

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 25Co/352/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4213226205  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 05. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lýdia Gálisová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2017:4213226205.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lýdie Gálisovej a členiek senátu JUDr. Márie Malíkovej a JUDr. Sone Vackovej v právnej veci žalobcu: Ing. X. T., nar. XX.XX.XXXX, bydlisko A. XXX, za účasti intervenientov na strane žalobcu: 1. BALSEED, spol. s r.o., so sídlom Balvany 214, 946 01 Kameničná, IČO: 31 432 603, 2. PAMALA, s.r.o., so sídlom Balvany 214, 946 01 Kameničná, IČO: 45 439 125, žalobca a obaja intervenienti zastúpení: JUDr. Ivan Jánošík, advokát so sídlom Klincova 35, 821 08 Bratislava, proti žalovanému: Rímskokatolícka cirkev, Trnavská arcidiecéza, so sídlom Jána Hollého 10, 917 01 Trnava, IČO: 00 419 702, zastúpenému: JUDr. Marian Janota, advokát so sídlom Čajakova 28, 831 01 Bratislava, o určení, že nájomný vzťah trvá, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Komárno zo dňa 13. apríla 2016 č.k. 14C/88/2013-537, takto

### rozhodol:

Odvolačný súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalovaný má nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Vo vyššie uvedenej veci sa žalobca, po pripustení zmeny žaloby, domáhal určenia, že nájomný vzťah založený zmluvou o nájme č. 2679/08 zo dňa 19.09.2008 v znení dodatku č. 1 k nájomnej zmluve č. 2681/b/08 zo dňa 28.11.2008 nezanikol ku dňu 02.11.2013 a stále trvá. Súd prvej inštancie vo veci prvýkrát rozhodol rozsudkom zo dňa 3. septembra 2014 č.k. 14C/88/2013-433, ktorým žalobu zamietol. Žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovanému náhradu trov právneho zastúpenia v sume 419,34 eura. Žalobca napadol predmetné rozhodnutie odvolaním. Krajský súd v Nitre uznesením zo dňa 28. októbra 2015 č.k. 25Co/45/2015-498 napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Konštatoval, že súd prvej inštancie bez uvedenia konkrétneho dôvodu neakceptoval žiadosť právneho zástupcu žalobcu o odročenie pojednávania, vec prejednal a zároveň meritórne rozhodol v neprítomnosti žalobcu a jeho právneho zástupcu. Tým zasiahol do základného práva žalobcu, aby sa jeho vec verejne prerokovala v jeho prítomnosti a aby sa mohol vyjadriť ku všetkým dôkazom, čím bola žalobcovi odňatá možnosť konať pred súdom podľa § 221 ods. 1 písm. f) OSP.

2. Súd prvej inštancie vo veci opätovne rozhodol napadnutým rozsudkom, ktorým žalobu zamietol. Zároveň rozhodol, že o trovách konania rozhodne osobitným uznesením do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Svoje rozhodnutie právne odôvodnil § 80 písm. c) OSP. Skúmal, či žalobca má naliehavý právny záujem na určení, že nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou č. 2679/08 zo dňa 19.09.2008 v znení dodatku č. 1 k nájomnej zmluve č. 2681/b/08 zo dňa 28.11.2008 ku dňu 2.11.2013 nezanikol a trvá. Dospel k záveru, že týmto žalobným návrhom nedôjde k vyriešeniu všetkých sporných otázok vo vzťahu strán sporu, najmä nedôjde k odstráneniu neistoty, či pokračuje ich pôvodný vzťah a za akých podmienok vo vzťahu k výške nájomného za obdobie od 01.10.2013. Poukázal na to, že na základe dojednania zmluvných strán bolo nájomné dohodnuté len za obdobie od 01.10.2008 do 01.10.2013 a dojednanie

