

Súd: Okresný súd Humenné
Spisová značka: 17C/24/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8312201226
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 02. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Engel
ECLI: ECLI:SK:OSHE:2016:8312201226.18

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Humennom sudcom JUDr. Jozefom Engelom v právnej veci žalobcu A.L.K. Humenné, spol. s r.o., Štefánikova 22, Humenné, IČO: 36471046, zastúpeného JUDr. Jánom Spišákom, advokátom, Idanská 17, Košice proti odporcovi Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, Bratislava, o určenie platnosti nájomnej zmluvy takto

rozhodol:

Súd u r č u j e , že nájomná zmluva č. XXXXXXXX zo dňa 3.9.2005 uzavretá medzi žalobcom a žalovaným, predmetom ktorej je prenájom poľnohospodárskych pozemkov v správe a nakladaní žalovaného v kat. území H.Š. žalobcovi je platná a účinná na dobu určitú do 3.6.2016.

O trovách konania súd rozhodne po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobca žalobou doručenou súdu dňa 7.2.2012 sa domáhal určenia platnosti nájomnej zmluvy č. XXXXXXXX zo dňa 3.9.2005 uzavretej medzi žalobcom a žalovaným, predmetom ktorej je prenájom poľnohospodárskych pozemkov v kat. území H., ktoré žalovaný prenajal žalobcovi predmetnou zmluvou zo dňa 3.9.2005 na dobu určitú do 30.6.2016.

Žalobu odôvodnil tým, že žalobca sa zaoberá poľnohospodárskou výrobou a dňa 3.9.2005 uzatvoril so žalovaným nájomnú zmluvu na dobu od 1.1.2005 do 31.10.2010 v súlade s ustanoveniami Zák. č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení platnom ku dňu uzavretia zmluvy. Predmetom prenájmu boli pozemky v kat. území H. o celkovej výmere 211,0177 ha za účelom vykonávania poľnohospodárskej činnosti. Žalovaný nevyzval žalobcu na vrátenie prenajatých pozemkov po skončení nájmu, preto podľa názoru žalobcu v súlade s platným zákonom č. 504/2003 Z. z. došlo k obnoveniu nájomnej zmluvy na dobu určitú od 1. 11. 2010 do 30. 6. 2016. Žalobca preto listom zo dňa 22. 2. 2011 oznámil žalovanému, že došlo k obnoveniu jeho nájmu na základe predmetnej nájomnej zmluvy z 3. 9. 2005 na dobu určitú, žalovaný, ale napriek tomuto zvolal listom Regionálneho odboru Humenné č. XX/R-XX/HI zo dňa 29. 4. 2011 pracovné stretnutie za účelom prerozdelenia pozemkov v správe a nakladaní žalovaného v kat. území H., na ktorom informoval, že mieni predmetné pozemky prenajať tretej osobe. Žalobca preto listom zo dňa 10. 5. 2011 opätovne oznámil, že došlo k obnoveniu jeho nájmu, na čo žalovaný nereagoval. Žalovaný- Regionálny odbor Humenné ďalším listom zo dňa 18. 1. 2012 oznámil žalobcovi pracovné stretnutie za účelom prerozdelenia predmetných pozemkov. Takýmto konaním žalovaný zavinil na strane žalobcu stav objektívnej právnej neistoty, a preto žalobca má naliehavý právny záujem na určení platnosti predmetnej zmluvy.

Rozsudkom č.k. 17C/24/2012-168 zo dňa 19.3.2014 súd žalobu zamietol a o trovách konania rozhodol tak, že súd o trovách rozhodne po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozsudku. Na základe odvolania

žalobcu Krajský súd v Prešove uznesením č.k. 8Co 213/2014-196 zo dňa 28.4.2015 zrušil rozsudok súdu prvého stupňa a vec vrátil na ďalšie konanie. Z odôvodnenia uznesenia Krajského súdu v Prešove vyplýva, že povinnosťou žalovaného je preukázať doručovanie a doručenie výzvy žalobcovi, pričom z vykonaných dôkazov však nevyplýva, že takáto výzva bola žalobcovi doručovaná a kedy mu bola doručená.

Po vrátení veci súd doplnil dokazovanie podľa pokynov odvolacieho súdu a zistil tento skutkový stav:

Z obsahu žaloby a z výsluchu konateľa žalobcu vyplýva, že žalobca sa domáhal určenia platnosti nájomnej zmluvy č. XXXXXXXX zo dňa 3.9.2005 uzavretej medzi žalobcom a žalovaným, predmetom ktorej bol prenájom poľnohospodárskych pozemkov v kat. území H. zo strany žalovaného ako prenajímateľa pre žalobcu ako nájomcu.

