric, JUDr. Vladárová, s.r.o., Dolný Val 11, 010 01 Žilina, IČO: 36 841 200, o určenie neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy, takto

### rozhodol:

Súd určuje, že výpoveď nájomnej zmluvy č.1/2009 uzavretej dňa 01.06.2009 medzi žalovaným ako prenajímateľom a žalobcom ako nájomcom, zmenenej dodatkom č.1 k nájomnej zmluve č.1/2009 zo dňa 27.07.2009, daná listom žalovaného zo dňa 23.07.2012 označeným ako Výpoveď nájomnej zmluvy č.1/2009, je neplatná.

Žalovaný je povinný žalobcovi náhradu trov právneho zastúpenia v sume 243,06 eura a náhradu iných trov konania v sume 99,50 eura na účet ich právneho zástupcu do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

Žalobca sa žalobou podanou na súd dňa 11.09.2012 domáhal určenia, že výpoveď nájomnej zmluvy číslo 1/2009 uzavretej dňa 01.06.2009 medzi žalovaným ako prenajímateľom a žalobcom ako nájomcom zmenená dodatkom č. 1 zo dňa 27.07.2009 daná listom žalovaného zo dňa 23.07.2012 označeným ako „Výpoveď nájomnej zmluvy č. 1/2009“ je neplatná. V žalobe uviedol, že žalovaný ako prenajímateľ a žalobca ako nájomca uzatvorili dňa 01.06.2009 nájomnú zmluvu, ktorej predmetom bol prenájom nehnuteľností: okres T. Z., obec X., katastrálne územie X., na LV č. XXXX, parcely registra „E“ parcelné čísla špecifikované v návrhu pod písm. a), na LV č. XXXX parcely registra „C“ parcelné čísla špecifikované v návrhu pod písm. b), na LV č. XXX parcely registra „C“ parcelné čísla špecifikované v návrhu pod písm. c), na LV č. XXXX parcely registra „E“ parcelné čísla špecifikované v návrhu pod písm. d), na LV č. XXX parcely registra „E“ parcelné čísla špecifikované v návrhu pod písm. e), na LV č. XXXX parcely registra „C“ a parcely registra „E“ parcelné čísla špecifikované v návrhu pod písm. f). Uvedená nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú do 31.12.2024. V zmluve bolo dohodnuté, že nájom končí uplynutím doby. Na návrh prenajímateľa bolo do zmluvy (čl. VII. ods. 2) zapracované znenie umožňujúce vypovedanie predmetnej zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby nájmu písomnou výpoveďou bez udania dôvodu v 6. resp. 12. mesačnej výpovednej lehote. Toto ustanovenie je absolútne neplatné. Účelom citovanej nájomnej zmluvy je obhospodarovanie pozemkov na lesohospodársku činnosť (hospodárenie v lesoch) v súlade s platnými lesnými hospodárskymi plánmi, nakoľko ide o lesné pozemky, malú časť prenajatej pôdy tvoria ostatné pozemky, prenajaté na účely poľnohospodárskej výroby pri prevádzkovaní podniku. Lesohospodársky účel prenájmu je zvýraznený v záhlaví zmluvy. Zmluvné dojednanie umožňujúce ukončiť nájom lesných pozemkov prenajatých na hospodárenie v lesoch bezdôvodnou výpoveďou so 6 mesačnou resp. 12 mesačnou výpovednou lehotou je v rozpore

s § 21 zákona nájme pozemkov resp. s celým účelom tohto zákona. Zároveň žiadal, aby súd nariadil predbežné opatrenie.

Súd uznesením zo dňa 11.10.2012 č.k. 7C/134/2012-58 nariadil predbežné opatrenie, ktorým zakázal žalovanému nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami, v rozsahu zdržať sa ich prenájmu iným osobám, scudzovať ich a zdržať sa konania smerujúceho k znemožneniu vykonávania poľnohospodárskej činnosti a hospodárenia v lesoch, na predmetných nehnuteľnostiach až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