o výške nájomného za obdobie od 01.10.2013 do 01.10.2018 bolo ponechané na dohodu zmluvných strán iniciovanú žalovaným pod následkom zániku zmluvy. Nakoľko dojednanie o výške nájomného je podstatnou náležitosťou nájomnej zmluvy vyhovením žalobne by výška nájomného zostala sporná a vyvolala ďalší súdny spor. Rovnako ďalšie súdne spory by vyvolala skutočnosť, že žalovaný predmet nájmu prenajal tretím osobám, ktoré prenajaté pozemky užívajú. Vyhovenie žalobe by nespôsobilo neplatnosť týchto právnych úkonom žalovaného a nastal by stav, že by totožnú nehnuteľnosť mali v rovnakom čase nájsť dva odlišné subjekty. Konštatoval, že žalobcu zaťažovala povinnosť osvedčiť svoj naliehavý právny záujem na konkrétnom určení, povinnosť poukázať na určité skutkové okolnosti prejednávanej veci vedúce k sporu a k potrebe určiť súdom, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ako aj povinnosť vysvetliť, že práve podaná žaloba je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor vyrieši a odstráni neistotu vzťahu strán sporu alebo vytvorí pevný základ pre jeho usporiadanie. Uzavrel, že žalobca naliehavý právny záujem na požadovanom určení nepreukázal, preto považoval žalobu za nedôvodnú. Vzhľadom na uvedený záver zamietol návrh žalobcu na doplnenie dokazovania výsluchom zamestnanca Ministerstva kultúry SR JUDr. P. P., neskôr F. X. ohľadom právnej subjektivity nábožnej fundácie FESIB, výsluchom JCLic. J. B. a F. B., ako aj vyžiadanim si registratúrneho poriadku žalovaného, ako nadbytočný a bez významný. J. o trovách konania v zmysle § 151 ods. 3 OSP ponechal na osobitné uznesenie, ktorým o trovách konania rozhodne do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

3. Žalobca a obaja intervenienti na jeho strane podali v zákonnej lehote odvolanie a žiadali, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, eventuálne zmenil a žalobe v plnom rozsahu vyhovel. Dôvodili, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 písm. h) OSP, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie neúplne zistil skutkový stav, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy a na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho posúdenia veci. Tvrdili, že názor súdu prvej inštancie, podľa ktorého podaná žaloba je nedôvodná pre absenciu naliehavého právneho záujmu na strane žalobcu, je rozporný s právnou úpravou a s reálnym stavom veci. K tomu opísali skutkové okolnosti, za ktorých žalobca rokoval s G. a so žalovaným o uzatvorení dodatku k nájomnej zmluve a uviedli rozsiahlu argumentáciu, prečo naliehavý právny záujem na strane žalobcu je daný. Poukázali na osobitnú právnú úpravu nájmu pozemkov na poľnohospodárske účely a tvrdili, že postupom G. došlo k prehliadnutiu ust. § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. Jednak nebol dôvod na skončenie nájmu, a jednak nebol rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý písomne vyzvaný na vrátenie pozemkov po skončení nájmu. Preto sa zmluva o nájme obnovila na určitý čas podľa § 8 zákona o nájme. Nebola dodržaná zásada, podľa ktorej vypovedať zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely je možné len k 1.11. kalendárneho roka. Preto je dohoda v článku VIII. bod. 8.7. zmluvy neplatná podľa § 37 a 39 Občianskeho zákonníka. Poukázali na ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého tiež došlo k obnoveniu nájmu, nakoľko žalovaný žalobu o vypratanie, ktorú podal na Okresnom súde Komárno (sp.zn. 15C/431/2013) vzal späť a konanie bolo zastavené. Namietali, že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, z ktorého dôvodu došlo k ich diskriminácii, ako účastníkov občianskeho súdneho konania. V konaní došlo k porušeniu prejednávanej zásady, keď žalobca pri nahliadnutí do spisu zistil, sa v ňom nachádza znalecký posudok, ktorý si nechalo vypracovať T. A., pričom sa nedalo zistiť akým spôsobom sa táto listina stala súčasťou súdneho spisu. Namietali tiež nepresvedčivosť a zmätočnosť odôvodnenia napadnutého rozsudku, z ktorého nevyplýva akými úvahami sa súd prvej inštancie spravoval, ako tieto úvahy súd subsumoval pod ustanovenia zákona a ako tieto ustanovenia aplikoval na prejednávaný prípad. Pre prípad potvrdenia napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie žiadali, aby odvolací súd pripustil dovolanie a formulovali štyri dovolacie otázky.