Žalobu odôvodnil tým, že žalobca sa zaoberá poľnohospodárskou výrobou a dňa 3.9.2005 uzatvoril so žalovaným nájomnú zmluvu na dobu od 1.1.2005 do 31.10.2010 v súlade s ustanoveniami Zák. č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení platnom ku dňu uzavretia zmluvy. Predmetom prenájmu boli pozemky v kat. území H. o celkovej výmere 211,0177 ha za účelom vykonávania poľnohospodárskej činnosti. Žalobca tvrdil, že žalovaný nevyzval žalobcu na vrátenie prenajatých pozemkov po skončení nájmu, a preto podľa názoru žalobcu v súlade so platným zákonom č. 504/2003 Z. z. došlo k obnoveniu nájomnej zmluvy na dobu určitú od 1. 11. 2010 do 30. 6. 2016. Žalobca preto listom zo dňa 22. 2. 2011 oznámil žalovanému, že došlo k obnoveniu jeho nájmu na základe predmetnej nájomnej zmluvy z 3. 9. 2005 na dobu určitú, žalovaný ale napriek tomuto zvolal listom Regionálneho odboru Humenné č. XX/R-XX/HI zo dňa 29. 4. 2011 pracovné stretnutie za účelom prerozdelenia pozemkov v správe a nakladaní odporcu v kat. území H., na ktorom informoval, že mieni predmetné pozemky prenajať tretej osobe. Žalobca preto listom zo dňa 10. 5. 2011 opätovne oznámil, že došlo k obnoveniu jeho nájmu, na čo odporca nereagoval. Odporca - Regionálny odbor Humenné ďalším listom zo dňa 18. 1. 2012 oznámil navrhovateľovi pracovné stretnutie za účelom prerozdelenia predmetných pozemkov. Takýmto konaním žalovaný zaviniel na strane žalobcu na stav objektívnej právnej neistoty a preto žalobca má naliehavý právny záujem na určení platnosti predmetnej zmluvy.

V priebehu konania žalobca zotrval na svojom stanovisku, že zo strany žalovaného nebola dodržaná lehota na včasnú výpoveď z nájomnej zmluvy, z ktorej nároky sú predmetom určenia platnosti v tomto konaní v zmysle zák. č. 504/2003 Z. z., ust. § 12 ods. 1, že včas nevyzval žalobcu, aby pozemky vrátil. Žalovaný nedisponuje dôkazom o skoršom doručení iba listom zo dňa 3. 11. 2010 a preto je toho názoru, že v súlade s ust. § 45 ods. 1 OZ prejav vôle mohol voči žalobcovi pôsobiť až vtedy, keď mu bol doručený. Písomné podanie žalobcu zo dňa 27. 10. 2010 nie je dôkazom toho, že by došlo k skončeniu právneho vzťahu medzi účastníkmi nájomnej zmluvy, pretože v tom čase, keď žalovaný toto podanie podával, prejav vôle žalovaného mu nebol ešte doručený, bol mu doručený až 3. 11. 2010. Žalobca v tom období vychádzal z platnej právnej úpravy, až neskôr sa právna úprava zmenila. List žalovaného z 22. 10. 2009 č. j. XXXX/XX/R-XX/HI týkajúce sa výzvy na vrátenie pozemkov k nájomnej zmluve č. XX XXX XX v kat. území V.J., ktorý žalobca prevzal dňa 3. 11. 2009, t. j. po uplynutí času, ktorým právne predpisy spájajú zánik nájomnej zmluvy, teda v čase, kedy podľa žalobcu sa mu už obnovila nájomná zmluva č. XX XXX XX z 3. 9. 2005, ktorou žalovaný prenajal žalobcovi poľnohospodárske pozemky v kat. území H.. Žalobca inú písomnosť, ktorú uvádzal zástupca žalovaného, teda z 23. 10. 2009 neprevzal a tvrdí, že táto mu ani nebola doručovaná, ani obyčajnou, ani doporučenou zásielkou.

Žalovaný počas konania žiadal žalobu v celom rozsahu zamietnuť, žalobu považoval za nedôvodnú a účelovú. Žalovaný nepoprel uzavretie nájomnej zmluvy č. XXXXXXXX zo dňa 3. 9. 2005 na dobu určitú od 1. 1. 2005 do 31. 10. 2010. Žalovaný počas konania tvrdil, že rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý písomne vyzval žalobcu listom zo dňa 22. 10. 2009 na vrátenie predmetu nájmu. Žalobca chcel naďalej hospodáriť na predmetných pozemkoch, preto požiadal listom zo dňa 27. 10. 2010 žalovaného, aby platnosť nájomnej zmluvy predĺžil, resp. aby bola uzavretá nová nájomná zmluva. V súlade s platnými právnymi predpismi mohol žalovaný uzatvoriť len novú nájomnú zmluvu za splnenia zákonných podmienok v zmysle Nariadenia vlády č. 238/2010 Z. z. a platných vnútorných predpisov žalovaného. Z tohto dôvodu vyzval žalovaný listom zo dňa 7. 12. 2010 žalobcu na predloženie potrebných dokladov.

