

Súd: Okresný súd Nové Zámky
Spisová značka: 9C/194/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4414216241
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 05. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Viera Betáková
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2018:4414216241.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Zámky, sudkyňou Mgr. Vierou Betákovou, v spore žalobcu: AGRONATUR, s.r.o., so sídlom Jasová 616, IČO: 36 529 150, právne zastúpený Advokátska kancelária Timoranská & Štofková, s.r.o. so sídlom Nové Zámky, Podzámska 32, IČO: 36 813 401, v mene ktorej koná JUDr. Tatiana Timoranská, advokátka, proti žalovaným: 1) Cappella, náboženská fundácia so sídlom Námestie sv. Mikuláša 2, Trnava, IČO: 45 010 790, 2) Rímskokatolícka cirkev, Trnavská arcidiecéza, so sídlom Jána Hollého 10, Trnava, IČO: 00 419 702, obaja právne zastúpení JUDr. Marian Janota, advokát so sídlom Čajakova 28, Bratislava, o neplatnosť výpovede nájomnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e , že Výpoveď z nájmu zo dňa 23.6.2014 daná žalovaným žalobcovi, j e n e p l a t n á .

II. Súd u r č u j e , že nájomná zmluva uzatvorená medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade zo dňa 21.9.2009 s predmetom nájmu uvedeným v bode 1.1 nájomnej zmluvy, a to nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v kat. území X., zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom W., katastrálny odbor na LV č. XXX, a to parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

- parcela č. XXXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 11862 m²,
- parcela č. XXXX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1057 m²
- parcela č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2686 m²
- parcela č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2118 m²
- parcela č. XXXX vodné plochy vo výmere 2956 m²
- parcela č. XXXX/X vodné plochy vo výmere 14065 m²
- parcela č. XXXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 34035 m²
- parcela č. XXXX/XX trvalé trávne porasty vo výmere 20027 m²
- parcela č. XXXX/XX ostatné plochy vo výmere 125 m²
- parcela č. XXXX/X orná pôda vo výmere 6813 m²
- parcela č. XXXX trvalé trávne porasty vo výmere 436 m²
- parcela č. XXXX/X vodné plochy vo výmere 3724 m²
- parcela č. XXXX/X vodné plochy vo výmere 385 m²
- parcela č. XXXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 8320 m²
- parcela č. XXXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 8320 m²
- parcela č. XXXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 11025 m²
- parcela č. XXXX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 9538 m²
- parcela č. XXXX/X vodné plochy vo výmere 2806 m²
- parcela č. XXXX/X vodné plochy vo výmere 103 m²
- parcela č. XXXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 13950 m²
- parcela č. XXXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 97430 m²
- parcela č. XXXX trvalé trávne porasty vo výmere 12153 m²
- parcela č. XXXX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2413 m²
- parcela č. XXXX vodné plochy vo výmere 780 m²
- parcela č. XXXX vodné plochy vo výmere 727 m²