4. Žalovaný sa k odvolaniu vyjadril písomne. Poukázal na skutočnosť, že zmluvný vzťah zanikol na základe skutočnosti vyplývajúcej z dojednaných podmienok. Mal zato, že súd prvej inštancie vykonal široké dokazovanie, zaoberal sa každým návrhom sporných strán, najmä výpovedami strán sporu, a na základe takto vykonaného dokazovania vyhlásil rozsudok. Uviedol že so závermi a zdôvodnením napadnutého rozsudku sa stotožňuje a žiadal, aby ho odvolací súd potvrdil. Žiadal, aby bolo rozhodnuté o trovách odvolacieho konania. V podaní zo dňa 25.05.2016 predložil rozsudok Krajského súdu Trnava 10Co/208/2017-127. V následnom podaní zo dňa 01.08.2016 poukázal na podmienku pokračovania zmluvy, ktorou bola dohoda o výške ceny za nájom. Písomne aj verbálne žiadal, aby sa žalobca vyjadril k cene nájmu. Zo strany žalobcu nedošlo k akceptácii navrhnutej ceny nájmu a svoj prejav vôle o

určení výšky ceny prejavil zaplatením nájmu v pôvodnej výške. S tým nesúhlasil a obratom sumu vrátil žalobcovi. Upozornil, že zmluva nezanikla výpoveďou, ale na základe právnej skutočnosti zakotvanej v zmluve.

5. Žalobca a intervenienti na jeho strane vo svojom vyjadrení zo dňa 11.07.2016 poukázali na právne postavenie intervenientov, s ktorými v súlade s nájomnou zmluvou žalobca uzatvoril zmluvy o podnájme. Intervenienti na predmetných pozemkoch vykonávali poľnohospodársku činnosť, ktorej výsledky si prisvojili osoby, s ktorými žalovaný uzatvoril ďalšie nájomné zmluvy. Z tohto dôvodu vstúpili do konania za účelom ochrany svojich záujmov. Tvrdili, že žalovaný nevykonal žiadny úkon predpokladaným nájomnou zmluvou, úkon vykonal G.torý od žalobcu požadoval nájomné o 52,32 % vyššie, ako bolo pôvodne dojednané nájomné. Poukázali na to, že dodatok k nájomnej zmluve žalobcovi predložený nebol. Až následne sa žalovaný začal vyjadrovať a tvrdil, že dňa 02.11.2013 nájom zanikol. Tvrdili, že G. nemá spôsobilosť mať práva a povinnosti, nakoľko sa nejedná o právnickú osobu.

6. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané stranou sporu a intervenientmi v zákonom stanovenej lehote na podanie odvolania (§ 359, 362 ods. 1 CSP) a zistení, že spĺňa náležitosti § 363 CSP, viazaný dôvodmi a rozsahom odvolania (§ 379, § 380 CSP), vec prejednal na nariadenom pojednávaní a po zopakovaní dokazovania (§ 383 a 384 CSP) dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné, preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

7. Podľa § 470 ods. 1 CSP, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

8. Podľa § 470 ods. 2 CSP, právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Ak sa tento zákon použije na konania začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatňovať ustanovenia tohto zákona o predbežnom prejednaní veci, popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentracii konania, ak by boli v neprospech strany.

9. Civilný sporový poriadok, ktorý bol prijatý zákonom č. 160/2015 Z.z. a nadobudol účinnosť 01.07.2016, vychádza z princípu aplikácie procesných noriem v ňom obsiahnutých na všetky konania, teda aj na tie, ktoré boli začaté pred dňom jeho účinnosti. Podľa § 470 ods. 1 a 2 CSP, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti, pričom právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

10. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

11. Podľa § 383 CSP, odvolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie okrem prípadov, ak dokazovanie zopakuje alebo doplní.