Žalobca nereagoval na výzvu žalovaného a z tohto konania teda vyplýva, že žalovaný mal snahu riešiť nájomný vzťah so žalobcom uzavretím nájomnej zmluvy. Ak sa tak nestalo je to z dôvodov, ktoré spočívajú na strane žalobcu.

Žalovaný v konaní preukázal písomnosť zo dňa 22. 10. 2009, ktorou pod č. XXXX/XX/R-XX/HI vyzýval žalobcu na vrátenie a prevzatie prenajatých pozemkov, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy č. XX XXX XX zo dňa 9. 9. 2005. Písomnosťou zo dňa 27. 10. 2010, doručenou žalovanému dňa 29. 10. 2010 žalobca požiadal o predĺženie platnosti predmetnej zmluvy. Žalovaný písomnosťou zo dňa 7. 12. 2010 oznámil žalobcovi, že dňa 9. 11. 2010 bol na Regionálny odbor Slovenského pozemkového fondu Humenné odstúpený list žalobcu, ktorým žiada, aby bola predĺžená platnosť nájomnej zmluvy, resp. uzatvorená nová nájomná zmluva na pozemky v kat. území H., ktoré sú v správe a nakladaní Slovenského pozemkového fondu.

Z obsahu Nájomnej zmluvy č. XX XXX XX uzavretej dňa 3. 9. 2005 vyplýva, že prenajímateľ Slovenský pozemkový fond prenajal nájomcovi - žalobcovi poľnohospodárske pozemky v kat. území H. v celkovej výmere 211,0177 ha za účelom poľnohospodárskeho využitia pri prevádzkovaní podniku na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti. Zmluva bola uzavretá na určitý čas od 1. 1. 2005 do 31. 10. 2010. V čl. VIII. dohodli zmluvné strany skončenie nájmu nasledovnými spôsobmi: uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, ak sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak; dohodou zmluvných strán; odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch alebo dohodnutých v tejto zmluve. V ods. 2 čl. VIII. boli uvedené spôsoby odstúpenia prenajímateľa od nájomnej zmluvy aj pred uplynutím dohodnutého času nájmu. Prílohu tejto nájomnej zmluvy tvorí výmera pozemkov, výška nájomného a spôsob jeho úhrady. Prílohu č. 2 tejto nájomnej zmluvy tvorí špecifikácia pozemkov podľa čl. II. nájomnej zmluvy.

Z výsluchu svedka D.. V. O. vyplýva, že pri doručovaní výzvy niekedy v r. 2009 bola zaslaná výzva spoločnosti A. L. K. na vrátenie pozemkov. Vo výzve boli uvedené nepresnosti asi v čísle zmluvy, preto nasledujúci deň bola vypracovaná nová výzva, ktorá bola opäť zaslaná spoločnosti A. L. K.. Táto výzva bola doručovaná doporučene z toho titulu, aby zásielka bola rýchlejšie doručená. Dodáva, že spoločnosť A. L. K. sídli na tej istej adrese ako žalovaný, preto nevidel v tom problém, aby zásielka nebola doručená. Svedok ďalej uvádza, že v priebehu nasledujúceho roka sa nič nedialo až dňa 29. 10. 2010 od spoločnosti A. L. K. bola žalovanému doručená písomnosť označená ako Návrh na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy zo dňa 27. 10. 2010. Na návrh žalobcu potom žalovaný písomnosťou zo dňa 7. 12. 2010 vyzýval spoločnosť A. L. K. na doloženie listín, ktoré sú potrebné k uzatvoreniu novej nájomnej zmluvy. Ďalej uviedol, že asi o dva mesiace bola reakcia žalobcu s poukazom na to, že podľa jeho názoru zmluva je platná a poukázal na ustanovenie konkrétneho ustanovenia príslušného zákona. Keďže o nájom predmetných pozemkov požiadal aj iný subjekt, žalovaný konal aj so žalobcom, vyzýval ho, resp. predvolával na pracovné jednanie. Poukázal na to, že žalovaný mal záujem uzatvoriť zmluvu so žalobcom, vyplýva to aj z písomných záznamov jednotlivých rokovaní, aj z písomných odpovedí, ktoré zasielali žalobcovi. Pozemky, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy odo dňa skončenia platnosti nájomnej zmluvy neboli prenajímané tretej osobe. Svedok v rámci svojej svedeckej výpovede vysvetlil, čo sa ďalšou výzvou opravovalo. Uviedol, že pri zakladaní listín do spisového materiálu on sám konkrétne zistil, že vo výzve nekorešponovali údaje (čo sa týka čísla nájomnej zmluvy a katastrálneho územia). Písomnosťou, ktorá bola zasielaná podacím lístkom pod podacím číslom XXXXXXXX bola doručovaná výzva na vrátenie pozemkov podľa nájomnej zmluvy č. XXXXXXXX kat. území H.. Potvrdil, že u ostatných adresátov tak ako sú uvedení na poštovom hárku (ktorý v konaní preukázal žalovaný, čl. 104) neboli žiadne reakcie, že im nebola doručená zásielka.