- parcela č. XXXX trvalé trávne porasty vo výmere 4050 m2
- parcela č. XXXX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2158 m2
- parcela č. XXXX trvalé trávne porasty vo výmere 687 m2
- parcela č. XXXX orná pôda vo výmere 46961 m2
- parcela č. XXXX/X orná pôda vo výmer 101200 m2
- parcela č. XXXX/X orná pôda vo výmere 409020 m2
- parcela č. XXXX/X vodné plochy vo výmere 403 m2
- parcela č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2525 m2
- parcela č. XXXX/XX trvalé trávne plochy vo výmere 895 m2
- parcela č. XXXX/XX vodné plochy vo výmere 194 m2
- parcela č. XXXX/XX trvalé trávne plochy vo výmere 1910 m2
- parcela č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 144 m2
- parcela č. XXXX/XX trvalé trávne porasty vo výmere 563 m2
- parcela č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2434 m2
- parcela č. XXXX/XX vodné plochy vo výmere 650 m2
- parcela č. XXXX/XX orná pôda vo výmere 131250 m2
- parcela č. XXXX/XX trvalé trávne porasty vo výmere 5515 m2
- parcela č. XXXX/XX vodné plochy vo výmere 1655 m2
- parcela č. XXXX/XX trvalé trávne porasty vo výmere 8110 m2
- parcela č. XXXX/XX trvalé trávne porasty vo výmere 3525 m2
- parcela č. XXXX/XX vodné plochy vo výmere 977 m2
- parcela č. XXXX/XX trvalé trávne porasty vo výmere 4160 m2
- parcela č. XXXX/XX trvalé trávne porasty vo výmere 1735 m2
- parcela č. XXXX/XX vodné plochy vo výmere 654 m2
- parcela č. XXXX/XX trvalé trávne porasty vo výmere 2286 m2
- parcela č. XXXX/XX trvalé trávne porasty vo výmere 530 m2
- parcela č. XXXX/XX vodné plochy vo výmere 227 m2
- parcela č. XXXX/XX trvalé trávne porasty vo výmere 527 m2
- parcela č. XXXX/XX trvalé trávne porasty vo výmere 11240 m2
- parcela č. XXXX/XX vodné plochy vo výmere 1813 m2
- parcela č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 301 m2
- parcela č. XXXX/X orná pôda vo výmere 78800 m2
- parcela č. XXXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 9021 m2
- parcela č. XXXX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1683 m2
- parcela č. XXXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 39086 m2
- parcela č. XXXX/X vodné plochy vo výmere 12436 m2
- parcela č. XXXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 10053 m2
- parcela č. XXXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 27187 m2
- parcela č. XXXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 4299 m2
- parcela č. XXXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 12127 m2
- parcela č. XXXX/X orná pôda vo výmere 12421 m2
- parcela č. XXXX/XX trvalé trávne porasty vo výmere 9922 m2
- parcela č. XXXX/XX trvalé trávne porasty vo výmere 10023 m2
- parcela č. XXXX/XX orná pôda vo výmere 34575 m2
- parcela č. XXXX/XX vodné plochy vo výmere 23050 m2
- parcela č. XXXX/XX trvalé trávne porasty vo výmere 16035 m2
- parcela č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 427 m2
- parcela č. XXXX trvalé trávne porasty vo výmere 46150 m2
- parcela č. XXXX trvalé trávne porasty vo výmere 2259 m2
- parcela č. XXXX trvalé trávne porasty vo výmere 2158 m2
- parcela č. XXXX orná pôda vo výmere 15588 m2
- parcela č. XXXX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2744 m2
- parcela č. XXXX orná pôda vo výmere 5661 m2
- parcela č. XXXX vodné plochy vo výmere 588 m2
- parcela č. XXXX vodné plochy vo výmere 456 m2
- parcela č. XXXX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 6042 m2
- parcela č. XXXX vodné plochy vo výmere 698 m2
- parcela č. XXXX trvalé trávne porasty vo výmere 6606 m2

- parcela č. XXXX trvalé trávne porasty vo výmere 5X40 m2
- parcela č. XXXX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2592 m2
- parcela č. XXXX vodné plochy vo výmere 1692 m2
- parcela č. XXXX ostatné plochy vo výmere 66132 m2
- parcela č. XXXX. zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXXX m2
- parcela č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXXX m2
- parcela č. XXXX/X ostatné plochy vo výmere 758 m2
- parcela č. XXXX ostatné plochy vo výmere 349 m2
- parcela č. XXXX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 41228 m2
- parcela č. XXXX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1903 m2
- parcela č. XXXX ostatné plochy vo výmere 7665 m2
- parcela č. XXXX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 6517 m2
- parcela č. XXXX ostatné plochy o výmere 593 m2
- parcela č. XXXX záhrady vo výmere 2104 m2
- parcela č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 46574 m2
- parcela č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 4162 m2
- parcela č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 4954 m2
- parcela č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 4930 m2
- parcela č. XXXX/X ovocné sady vo výmere XXXX m2
- parcela č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 4985 m2
- parcela č. XXXX/XX ostatné plochy vo výmere 923 m2
- parcela č. XXXX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 14564 m2
- parcela č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3122 m2
- parcela č. XXXX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 4758 m 2
- parcela č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 12262 m2
- parcela č. XXXX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 15320 m2
- parcela č. XXXX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 7496 m2,

a v kat. území T. zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom B. Z., katastrálny odbor na LV č. XXXX, a to parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