12. V danej veci sa žalobca, po pripustení zmeny žaloby, domáhal určenia, že nájomný vzťah založený zmluvou o nájme č. 2679/08 zo dňa 19.09.2008 v znení dodatku č. 1 k nájomnej zmluve č. 2681/b/08 zo dňa 28.11.2008 nezanikol ku dňu 02.11.2013 a stále trvá. V žalobe tvrdil, že žalovaný realizoval úkony, ktorými mu znemožnil užívanie nehnuteľností, čo zdôvodnil tým, že nájom podľa zmluvy č. 2679/08 zanikol dňom 02.11.2013. Žalovaný ho vyzval na vypratanie nehnuteľností, ktoré mali prevziať ďalší nájomcovia. Považoval tento postup žalovaného za poškodzujúci jeho práva a práva podnájomníkov. Poukázal na uzatvorenie nájomnej zmluvy v znení dodatku č. 1, a na navrhovanú úpravu nájomného navýšeného o 52,32 %, ktorej neprijatie malo byť sankcionované ukončením zmluvného vzťahu. Tvrdil, že neodmietol vo veci jednať a dosiahnuť dohodu. Domáhal sa len predloženia dodatku k nájomnej zmluve v písomnej forme. Tvrdil, že žalovaný jeho práva spochybňuje, preto má naliehavý právny záujem na požadovanom určení, lebo bez neho je jeho postavenie neisté.

13. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní uzavrel, že žalobca nemá naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Dospel k záveru, že vyhovením žalobe, nedôjde k vyriešeniu všetkých sporných otázok vo vzťahu strán sporu, najmä nedôjde k odstráneniu neistoty, či pokračuje ich pôvodný vzťah a za akých podmienok najmä vo vzťahu k výške nájomného za obdobie od 01.10.2013. Pokiaľ by výška

nájomného zostala sporná, vyvolalo by to ďalší súdny spor. Vyhovenie žalobe by nespôsobilu neplatnosť právnych úkonom žalovaného, ktorými predmetné nehnuteľnosti prenajal ďalším subjektom a nastal by stav, že by totožnú nehnuteľnosť mali v rovnakom čase nájme dva odlišné subjekty. Odvolací súd sa s uvedenými závermi súdu prvej inštancie nestotožňuje. Z hľadiska danosti naliehavého právneho záujmu je totiž rozhodujúce, či existujú iné právne prostriedky na odstránenie ohrozenia žalobcovho právneho postavenie. Za skutkových okolností, z ktorých vyplýva, že medzi stranami sporu existuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty spôsobený tým, že bolo a zostáva sporné, či pokračuje pôvodný zmluvný vzťah, je daný naliehavý právny záujem na podaní kladnej určovacej žaloby na určenie, že nájomný vzťah založený zmluvou o nájme nezanikol ku dňu 02.11.2013 a stále trvá. Navyše odôvodnenie napadnutého rozsudku si vzájomne odporuje, keď súd prvej inštancie na jednej strane konštatuje, že nájomný vzťah bol ukončený a následne uvádza, že nájomný vzťah žalobcu nezanikol k 02.11.2013 a tento trvá.

14. Podľa § 36 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vznik, zmenu alebo zánik práva či povinnosti možno viazať na splnenie podmienky. Na nemožnú podmienku, na ktorú je zánik práva alebo povinnosti viazaný, sa neprihliada.

15. Podľa § 36 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podmienka je odkladacia, ak od jej splnenia závisí, či právne následky úkonu nastanú. Podmienka je rozvázovacia, ak od jej splnenia závisí, či následky, ktoré už nastali, pominú.