Z obsahu správy Slovenskej pošty, a.s. Banská Bystrica zo dňa 23.10.2015 (čl. 208) ako aj správy Pošty Humenné 3 (čl. 207) vyplýva, že Slovenská pošta, a.s. nevie súdu zaslať dodávacie doklady poštového doručovateľa za obdobie od 23.10.2009 do 3.11.2009, nakoľko dodacie doklady pôšt boli skartované a na poštách sa nenachádzajú.

Vychádzajúc z vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žalobe bolo potrebné vyhovieť.

Podľa ust. § 80 písm. c/ O. s. p. 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.

Podľa ust. § 8 ods. 1 Zák. č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov 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 ust. § 10 ods. 1 cit. zák. na vznik zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného je najmenej 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu. 11a).

Podľa ust. § 10 ods. 3 cit. zák. nájomca je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu, ak zmluva neurčuje inak. Spôsob a čas podnájmu je nájomca povinný prenajímateľovi oznámiť do 30 dní.. Ak bol pozemok daný do podnájmu na dlhší čas ako jeden rok, má prenajímateľ právo na nájomné priamo voči podnájomcovi. Na podnájom sa v prípadoch mimoriadnych udalostí vzťahuje ustanovenie § 5 primerane.

Podľa ust. § 12 ods. 1 cit. zák. 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.

Predmetom tohto konania bolo určenie platnosti nájomnej zmluvy. Žalobca preukázal dostatočným spôsobom naliehavý právny záujem na podaní tejto žaloby s odôvodnením, že právne postavenie žalobcu je v súčasnej dobe neisté, pretože žalovaný spochybňuje platnosť nájomného vzťahu, resp. žalovaný tvrdí, že nájomný vzťah uplynul.

Predmetom tohto konania bolo určenie platnosti nájomnej zmluvy uzavretej dňa 3.9.2005 medzi žalobcom ako nájomcom a žalovaným ako prenajímateľom. Skutkové okolnosti uzatvorenia samotnej zmluvy nie sú sporné a spornou otázkou v tomto konaní je skutočnosť, či žalovaný ako prenajímateľ vyzval žalobcu na vrátenie nehnuteľností tak ako to vyplýva z ustanovenia § 12 ods. 1 Zákona č. 504/2003 Z.z.

V tomto konaní žalovaný poukazoval na list zo dňa 22.10.2009, ktorý mal zasielať žalobcovi poštou pod podacím číslom XXXXXXX, avšak tak ako to vyplýva z dokazovania odoslanie tejto výzvy bolo spochybnené žalobcom a nakoniec aj pracovník žalovaného svedok D.. O. potvrdil, že pri písaní výzvy žalobcovi došlo k chybe, keď žalovaný nesprávne uviedol kat. územie.

Tak ako to uvádza aj odvolací súd vo svojom zrušujúcom uznesení, dôkaznou povinnosťou žalovaného bolo preukázať doručenie výzvy na vrátenie pozemku a preukázať to, že výzva bola žalobcovi doručená do 31.10.2009. Na túto skutočnosť žalovaný navrhol vykonať dokazovanie, a to vyžiadať si správu z pošty, avšak tak ako to vyplýva zo správy Slovenskej pošty, a.s., Slovenská pošta, a.s. nemôže v súčasnej dobe už preukázať, či takáto výzva bola žalobcovi doručená.

Podľa názoru súdu teda v danom prípade žalovaný neunesol dôkazné bremeno na preukázaní doručovania a doručenia výzvy žalobcovi na vrátenie prenajatých pozemkov a z tohto dôvodu teda došlo k predĺženiu nájomného vzťahu tak ako to vyplýva zo zákona č. 504/2003 Z.z.

Z vyššie uvedených skutočností teda súd mal za to, že žaloba bola podaná dôvodne a žalobe vyhovel v celom rozsahu.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 151 ods. 3 O.s.p. s tým, že o trovách bude rozhodnuté až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Prešove prostredníctvom tunajšieho súdu.

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

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.

Ak povinný nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.