Krajský súd v Nitre svojim uznesením zo dňa 23.01.2013 č.k. 5Co/342/2012-107 uznesenie súdu prvého stupňa zmenil tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 30.10.2012 uviedol, že nesúhlasí s tvrdením o absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy v časti, v ktorej sa účastníci dohodli o skončení nájomného vzťahu výpoveďou bez udania dôvodu so 6-mesačnou výpovednou lehotou. V zmysle § 20 zákona o nájme lesných pozemkov sa nájomná zmluva spravuje ustanoveniami prvej a druhej časti zákona, ak nie je v tejto časti uvedené inak, pričom prípady inej právnej úpravy sú uvedené v § 21 a úpravy výpovede sa nedotýkajú. Podľa § 1 ods. 1 zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu (§ 663-684 Občianskeho zákonníka) o nájomnej zmluve, ak tento zákon nestanovuje inak. Ustanovenia § 677 ods. 2 a § 678 Občianskeho zákonníka jednoznačne upravujú možnosť výpovede nájomnej zmluvy a určujú prednosť zmluvných ustanovení pred zákonnou úpravou. Predmetná nájomná zmluva je preto platná aj v časti, v ktorej sa účastníci dohodli na možnosti skončenia nájomného vzťahu výpoveďou bez uvedenia dôvodu.

Žalobcovi bol termín pojednávania oznámený cestou právneho zástupcu, na pojednávanie sa nedostavil ani nepožiadaval z dôležitého dôvodu o odročenie, preto súd vec prejednal v jeho neprítomnosti.

Žalovanému bol termín pojednávania oznámený cestou právneho zástupcu, na pojednávanie sa nedostavil ani nepožiadaval z dôležitého dôvodu o odročenie, preto súd vec prejednal v jeho neprítomnosti.

Právny zástupca žalobcu na pojednávaní súdu uviedol, že sa pridrižiava písomne podaného návrhu. Žalobca má naliehavý právny záujem na určení, že výpoveď z nájomnej zmluvy je neplatná podľa § 80 písm. c) OSP, nakoľko bez tohto určenia by jeho právne postavenie bolo neisté. Výpoveďou z nájmu by mohol vzniknúť medzi žalovaným a treťou osobou zmluvný nájomný vzťah, čo by spôsobilo, že žalobca by nemohol predmetné nehnuteľnosti užívať a tiež by nemohol dosiahnuť návratnosť investícií, ktoré do predmetných nehnuteľností vložil, čo by bolo v rozpore s účelom zákona, podľa ktorého nájomný vzťah vznikol. Žalovaný po doručení výpovede z nájmu žalobcovi prenajal predmetné nehnuteľnosti inej spoločnosti, o čom sa na tunajšom súde vedie ďalšie súdne konanie o neplatnosť nájomnej zmluvy. Od existencie práva žalobcu užívať nehnuteľnosti sú odvodené práva a povinnosti žalobcu voči tretím osobám. Čo sa týka dôvodov neplatnosti výpovede z nájmu, poukázal na dôvody uvedené v návrhu na začatie konania a na dôvodovú správu zákona č. 504/2003 Z.z., z ktorej rovnako vyplýva účel zákona zhodný s tvrdením žalobcu. Dôvody pre ktoré je výpoveď z nájmu neplatná vyplývajú aj z uznesenia Krajského súdu v Nitre, ktorý rozhodol o odvolaní voči nariadeniu predbežného opatrenia v konaní vedenom na tunajšom súde na základe návrhu žalobcu proti žalovanému a spoločnosti HCO s.r.o. (dnes Lignerus s.r.o.) o neplatnosť vyššie spomínanej nájomnej zmluvy. Poukázal tiež na obsah dokladov, ktoré žalobca súdu predložil podaním zo dňa 27.02.2013 a z ktorých vyplýva naliehavý právny záujem žalobcu na určení neplatnosti výpovede z nájmu. Žiadal, aby súd návrhu v celom rozsahu vyhovel.