16. Účinky právneho úkonu môžu by urobené závislými na podmienke. Podmienka je vedľajším ustanovením v právnom úkone, ktorým sa účinnosť právneho úkonu, to znamená vznik, zmena či zánik subjektívnych práv a povinností, robí závislým na splnení skutočnosti, na ktorej sa subjekty právneho úkonu dohodnú.

17. Rozvázovacia podmienka je taká podmienka, kedy jej splnením už medzičasom existujúce právne účinky právneho úkonu (práva a povinnosti), zaniknú. Do splnenia alebo zmarenia takejto podmienky existuje neistota, či právny úkon, ktorý je platný, záväzný a účinný, nestratí už právne účinky, ktoré nastali. Splnením rozvázovacej podmienky už existujúce právne účinky právneho úkonu zaniknú a právny úkon stráca ex nunc právne účinky a odpadá právny dôvod na plnenie. Pri uzatváraní konkrétnej zmluvy totiž môžu byť medzi účastníkmi také okolnosti, že už v čase uzatvárania zmluvy bude aspoň jeden zmluvný partner vedieť, že v prípade nesplnenia dojednaných zmluvných záväzkov druhou zmluvnou stranou, nebude mať záujem na ďalšom trvaní zmluvy. Pre takýto prípad si môžu zmluvné strany dojednať rozvázovacia podmienku. Pokiaľ jedným z hlavných záväzkov v kúpnej zmluve je zaplatenie kúpnej ceny, nič nebráni tomu, aby v zmluve nebola dohodnutá rozvázovacia podmienka spočívajúca v nezaplatení kúpnej ceny kupujúcim. Voľbu automatického zániku zmluvy vyvolaného naplnením rozvázovacej podmienky v takom prípade je potrebné považovať za prípustnú a logickú z dôvodu, pretože v takom prípade nie je potrebné voči zmluvnému partnerovi uplatňovať odstúpenie od zmluvy, prípadne oznamovať, že právne účinky zmluvy pominuli. Nesplnenie rozvázovacej podmienky naopak znamená, že právne účinky právneho úkonu trvajú naďalej a prestali byť podmienené. (Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 25. marca 2015 sp.zn. 4 Cdo 84/2014).

18. Keďže dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jeho určenia je podstatnou náležitosťou zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely (§ 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z.), je možné, aby bola v zmluve dohodnutá rozvázovacia podmienka spočívajúca v tom, že ak sa účastníci zmluvy nedohodnú na výške nájomného zmluva zaniká. Obdobne ako v citovanom rozhodnutí Najvyššieho súdu SR ide o voľbu automatického zániku zmluvy vyvolaného naplnením rozvázovacej podmienky, ktorú aj v danej veci je potrebné považovať za prípustnú, pretože už nie je potrebný žiadny úkon zmluvnej strany smerujúci k odstúpeniu od zmluvy. Nesplnenie rozvázovacej podmienky, v danej veci dosiahnutie dohody účastníkov zmluvy o cene nájomného, by znamenalo, že právne účinky právneho úkonu trvajú naďalej a prestali byť podmienené.

19. Súd prvej inštancie žalobu zamietol pre nedostatok naliehavého právneho záujmu, v dôsledku čoho žalobu po vecnej stránke (meritórne) nepreskúmaval. Z uvedeného dôvodu, napriek tomu, že vo veci vykonal rozsiahle dokazovanie, zistený skutkový stav nevyhodnotil. Preto odvolací súd pri prejednávaní veci podľa § 382 CSP vyzval strany sporu, aby sa vyjadrili k možnému použitiu ust. § 36 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že účastníci zmluvy sa dohodli, že ak sa nedohodnú na výške

nájomného podľa čl. IV. bod 4.2 ods. 2 nájomná zmluva zaniká k 02.11.2013 (článok VIII. bod 8.7). Právny zástupca žalobcu a intervenientov uviedol, že dojednaná rozvázovacia podmienka je neplatný právny úkon, pretože odporuje právnej úprave zákona č. 504/2003 Z.z. Pokiaľ chcel žalovaný skončiť nájomný vzťah, mal tento oznámiť žalobcovi jeden rok vopred, pretože stále platí, kto si zaseje, si aj zožne. Právny zástupca žalovaného poukázal na písomné vyjadrenie k podanému odvolaniu.

