

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 4Co/335/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3213201425  
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 02. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oľga Lichnerová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2015:3213201425.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Oľgy Lichnerovej a sudkýň JUDr. Alice Beňovej a JUDr. Ivety Martinákovovej v právnej veci navrhovateľov: 1/ F. A., bytom J., Z. 9, 2/ J. A., bytom I. nad I., K priehrade XXX/X, 3/ O. A., bytom J., S. XXXX, 4/ A. A., bytom X., Y. cesta XXXX/X, všetci zastúpení Mgr. C. U., advokátkou so sídlom I. nad I., M. R. K. XX/X proti odporcovi: J., s.r.o., so sídlom X. XXX, U.: XX XXX XXX, o vydanie nehnuteľností, o odvolaní navrhovateľovi 1/ až 4/ proti rozsudku Okresného súdu Bánovce nad Bebravou zo dňa 13.novembra 2013, č. k. 6C/47/2013-50 takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e** .

Odporcovi náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a** .

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zamietol návrh navrhovateľov o vydanie nehnuteľností v celom rozsahu. Odporcovi náhradu trov konania nepriznal. Vychádzal zo zistenia, že navrhovatelia 1/ až 3/ a právny predchodca navrhovateľky 4/ uzavreli (každý osobitne) v nezistený deň s odporcom zmluvy o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností na dobu od 01.05.2002 do 30.09.2011. Dátum uzavretia týchto zmlúv nie je na zmluvách uvedený. Odporca zaslal navrhovateľom 1/ až 3/ návrhy nových zmlúv o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností na obdobie od 01.10.2011 do 30.09.2021, tieto návrhy však navrhovatelia 1/ až 3/ nepodpísali. Navrhovatelia 1/ až 4/ (každý osobitne) doručili odporcovi dňa 28.10.2011 výpovede nájomných zmlúv (datované 25.10.2011, 30.10.2011 resp. 20.10.2011). Na základe vykonaného dokazovania a aplikáciou príslušných zákonných ustanovení dospel súd k záveru, že návrh je nedôvodný. Navrhovatelia (každý osobitne) a odporca uzavreli zmluvy o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností. Aj keď v zmluvách nebol uvedený dátum ich uzavretia, podľa dohodnutej doby nájmu (od 01.05.2002 do 30.09.2011) je možné usudzovať, že boli uzavreté pred dňom 01.05.2002, teda je potrebné na ne aplikovať ustanovenia nariadenia vlády SR č. 208/1994 Z. z. (ďalej len "nariadenie vlády"). Právna zástupkyňa navrhovateľov namietala, že v zmluvách nebol určený spôsob platenia nájomného [§ 3 ods. 2 písm. c) nariadenia vlády]. V článku III bode 2 každej z uvedených zmlúv bolo uvedené, že výška nájomného je "1,2 % z ceny pôdy" a k tomu je v každej zmluve pripísaná suma, a to 450,-, resp. 756,- Sk. V bode 3 je ďalej uvedená splatnosť nájomného tak, že "nedoplatky prevzatého nájmu sú splatné najneskôr do 30.9.2003, ďalšie nájomné podľa tejto zmluvy t. j. nájomné počnúc rokom 2002 je splatné pozadu najneskôr k 30.12. nasledujúceho kalendárneho roka". Zo spojenia týchto dvoch bodov zmluvy vyplýva, že úmyslom účastníkov zmluvy bolo dohodnúť platenie nájomného v peniazoch. Podľa posúdenia súdu citované ustanovenie § 3 ods. 2 písm. c) nariadenia vlády nevyžadovalo výslovné uvedenie, či ide o platenie nájomného v peniazoch alebo v naturáliách, a už vôbec nie, či má byť nájomné hradené v hotovosti alebo na účet prenajímateľa. Za "určenie spôsobu platenia nájomného" je možné považovať aj určenie jeho splatnosti, ktoré v zmluvách uvedené bolo. Skutočnosť, že odporca nájomné riadne neuhrádzal, ako uvádzala právna zástupkyňa navrhovateľov,

nemá vplyv na platnosť zmlúv. Pokiaľ ide o výšku nájomného, ktorá bola dohodnutá na 1,2 % z ceny pôdy, podľa § 10 zákona č. 504/2003 Z. z. výška nájomného je najmenej 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu. Súd teda nezistil v dotknutých zmluvách nič, čo by odporovalo dobrým mravom, ani iný dôvod na vyslovenie neplatnosti zmlúv. Podľa posúdenia súdom boli zmluvy o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností na obdobie od 01.05.2002 do 30.09.2011 platne uzavreté. Navrhovatelia spísali a odoslali výpovede týchto nájomných zmlúv až v októbri 2011 a ani nevyzvali odporcu menej ako rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, na vrátenie prenajatých pozemkov, preto v zmysle § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. došlo zo zákona k obnoveniu zmlúv, a to aj napriek tomu, že navrhovatelia nepodpísali návrhy zmlúv o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností na obdobie od 01.10.2011 do 30.09.2021.