Právny zástupca žalovaného na pojednávaní súdu uviedol, že navrhuje návrh žalobcu na určenie neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy zamietnuť z dôvodov, že sa opiera o skutočnosť, že dojednanie v zmluve, podľa ktorého sú účastníci oprávnení zmluvu vypovedať bez uvedenia dôvodu, je neplatné. Poukázal na to, že v zákone je uvedená minimálna doba nájmu a viac, ale to neznamená, že úkon, z ktorého vznikol nájomný vzťah nie je možné počas doby nájmu vypovedať. Právo vypovedať nájomnú zmluvu mohol využiť každý z účastníkov zmluvy, a preto nie je možné vidieť právny záujem na určení, že zmluvný vzťah nie je možné vypovedať. Toto tvrdenie podporuje aj účel nájmu, ktorým je dočasné užívanie predmetu nájmu. Účastníci konania sa dohodli o možnosti výpovede v zmluve, to znamená, že

ide o práva a povinnosti účastníkov zmluvy, ktoré z tejto zmluvy vyplývajú. V prípade, že súd dospeje k záveru, že ustanovenie, podľa ktorého sa účastníci zmluvy dohodli na skončení zmluvy výpoveďou je neplatné, takýto záver súdu spôsobuje neplatnosť celej nájomnej zmluvy, nakoľko túto časť zmluvy nie je možné obsahovo oddeliť od zvyšku zmluvy. Vyplýva to z gramatického aj z logického výkladu vôle účastníkov prejavenej v zmluve. Žalovaný mal záujem prenajať pozemky len s možnosťou výpovede. Doba nájmu je podstatnou náležitosťou zmluvy o nájme a v prípade, že by v tejto časti bola zmluva neplatná, spôsobilo by to neplatnosť celej nájomnej zmluvy. Ak by súd prejudiciálne dospel k takémuto záveru, potom aj výpoveď by bola neplatná, ale nebol by daný naliehavý právny záujem na takomto určení. Žiadal návrh zamietnuť.

Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinami predloženými v spise, a na základe vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav a dospel k takémuto právneho záveru.

Účastníci uzatvorili dňa 01.06.2009 nájomnú zmluvu č. 1/2009, ktorou žalovaný odplatne prenechal žalobcovi na dočasné užívanie nehnuteľnosti špecifikované v čl. I. zmluvy a žalobca sa zaviazal dodržiavať dohodnuté podmienky a platiť dohodnuté nájomné. Predmet nájmu bol podľa článku II., zmluvy prenajatý za účelom, aby žalobca na ňom po dobu nájmu riadne hospodáril a užíval ho ako riadny hospodár obvyklým spôsobom, pričom obvyklý spôsob užívania lesných pozemkov bol definovaný v bode 2. tohto článku a obvyklý spôsob užívania ostatných druhov pozemkov bol definovaný v bode 3. tohto článku. Doba nájmu bola dohodnutá od odo dňa podpisu zmluvy do 31.12.2024. Podľa čl. VII. bod 2. zmluvy sa účastníci dohodli, že pred uplynutím doby nájmu sa nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou prenajímateľa, (aj bez udania dôvodu) s 6-mesačnou výpovednou lehotou, písomnou výpoveďou nájomcu (aj bez udania dôvodu) s 12 mesačnou výpovednou lehotou, alebo odstúpením prenajímateľa od zmluvy podľa bodu 3. tohto článku.

Žalovaný listom zo dňa 23.07.2012 doručil žalobcovi Výpoveď nájomnej zmluvy č. 1/2009.

Podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len OSP), návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Žalobca sa návrhom domáhal určenia, že výpoveď nájomnej zmluvy číslo 1/2009 uzavretej dňa 01.06.2009 medzi žalovaným ako prenajímateľom a žalobcom ako nájomcom zmenená dodatkom č. 1 zo dňa 27.07.2009 daná listom žalovaného zo dňa 23.07.2012 označeným ako „Výpoveď nájomnej zmluvy č. 1/2009“ je neplatná.

Aby súd mohol určovacímu návrhu vyhovieť musí byť na tomto určení daný naliehavý právny záujem a musí byť preukázané, že nájomná zmluva je v časti, v ktorej sa účastníci dohodli na možnosti skončenia nájomného vzťahu výpoveďou bez uvedenia dôvodu, neplatná.

Súd v prvom rade skúmal, či je splnená podmienka prípustnosti určovacej žaloby, ktorou je naliehavý právny záujem na strane žalobcu. Existencia naliehavého právneho záujmu je splnená, nakoľko bez vyhovujúceho rozsudku súdu by právo žalobcu užívať predmetné nehnuteľnosti podľa nájomnej zmluvy zaniklo.