- parcela č. XXXXX/X orná pôda vo výmere 19162 m2,
 - parcela č. XXXXX/X orná pôda vo výmere 74857m2,
 - parcela č. XXXXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 16195 m2,
 - parcela č. XXXXX orná pôda vo výmere 140228m2,
 - parcela č. XXXXX trvalé trávne porasty vo výmere 24887m2,
 - parcela č. XXXXX trvalé trávne porasty vo výmere 32828 m2,
 - parcela č. XXXXX trvalé trávne porasty vo výmere 3302 m2,
 - parcela č. XXXXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 17710 m2,
 - parcela č. XXXXX/X orná pôda vo výmere 8149 m2,
 - parcela č. XXXXX/X orná pôda vo výmere 12936 m2,
 - parcela č. XXXXX orná pôda vo výmere 20202 m2,
 - parcela č. XXXXX ovocné sady vo výmere 3546 m2,
 - parcela č. XXXXX ovocné sady vo výmere 11590 m2,
 - parcela č. XXXXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 720 m2,
 - parcela č. XXXXX/X ovocné sady vo výmere 10372 m2,
 - parcela č. XXXXX ostatné plochy vo výmere 1993 m2,
 - parcela č. XXXXX trvalé trávne porasty vo výmere 11010m2,
 - parcela č. XXXXX záhrady vo výmere 1086 m2,
 - parcela č. XXXXX/X ostatné plochy vo výmere 2658 m2,
 - parcela č. XXXXX/X orná pôda vo výmere 249758 m2,
 - parcela č. XXXXX/X orná pôda vo výmere 343445 m2,
 - parcela č. XXXXX/X orná pôda vo výmere 88420 m2,
- je platná a účinná, a to do 30.9.2019.

III. Súd u r č u j e, že nájomná zmluva uzatvorená medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade zo dňa 21.9.2009 s predmetom nájmu uvedeným v bode 1.2 nájomnej zmluvy, a to nehnuteľnosťami

nachádzajúcimi sa v kat. území X., zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom W., katastrálny odbor na LV č. XXX, a to parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

- parcela č. XXXX/X orná pôda vo výmere 370662 m²
 - parcela č. XXXX/X orná pôda vo výmere 464634 m²
 - parcela č. 4696 orná pôda o výmere 277196 m²
 - parcela č. 4713 ovocné sady vo výmere 251827 m²
 - parcela č. 4721/2 orná pôda vo výmere 132721 m²
- je platná a účinná, a to do 30.10.2019.

IV. Žalobcoví súd p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

X. Žalobca sa podanou žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 7.8.2014 pôvodne iba proti žalovanému v 1. rade domáhal jednak nariadenia neodkladného opatrenia (v tom čase predbežného opatrenia) tak, aby žalovaný neprenajal nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území X., zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom W., katastrálnym odborom na LV č. XXX, a to parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape a v kat. území T., zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom B. Z., katastrálnym odborom na LV č. XXXX, a to parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape tak, aby nebránil žalobcovi v ich užívaní. Zároveň vo veci samej sa domáhal určenia, že Výpoveď z nájmu zo dňa 23.6.2014 daná žalovaným žalobcovi na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade dňa 21.9.2009 s predmetom nájmu nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. území X., zapísané na LV č. XXX a v kat. území T., zapísané na LV č. XXXX je neplatná.

Žalobu odôvodnil tým, že má naliehavý právny záujem na určení neplatnosti výpovede tým, že ak súd žalobe vyhovie, žalobca môže nerušene užívať nehnuteľnosti do riadneho skončenia nájmu. Okrem toho naliehavý právny záujem je daný tým, že je potrebné určiť súdom neplatnosť výpovede vzhľadom na charakter predmetu nájmu - poľnohospodársku pôdu, nakoľko prístup k nej je neobmedzený a vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný v 1. rade v liste, ktorý bol doručený žalobcovi uviedol, že pôdu chce prenajať, resp. prenajať tretej osobe, a preto je dôvodná obava, že žalobca bude obmedzený vo svojich právach. Ďalšou skutočnosťou preukazujúcou naliehavý právny záujem žalobcu bolo, že nový nájomca by bol, pokiaľ ide o prenájom predmetných nehnuteľností, dobromyseľný a vznikli by tým ďalšie súdne spory. Pri nájme poľnohospodárskej pôdy sa nájomca zapisuje do katastra nehnuteľností za účelom zabezpečenia nerušeného výkonu práva užívania nehnuteľnosti voči tretím osobám. Preto je vzhľadom aj na túto skutočnosť podľa žalobcu potrebné vec riešiť súdnou cestou, nakoľko na lise vlastníctva je vedené už záznamové konanie Z 4038/2014 v W., Z 4823/2014 v B. Z.. Žalobca má záujem, aby bol zapísaný ako nájomca predmetných nehnuteľností v katastri nehnuteľností a tým by bol zosúladený skutočný stav so stavom zapísaným v katastri nehnuteľností a žalobca bude môcť nerušene realizovať všetky svoje práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce mu z nájomného vzťahu.