Z uvedených dôvodov súd návrh zamietol. Právne vec posúdil podľa § 663, § 39 Občianskeho zákonníka, § 12 ods. 1, § 8 ods. 1 zák. č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, § 3 ods. 1,2 a 5 nariadenia vlády č. 208/1994 Z. z. o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností a o nájme poľnohospodárskeho podniku v znení účinnom do 31.12.2003. Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (O.s.p.) účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal. Keďže však odporca nepožiadala o náhradu trov konania a ani mu žiadne trovy konania nevznikli (odporca bol v priebehu celého konania nečinný), súd odporcovi náhradu trov konania nepriznal.

Proti tomuto rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie navrhovatelia 1/ až 4/. Dôvodili tým, že okresný súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Mali za to, že ich návrh je dôvodný, nakoľko odporca v predmetných nájomných zmluvách opomenul dohodu o spôsobe zaplataenia nájomného podľa § 3 ods. 2 písm. c/ vládneho nariadenia č. 208/1994 Z. z. , čo podľa § 3 ods. 5 nariadenia spôsobilo neplatnosť nájomnej zmluvy. Za pochybenie súdu považovali skutočnosť, že súd stotožnil pojem splatnosti nájomného s pojmom spôsobu platenia nájomného. Pojem splatnosti nájmu vymedzuje dobu, kedy je nájomné splatné, avšak pojem určenia spôsobu platenia nájomného stanovuje akým spôsobom bude nájomné platené, či v hotovosti, bezhotovostne na účet, príp. v naturáliách. Keď spôsob určenia platenia nájmu nebol v nájomných zmluvách dohodnutý, odporca v skutočnosti platil nájomné tak, ako mu to vyhovovalo, raz v peniazoch, inokedy v naturáliách, resp. nájomné neplatil vôbec. Táto skutočnosť neprímerane zvýhodňovala odporcu, ktorý hospodáril na prenajatej pôde, dosahoval na nej zisk, poberal štátne dotácie a navrhovatelia ako vlastníci pôdy sa museli nájomného dožadovať, nakoľko spôsob zaplataenia nebol v zmluvách určený. Takéto zmluvy sa priedia dobrým mravom a preto sú neplatné. Navrhli, aby odvolací súd rozsudok okresného súdu zmenil tak, že návrhu navrhovateľov vyhovie a odporcu zaviazne k povinnosti vydať nehnuteľnosti zapísané na LV č. 285 k. ú. Ruskovce a zaviazal odporcu k náhrade trov prvostupňového a odvolacieho konania.

Odporca sa písomne k odvolaniu navrhovateľov nevyjadril.

Krajský súd v Trenčíne ako odvolací súd preskúmal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania /§ 212 ods. 1, § 214 ods. 2 v spojení s § 156 ods. 3 O.s.p./ a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľov nie je dôvodné.

Súd prvého stupňa založil svoje zamietajúce rozhodnutie na tom právnom názore, že v dotknutých nájomných zmluvách v článku III bode 2 každej z uvedených zmlúv bolo uvedené, že výška nájomného je "1,2 % z ceny pôdy" a k tomu je v každej zmluve pripísaná suma, a to 450,- resp. 756,- Sk. V bode 3 je ďalej uvedená splatnosť nájomného tak, že "nedoplatky prevzatého nájmu sú splatné najneskôr do 30.09.2003, ďalšie nájomné podľa tejto zmluvy t. j. nájomné počnúc rokom 2002 je splatné pozadu najneskôr k 30.12. nasledujúceho kalendárneho roka". Zo spojenia týchto dvoch bodov zmluvy mal za to, že úmyslom účastníkov zmluvy bolo dohodnúť platenie nájomného v peniazoch, a keď podľa ustanovenia § 3 ods. 2 písm. c) nariadenia vlády nevyžadovalo výslovné uvedenie, či ide o platenie nájomného v peniazoch alebo v naturáliách, a už vôbec nie, či má byť nájomné hradené v hotovosti alebo na účet prenajímateľa. Za "určenie spôsobu platenia nájomného" je možné považovať aj určenie jeho splatnosti, ktoré v zmluvách uvedené bolo. Skutočnosť, že odporca nájomné riadne neuhrádzal, ako uvádzala právna zástupkyňa navrhovateľov, nemá vplyv na platnosť zmlúv. Pokiaľ ide o výšku nájomného, ktorá bola dohodnutá na 1,2 % z ceny pôdy, podľa § 10 zákona č. 504/2003 Z.