Na základe zisteného skutkového stavu a jeho právneho vyhodnotenia súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu na určenie neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy je dôvodná.

Podľa § 20 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov, nájomná zmluva o nájme lesného pozemku na hospodárenie v lesoch sa spravuje ustanoveniami prvej a druhej časti tohto zákona, ak nie je v tejto časti zákona ustanovené inak.

Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov, nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa to vzťahuje na podnájom.

Podľa § 12 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov, ak ide o zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutú na neurčitý čas, možno ju vypovedať len písomne; vypovedná lehota nesmie skončiť pred uplynutím času nájmu podľa § 8.

Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov (v znení účinnom ku dňu uzatvorenia zmluvy), ak nie je dohodnuté inak, lesný pozemok sa nájomcovi prenecháva najmenej na desať rokov. Ak je zmluva o nájme lesného pozemku uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najmenej 30 rokov. Ustanovenie § 8 ods. 2 sa nepoužije.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa § 41 Občianskeho zákonníka, ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

Vykonaným dokazovaním nájomnou zmluvou č. 1/2009 (č.l. 12) mal súd preukázané, že účastníci uzatvorili dňa 01.06.2009 nájomnú zmluvu o nájme lesného pozemku podľa § 21 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. (v znení účinnom ku dňu uzatvorenia zmluvy), ktorou vznikol žalovanému záväzok prenechať žalobcovi na dočasné užívanie nehnuteľnosti špecifikované v čl. I. zmluvy a žalobcovi záväzok dodržiavať dohodnuté podmienky a platiť dohodnuté nájomné. Rovnako mal súd preukázaný účel nájmu a dohodnutú dobu nájmu odo dňa podpisu zmluvy do 31.12.2024.

Listom zo dňa 23.07.2012 (č.l. 44) mal súd preukázané, že žalovaný dal žalobcovi výpoveď nájomnej zmluvy č. 1/2009 bez uvedenia dôvodu podľa článku VII. bod 2. zmluvy.

Právna úprava nájmu poľnohospodárskych a lesných pozemkov zohľadňuje špecifiká predmetu a účelu nájmu týchto pozemkov, ktorý je vyjadrený vo viacerých ustanoveniach zákona č. 504/2003 Z.z. (predmet najmä v ustanovení § 1 ods. 2 a § 20 s odkazom na zákon o lesoch, účel najmä v § 2, § 5, § 17, § 21 ods. 3). Právna úprava nájmu lesného pozemku je zameraná najmä na využitie predmetu nájmu v podnikaní nájomcu, ktorý ale je pri užívaní lesného pozemku obmedzený osobitnými predpismi (zákonom o lesoch, zákonom o hospodárení v lesoch a pod.), tiež lesným hospodárskym plánom a inými opatreniami podľa osobitných predpisov. Všetky tieto obmedzenia nájomcu na jednej strane, sú v zákone zohľadnené ochranou nájomcu pri dohode o výške nájmu, ktorá sa podľa zákona má dohodnúť s prihliadnutím na vek lesných porastov, a tiež právnou úpravou minimálnej doby nájmu. Právnu úpravu minimálnej doby nájmu lesných pozemkov v § 21 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z., v znení účinnom v čase uzatvorenia zmluvy, charakterizuje určitá vnútorná protirečivosť, keď v prvej vete uvedeného ustanovenia je uvedená minimálna doba nájmu 10 rokov, ak účastníci nedohodnú inú minimálnu dobu nájmu, a v druhej vete je uvedená minimálna doba nájmu 30 rokov, pričom zákon v tom čase stanovoval, že ustanovenie § 8 ods. 2 sa nepoužije. Uvedená protirečivosť právnej normy bola odstránená zákonom č. 396/2009 Z.z., ktorý s účinnosťou od 01.11.2009 stanovil minimálnu dobu nájmu pri lesných pozemkoch na účel hospodárenia v lesoch na najmenej 30 rokov, bez možnosti jej zmeny (skrátenia alebo predĺženia) dohodou účastníkov.