2. Žalobca so žalovaným v 1. rade uzavrel Nájomnú zmluvu dňa 21.9.2009, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti v kat. území T., okres B. Z., zapísané na LV č. XXXX a v kat. území X., okres W., zapísané na LV č. XXX. V Nájomnej zmluve v Čl. III. Doba nájmu, bolo dohodnuté, že sa nájomná zmluva uzatvára na určitú dobu, a to 5 rokov od 1.11.2009 a od 1.10.2010 do 1.11.2014 a do 1.10.2015.

Žalobcovi bola doručená žalovaným Výpoveď nájomnej zmluvy č. 278/2009 z 21.9.2009, zo dňa 23.6.2014. Žalovaný vo výpovedi uviedol dôvod podanej výpovede, a to zmenou druhu pozemku bez súhlasu žalovaného a užívanie predmetu nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu. Žalobca má za to, že jeho tvrdenia sa nezakladajú na pravde, o čom priložil k žalobe množstvo listinných dôkazov. Žalobca nemenil druh pozemku a pokiaľ ide o právny stav v zmysle zákona, nie je kompetentný ani meniť druh pozemku, na to je oprávnený len vlastníik pozemku. Predmetom nájmu je poľnohospodárska pôda, ktorá slúži na poľnohospodárske využitie, a tak ju aj žalobca riadne užíval a za tým účelom bola aj žalobcovi žalovaným prenajatá. Nesúhlasil s tvrdeniami žalovaného žalobca, že by porušoval povinnosti z nájomnej zmluvy, nakoľko tieto sa nezakladajú na pravde a nie sú ničím podložené. V tomto smere poukázal na rozsiahlu korešpondenciu medzi stranami sporu.

3. V predmetnej veci súd prvej inštancie dňa 9.9.2014 pod č. k. 9C/194/2014-126 uznesením nariadil predbežné opatrenie, podľa v tom čase platného Občianskeho súdneho poriadku, podľa § 76 a nasl.

odporcovi tak, aby neprenajal nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území X., zapísané v katastri nehnuteľností vedeným Okresným úradom W., katastrálnym odborom na LV č. XXX a v kat. území T., zapísané v katastri nehnuteľností vedeným Okresným úradom W., katastrálnym odborom na LV č. XXXX, na oboch listoch vlastníctva parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape a nebránil navrhovateľovi vo využívaní, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej, najneskôr však do 30.9.2015. Proti tomuto uzneseniu podal v zákonnej lehote žalovaný v 1. rade odvolanie a odvolací súd uznesením zo dňa 16.1.2015 napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa potvrdil s tým, že nariadené predbežné opatrenie trvá do právoplatného skončenia konania vo veci samej vedenej na Okresnom súde Nové Zámky pod sp. zn. 9C/194/2014. Uznesenie súdu prvej inštancie nadobudlo právoplatnosť v spojitosti s uznesením Krajského súdu v Nitre č. k. 9Co/1101/2014-226 dňa 18.2.2015 a vykonateľné bolo dňa 14.10.2014.

4. Žalovaný v 1. rade sa vyjadril k žalobe písomným podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 3.3.2015, v ktorom uviedol, že vzhľadom na doterajší priebeh vzťahov medzi nájomcom a vlastníkom, teda stranami sporu, ako aj na tú skutočnosť, že bez ohľadu na podanú výpoveď zo strany odporcu - prenajímateľa, nájomný vzťah končí uplynutím doby nájmu ku dňu 30.9.2015, prerokuje právny zástupca so žalovaným späťvzatie výpovede aj napriek tomu, že dôvody pre výpoveď nájmu existujú. Mal za to, že žalobca ako nájomca naďalej užíva pôdu, hoci mu bola doručená výpoveď, ako aj následne oznámenie o ukončení nájomného vzťahu a výzva na odovzdanie pozemkov, nakoľko zmluva na dobu určitú mu končí 30.9.2015.