z. výška nájomného je najmenej 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu. V dotknutých nájomných zmluvách nezistil nič, čo by odporovalo dobrým mravom, ani iný dôvod na vyslovenie neplatnosti zmlúv. Podľa jeho posúdenia boli zmluvy o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností na obdobie od 01.05.2002 do 30.09.2011 platne uzavreté. Navrhovatelia spisali a odoslali výpovede týchto nájomných zmlúv až v októbri 2011 a ani nevyzvali odporcu menej ako rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, na vrátenie prenajatých pozemkov, preto v zmysle § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. došlo zo zákona k obnoveniu zmlúv, a to aj napriek tomu, že navrhovatelia nepodpisali návrhy zmlúv o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností na obdobie od 01.10.2011 do 30.09.2021.

Odvolací súd sa s týmto právnym názorom súdu prvého stupňa a odôvodnením napadnutého rozsudku v celom rozsahu stotožňuje v zmysle § 219 ods. 2 O.s.p. a k odvolacím námietkam navrhovateľov uvádza nasledovné:

Z vykonaného dokazovania vyplýva, že predmetné nájomné zmluvy o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností boli uzavreté na dobu od 01.05.2002 do 30.09.2011. I keď sa v nich neuvádza dátum uzavretia aj podľa názoru odvolacieho súdu treba vychádzať z toho, že boli uzavreté pred dňom 01.05.2002, preto ich náležitosti správne súd prvého stupňa posudzoval podľa právneho predpisu účinného v čase uzavretia nájomných zmlúv, a to nar. vlády č. 208/1994 Z.z. o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností a o nájme poľnohospodárskeho podniku. Odvolací súd tiež zastáva právny názor súdu prvého stupňa, že predmetné nájomné zmluvy mali všetky náležitosti vyplývajúce z ust. § 3 ods. 1 cit. vládneho nariadenia. Preto odvolacia námietka navrhovateľov, že v zmluvách chýbala podstatná náležitosť, a to určenie spôsobu zaplatenia nájomného podľa § 3 ods. 2 písm. c/ cit. vládneho nariadenia, nebola dôvodná. V jednotlivých nájomných zmluvách výška nájomného bola dohodnutá v presne stanovenej sume, teda určená v peniazoch a splatnosť nájomného dohodnutá tak, že nedoplatky sú splatné najneskôr do 30.09.2003 a ďalšie nájomné počnúc rokom 2002 je splatné pozadu najneskôr k 30.12. nasledujúceho kalendárneho roka. Z uvedeného teda vyplýva, že spôsob platenia nájomného bol medzi účastníkmi dohodnutý takýmto spôsobom a zmluvy o nájme tak spĺňali aj náležitosť uvedenú v § 3 ods. 2 písm. c/ cit. vládneho nariadenia. Za dôvodnú napokon odvolací súd nepovažoval ani odvolaciu námietku navrhovateľov, že nájomné zmluvy sú neplatné aj preto, že odporujú dobrým mravom, keď poukazyval na to, že odporca v skutočnosti platil nájomné tak, ako mu to vyhovovalo, raz v peniazoch, inokedy v naturáliách, resp. nájomné neplatil vôbec, a táto skutočnosť neprímerane zvýhodňovala odporcu, ktorý hospodáril na prenajatej pôde, dosahoval na nej zisk, poberal štátne dotácie a navrhovatelia ako vlastníci pôdy sa museli nájomného dožadovať, nakoľko spôsob zaplatenia nebol v zmluvách určený. K uvedenej námietke odvolací súd uvádza, že neplatnosť nájomných zmlúv podľa § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor s dobrými mravmi znamená, že predmet úkonu nie je v priamom rozpore so zákonom, ani ho neobchádza, ale je porušené spoločenské určenie úkonu, poprípade vzťahu, ktorý z neho má vzniknúť. Navrhovatelia však namietali neplatnosť nájomných zmlúv pre rozpore s dobrými mravmi v súvislosti až s výkonom práv a povinností vyplývajúcich z nájomných zmlúv, t. j. námietka sa nevtáhovala k existencii či neexistencii práv a povinností z nájomných zmlúv. Takáto námietka preto nemohla mať žiadnu relevanciu na platnosť alebo neplatnosť predmetných nájomných zmlúv.

Odvolací súd preto napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol podľa § 224 ods. 1 a § 151 ods. 1 O.s.p. tak, že úspešnému odporcovi náhradu trov konania nepriznal, nakoľko odporca nepodal návrh na ich priznanie.

Toto rozhodnutie prijal senát krajského súdu jednomyseľne.