V danej veci bola zmluva uzatvorená pred 01.11.2009, preto je ustanovenie § 21 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. potrebné aplikovať v znení účinnom do 30.10.2009, z čoho vyplýva, že minimálna doba nájmu lesného pozemku je 10 rokov, ak nie je účastníkmi dohodnuté inak. Nakoľko účastníci dohodli v zmluve dobu nájmu odo dňa podpisu zmluvy (01.06.2009) do 31.12.2024, je dohodnutá minimálna doba nájmu viac ako 15 rokov. Nájomný vzťah potom zanikne uplynutím dohodnutej doby, pred uplynutím tejto doby však nemôže zaniknúť skôr ako uplynie minimálna doba nájmu stanovená zákonom v čase uzatvorenia zmluvy na 10 rokov.

Na základe vyššie uvedených výsledkov dokazovania súd dospel k záveru, že dojednanie účastníkov v nájomnej zmluve č. 1/2009 v čl. VII. bod 2., podľa ktorého pred uplynutím dohodnutej doby nájmu sa nájom môže skončiť písomnou výpoveďou prenajímateľa, (aj bez udania dôvodu) s 6-mesačnou výpovednou lehotou a písomnou výpoveďou nájomcu (aj bez udania dôvodu) s 12 mesačnou výpovednou lehotou, je absolútne neplatné podľa § 39 Občianskeho zákonníka, pretože je v rozpore

s ustanovením § 21 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z., podľa ktorého minimálna doba nájmu v čase uzatvorenia zmluvy, bola 10 rokov. Na neplatnosť tohto dojednania súd prihliada z úradnej povinnosti. Na základe neplatného dojednania v zmluve potom nemohol žalovaný platne vypovedať predmetnú nájomnú zmluvu, nakoľko výpoveď nájomnej zmluvy uzatvorenej na dobu určitú je podľa zákona viazaná na dohodu účastníkov zmluvy (§ 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka), pričom ale akákoľvek dohoda účastníkov v nájomnej zmluve týkajúcej sa lesných pozemkov uzavretej na dobu určitú musí byť v súlade s osobitným predpisom upravujúcim nájom lesných pozemkov (zákon č. 504/2003 Z.z.).

Na základe vyššie uvedeného súd dospel k záveru, že návrh je dôvodný, preto mu v celom rozsahu vyhovel a určil, že výpoveď nájomnej zmluvy č. 1/2009 uzavretej dňa 01.06.2009 medzi žalovaným ako prenajímateľom a žalobcom ako nájomcom, zmenenej dodatkom č.1 k nájomnej zmluve č.1/2009 zo dňa 27.07.2009, daná listom žalovaného zo dňa 23.07.2012 označeným ako Výpoveď nájomnej zmluvy č.1/2009, je neplatná.

S obranou žalovaného spočívajúcou v tvrdení, že v zmysle § 20 zákona o nájme lesných pozemkov sa nájomná zmluva spravuje ustanoveniami prvej a druhej časti zákona, ak nie je v tejto časti uvedené inak, pričom prípady inej právnej úpravy sú uvedené v § 21 a úpravy výpovede sa nedotýkajú, a podľa § 1 ods. 1 zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu (§ 663-684 Občianskeho zákonníka) o nájomnej zmluve, ak tento zákon nestanovuje inak, iná právna úprava v zákone nie je, preto sa použijú ustanovenia § 677 ods. 2 a § 678 Občianskeho zákonníka, ktoré jednoznačne upravujú možnosť výpovede nájomnej zmluvy a určujú prednosť zmluvných ustanovení pred zákonnou úpravou, sa súd nestotožnil, pričom poukazuje na právny názor uvedený vyššie.

S tvrdením žalovaného, že záver súdu o neplatnosti dojednania o dohode účastníkov na skončení zmluvy výpoveďou spôsobuje neplatnosť celej nájomnej zmluvy, nakoľko túto časť zmluvy nie je možné obsahovo oddeliť od zvyšku zmluvy, čo vyplýva z gramatického aj z logického výkladu vôle účastníkov prejavenej v zmluve, podľa ktorej žalovaný mal záujem prenajať pozemky len s možnosťou výpovede, a tiež tvrdenie, že doba nájmu je podstatnou náležitosťou zmluvy o nájme, a v prípade, že by v tejto časti bola zmluva neplatná, spôsobilo by to neplatnosť celej nájomnej zmluvy, sa súd nestotožnil.