20. Odvolací súd zopakoval dokazovanie výsluchom žalobcu a oboznámením sa s listinami nachádzajúcimi sa v spise, a to nájomnou zmluvou z 19.09.2008 (č.l. 18), dodatkom č. 1 k nájomnej zmluve z 28.11.2008 (č.l. 31), výzvou adresovanou žalobcovi na uzatvorenie dodatku o výške ceny nájomného z 18.09.2013 (č.l. 64), záznamom z rokovania o dodatku o výške ceny nájomného z 27.09.2013 (č.l. 72), zápisom z rokovania z 23.10.2013 (č.l. 78), plnomocenstvom z 05.09.2013 (č.l. 95), rozsudkom Krajského súdu v Trnave zo dňa 20. apríla 2016 č.k. 10Co/208/2015-127 (č.l. 605).

21.1. Posudzujúc prejednávajúcu vec v zmysle ustanovenia § 36 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, odvolací súd zopakoval dokazovanie tak, ako je uvedené v bode 20. a na jeho základe mal preukázať, že účastníci nájomnej zmluvy sa dohodli na spôsobe určenia ceny nájmu za obdobie od 01.10.2013 do 01.10.2018 tak, že výšku ceny nájmu za hospodársky rok v danom období ustália dohodou do 01.11.2013, na základe písomnej výzvy prenajímateľa doručenej nájomcovi do 01.10.2013 (článok IV. bod 4.2. ods. 2). Pre prípad, že zmluvné strany sa na výške nájomného za užívanie predmetu nájmu podľa citovaného článku nedohodnú, bolo v zmluve dojednané, že táto zanikne k 02.11.2013. V dôsledku prevodu vlastníctva, prešli práva a povinnosti prenajímateľa z predmetnej nájomnej zmluvy na žalovaného. Žalovaným splnomocnený subjekt (FESIB) v dohodnutej lehote (do 01.10.2013), konkrétne dňa 18.09.2013 písomne vyzval žalobcu na uzatvorenie dodatku o úprave nájomného za obdobie od 01.10.2013 vo výške ceny nájomného na hospodársky rok 150 eur/ha v celkovej výške 278.708,74 eura za výmeru 1.858,0583 ha. Zároveň ho upozornil, že v prípade neakceptovania tohto cenového návrhu, nájom podľa čl. VIII. bod 8.7. zaniká dňom 02.11.2013. Nasledujúce rokovanie žalobcu s G. svedčilo o tom, že žalobca vedel s kým rokuje a mal vedomosť aj o tom, čo je predmetom rokovania. Napriek tomu návrh žalovaného na dohodu o výške ceny nájmu za obdobie od 01.10.2013 do 01.10.2018 neakceptoval. Pokiaľ sa však účastníci zmluvy na cene nájmu za hospodársky rok v období od 01.10.2013 do 01.10.2018 nedohodli do 01.11.2013, nastala rozvázovacia podmienka, na ktorú účastníci nájomnej zmluvy viazali zánik práv a povinností z nej, v dôsledku čoho nájomná zmluva zanikla v súlade s článkom VIII. bod 8.7. k 02.11.2013.