Podľa zákona (§ 41 Občianskeho zákonníka) je právny úkon neplatný celý, ak dôvodom neplatnosti je podstatná náležitosť právneho úkonu, a neplatný iba v časti, na ktorú na neplatnosť vzťahuje, ak túto časť možno oddeliť od ostatného obsahu právneho úkonu vzhľadom na povahu, obsah právneho úkonu a okolnosti, za ktorých bol právny úkon urobený, pričom sa berie do úvahy aj vôľa účastníkov, podľa interpretačného pravidla obsiahnutého v § 35 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka.

Podstatnou náležitosťou zmluvy o nájme je dojednaná doba. V danej veci účastníci uzavreli zmluvu na dobu určitú odo dňa podpisu zmluvy (01.06.2009) do 31.12.2024 (článok III. ods. 1 zmluvy). Uvedené dojednanie v zmluve je dostatočne určité a zrozumiteľné, a nie je sporné, že žalovaný v ňom slobodne a vážne prejavil vôľu prenechať predmetné nehnuteľnosti do užívania žalobcovi na určitú dobu. Preto nie je postihnuté neplatnosťou. Skončenie nájmu je osobitná časť nájomnej zmluvy. V danej veci účastníci dohodli podmienky, za ktorých má nájom skončiť v článku VII. zmluvy. Ide o samostatnú časť zmluvy, ktorú je možné od ostatnej časti zmluvy oddeliť, nie je to podstatná náležitosť zmluvy, a aj v prípade absencie dohody účastníkov o tejto záležitosti majú právne predpisy dostatočnú úpravu pre riešenie tejto časti záväzkového vzťahu, nakoľko nájom končí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal (§ 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Žalovaný je vlastníkom lesných pozemkov, a ako vlastníak takéhoto druhu pozemkov je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona pre tento konkrétny druh pozemku. Preto vedel alebo vedieť mal, že lesný pozemok musí prenechať do užívania nájomcovi na dobu, ktorá zabezpečí ochranu nákladov nájomcu vynaložených pri plnení povinností riadneho hospodára na lesnom pozemku, podľa zákona minimálne na dobu 10 rokov a nemôže tvrdiť, že mal záujem prenajať pozemky len s možnosťou výpovede.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len OSP) z dôvodu, že žalobca mal v konaní plný úspech, a preto mu súd priznal celú náhradu trov konania, ktoré pozostávali z trov právneho zastúpenia v sume 243,06 eura za 2 úkony právnej služby po 58,69 eura vypočítané zo základu podľa § 11 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. vo výške 1/13-iny výpočtového

základu za rok 2012 v sume 763,- eur (príprava a prevzatie, žalobný návrh 11.09.2012), za 1 úkon právnej služby po 61,87 eura vypočítaný zo základu podľa § 11 ods. 1 písm. a) vyhlášky č. 655/2004 Z.z. vo výške 1/13-iny výpočtového základu za rok 2014 v sume 804,- eur (účasť na pojednávaní 03.07.2014), režijný paušál podľa § 16 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. v sume 23,30 eura (2 x 7,63, 1 x 8,04), DPH podľa § 18 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. v sume 40,51 eura (58,69 x 2 + 61,87 + 23,30 x 20 % = 40,51) a z iných trov konania v sume 99,50 eura (99,50 eura súdny poplatok za návrh).

Podľa § 149 ods. 1 OSP súd zaviazal žalovaného, aby trovy konania zaplatil právnemu zástupcovi žalobcu.

Súd nepriznal žalobcovi náhradu trov právneho zastúpenia za úkony právnej služby návrh na nariadenie predbežného opatrenia a vyjadrenie k odvolaniu, ani náhradu iných trov konania - súdny poplatok za návrh na nariadenie predbežného opatrenia, nakoľko v tejto časti konania žalobca nebol úspešný, keď jeho návrh na nariadenie predbežného opatrenia súd zamietol.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na Okresný súd Nitra.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu ho napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. (§205 ods.1 OSP)

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie. (§205 ods. 3 OSP)

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená dobrovoľne je možné podať návrh na exekúciu.