21.2. Tvrdenie žalobcu na odvolacom pojednávaní, podľa ktorého sa nevyjadril, že odmieta výšku nájomného stanovenú žalovaným a bol ochotný ju uhradiť, ale zo strany žalovaného mu nebol predložený žiadny návrh, považoval odvolací súd za tvrdenie, ktoré je v rozpore so zisteným skutkovým stavom. Navrhnutá úprava nájomného za obdobie od 01.10.2013 do 01.10.2018 za hospodársky rok vo výške 150 eur za hektár a celková cena nájmu za prenajatú výmeru, bola jasne a zrozumiteľne uvedená prvýkrát vo výzve na uzatvorenie dodatku o výške ceny nájomného zo dňa 18.09.2013 (č.l.64), ktorá bola žalobcovi doručená, v zázname z rokovania o dodatku o výške ceny nájomného zo dňa 27.09.2013 (č.l. 72) sa tento návrh na úpravu nájomného cituje, a opakovane bol návrh na úpravu nájomného uvedený aj v zápise z rokovania dňa 23.10.2013 (č.l. 78). Rovnako odvolací súd posúdil aj jeho tvrdenie, že zo záznamu zo dňa 23.10.2013 vyplýva, že súhlasil so stanovenou cenou, ale žiadal písomné vyhotovenie dodatku. Zo záznamu zo dňa 23.10.2013 totiž jednoznačne vyplýva, že sa doteraz nevyjadril ani písomne ani verbálne, na rokovaní len deklaroval, že sa k nej vyjadrí v stanovenej lehote. Tvrdenie žalobcu, že v nasledujúcom období zaplatil nájomné podľa pôvodnej výšky, pretože nemal žiaden daňový doklad a účtovne sa to inak nedalo podchytiť, odvolací súd považoval za účelové. Pokiaľ žalobca súhlasil s navrhovanou úpravou nájomného od 01.10.2013 nič mu nebránilo tento súhlas žalovanému oznámiť, prípadne zaplatiť nájomné v novej výške. Toto tvrdenie žalobcu bolo aj v priamom rozpore s jeho argumentáciou v odvolaní, ako i s vyjadreniami jeho právneho zástupcu na odvolacom pojednávaní. Žalobca tiež vo svojej výpovedi na odvolacom pojednávaní, zhodne so svojim právnym zástupcom, tvrdil, že okrem výšky nájomného mal žalovaný aj iné podmienky, ktoré sa týkali jeho podnájomných vzťahov. K tomuto tvrdeniu odvolací súd dodáva, že je pravdou, že výzva na uzatvorenie dodatku o výške ceny nájomného zo dňa 18.09.2013 obsahovala aj návrh na zrušenie dodatku č. 1 k nájomnej zmluve, ktorý upravoval podmienky prenechania prenajatých nehnuteľností do podnájmu. Prípadné odmietnutie akceptovať uvedený návrh však nemalo žiadne následky pre pokračovanie nájomnej zmluvy. Predmetná rozvázovacia podmienka sa týkala len neuzatvorenia dohody o nájmomnom.

22. Odvolací súd v zmysle § 387 ods. 3 CSP pri posudzovaní danej veci zaoberal podstatnými námietkami žalobcu uvedenými v odvolaní. V úvode je potrebné prisvedčiť odvolateľom, že záver súdu prvej inštancie o nedostatku naliehavého právneho záujmu na strane žalobcu, nie je správny. Dôvodmi, pre ktoré je tento záver nesprávny, sa odvolací súd zaoberal v bode 13., preto ich nepovažuje za potrebné opakovať, a v tejto časti na ne iba poukazuje. Námietku odvolateľov voči prehliadnutiu osobitnej právnej úpravy nájmu pozemkov na poľnohospodárske účely upravenej zákonom č. 504/2003 Z.z., odvolací súd nepovažuje za dôvodnú. V danej veci totiž nedošlo k skončeniu nájmu uplynutím dohodnutého času ani výpoveďou, preto aplikácia ustanovenia § 12 ani § 6 zákona č. 504/2003 Z.z. neprichádza do úvahy. Keďže sa účastníci nájmovej zmluvy dohodli, že zmluva zaniká k 02.11.2013 ak sa do 01.11.2013 nedohodnú o výške nájomného za obdobie od 01.10.2013 do 01.10.2018, je potrebné takéto dojednanie považovať za rozvázovaciú podmienku v zmluve, ktoré je plne legitímne a teda aj platné. Zásadnú úlohu pri posúdení zmluvných dojednaní totiž zohráva vôľa účastníkov pri vytváraní zmluvy a jej interpretácii. Účastníci prejavili vôľu dohodnúť sa o výške nájomného za obdobie od 01.10.2013 do 01.10.2018 neskôr, a zároveň pre prípad neuzavretia tejto dohody sa dohodli, že zmluva zaniká. Takáto dohoda je plne v súlade so zásadou zmluvnej slobody vyjadrenej v článku 2 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky, podľa ktorého každý môže konať, čo nie je zákonom zakázané, a nikoho nemožno nútiť, aby konal niečo, čo zákon neukladá. Keďže ani samotný žalobca v priebehu celého konania, odvolacie konanie nevynímajúc, nenamietal inú interpretáciu predmetných dojednaní, je v súlade s princípmi právneho štátu uprednostniť výklad tohto právneho úkonu, ktorý vedie k jeho platnosti. Obdobne odvolací súd nepovažoval za dôvodnú námietku týkajúcu sa obnovenia nájmu podľa ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Predmetné ustanovenie upravuje obnovenie nájmu po jeho skončení uplynutím doby. V danej veci však k skončeniu nájmu uplynutím doby podľa § 676 ods. 1 OZ nedošlo a vzhľadom sa osobitnú úpravu zákonom č. 504/2003 Z.z. je aplikácia tohto ustanovenia na danú vec vylúčená. Tvrdenie odvolateľov, že G. nie je právnickou osobou v zmysle zákonov, teda nemá právnu subjektivitu, nemôže byť nositeľom práv a povinností, preto sú jej úkony právne bezvýznamné, je podľa názoru odvolacieho súdu účelové. V prvom rade odvolací súd poukazuje, že žalobca s uvedeným subjektom uzavrel dňa 19.09.2008 nájmnú zmluvu, na základe ktorej vzniklo žalobcovi právo užívať pozemky, ktoré boli neskôr prevedené na žalovaného. Vtedy žalobca nemal žiadne pochybnosti o právnej subjektivite G. Namietat ju začal až v priebehu súdneho konania za účelom zmarenia zániku nájmovej zmluvy. Žalobca dokonca podal žalobu o určenie, že G. nemá postavenie právnickej osoby. Konanie bolo vedené na Okresnom súde Trnava a žaloba bola rozsudkom Okresného súdu v Trnave zo dňa 3. februára 2015 č.k. 14C/160/2014-92, v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave zo dňa 20. apríla 2016 č.k. 10Co/208/2015-127, zamietnutá. Keďže súd prvej inštancie žalobu zamietol pre nedostatok naliehavého právneho záujmu, nebolo dôvodné, aby sa zaoberal vecou samou. Napriek tomu vykonal rozsiahle dokazovanie, ktoré podľa názoru odvolacieho súdu bolo až nad rámec potreby zistenia skutkového stavu. Na vykonanom dokazovaní svoje rozhodnutie však nezaložil. Rovnako nezaložil svoje rozhodnutie ani na znaleckom posudku, ktorý si malo dať vyhotoviť Agro družstvo A.. Preto odvolací súd nepovažuje za dôvodné ani námietky odvolateľov, týkajúce sa tvrdenia o ich o diskrimináciu, ako účastníkov konania a nevykonania navrhnutého dokazovania.

23 Na základe vyššie uvedeného odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP, i keď z iných dôvodov, ako vecne správny potvrdil.

24. K žiadosti žalobcu, aby odvolací súd pre prípad potvrdenia napadnutého rozsudku pripustil dovolanie k štyrom dovolacím otázkam, odvolací súd poukazuje na novú právnu úpravu prípustnosti dovolania v § 421 CSP. Podľa tejto právnej úpravy žalobcovi nič nebráni, aby podal dovolanie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od 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. Na základe ustanovení Civilného sporového poriadku už odvolaciemu súdu neprináleží rozhodovať o pripustení dovolania.

25. O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 v spojení s ust. § 396 ods. 1 CSP a podľa § 255 ods. 1 CSP priznal žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania z dôvodu, že žalovaný bol v odvolacom konaní úspešný.

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Nitre v pomere hlasov 3:0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

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

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