5. Žalobca prostredníctvom právnej zástupkyne podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 6.10.2015 zobral čiastočne späť návrh a žiadal konanie zastaviť v časti týkajúcej sa bodu 1.3 Nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 21.9.2009, ako aj vo veci všetkých nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX kat. územia X. a v tejto časti žiadal konanie zastaviť. Zároveň týmto konaním navrhol pripustiť do konania na strane žalovaného Rímskokatolícku cirkev, Trnavskú arcidiecézu so sídlom Jána Hollého 10, Trnava, IČO: 00 419 702, počnúc právoplatnosťou uznesenia a zároveň žiadal zrušiť predbežné opatrenie Okresného súdu Nové Zámky č. k. 9C/194/2014-126 zo dňa 9.9.2014 v časti týkajúcej sa bodu 1.3 Nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 21.9.2009. Túto skutočnosť odôvodnil tým, že z Nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi stranami sporu zo dňa 21.9.2009 v bode 1.3, bola doba nájmu upravená tak, že nájom pôdy skončí dňa 30.9.2015 a z tohto dôvodu žalobca navrhol späťvzatie návrhu v tejto časti, keď sa jednalo konkrétne o nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území X., zapísané na LV č. XXX.

Pripustenie do konania na strane žalovaného Rímskokatolícku cirkev, Trnavskú arcidiecézu odôvodňoval žalobca tým, že žalobca časť nehnuteľností daroval Rímskokatolíckej cirkvi, ktorá je súčasne jeho zakladateľom, a táto nerešpektuje právo užívať predmetné nehnuteľnosti žalobcom a oznámila, že bude užívať predmetné nehnuteľnosti svojpomocne, preto navrhoval žalobca priznať do konania Rímskokatolícku cirkev, ako žalovaného v 2. rade s tým, že nájomný vzťah založený na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 21.9.2009 trvá, pokiaľ ide o bod 1.1. Nájomnej zmluvy do 30.9.2019 a pokiaľ ide o bod 1.2. Nájomnej zmluvy, do 30.10.2019. Doba nájmu bola dohodnutá na 5 rokov a automaticky sa nečinnosťou žalovaného predĺžila o dohodnutú dobu nájmu, teda 5 rokov.

V tomto istom podaní sa žalobca domáhal opäť nariadenia predbežného opatrenia voči odporcovi v 2. rade tak, aby neprenajal nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území X., zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom W., katastrálnym odborom na LV č. XXX, ako parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape a nebránil žalobcovi v ich užívaní, a to do 30.9.2019. Zároveň sa domáhal žalobca, aby súd určil, že Výpoveď z nájmu zo dňa 23.6.2014 daná žalovaným žalobcovi na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným dňa 21.9.2009 s predmetom nájmu nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. území X. na LV č. XXX a v kat. území T., vedené na LV č. XXXX, na oboch listoch vlastníctva ako parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape, je neplatná. Ďalej sa žalobca domáhal, aby súd určil, že nájomná zmluva uzatvorená medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade dňa 21.9.2009 s predmetom nájmu uvedeným v bode 1.2. Nájomnej zmluvy a nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v kat. území X. vedenými na LV č. XXX a v kat. území T., vedené na LV č. XXXX na oboch listoch vlastníctva ako parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape je platná a účinná, a to do 30.9.2019. Zároveň sa domáhal týmto podaním žalobca určením, že Nájomná zmluva uzatvorená medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade dňa 21.9.2009 s predmetom nájmu uvedenom v bode 1.2. Nájomnej zmluvy, a to nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v kat. území X., vedené na LV č. XXX ako parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX, XXXX, XXXX/X, je platná a účinná, a to do 30.10.2019. V prípade úspechu sa žalobca domáhal nároku na náhradu trov konania.

6. Súd prvej inštancie o týchto nárokoch žalobcu rozhodol uznesením dňa 15.12.2015, č. k. 9C/194/2014-380 tak, že pripustil do konania podľa ustanovenia § 92 O.S.P. v tom čase platnom, na strane žalovaného, žalovaného v 2. rade, počnúc právoplatnosťou uznesenia. Ďalej zrušil a zároveň podľa ustanovenia § 96 odsek 1 O.S.P. v tom čase platnom, zastavil predbežné opatrenie Okresného súdu Nové Zámky č. k. 9C/194/2014-126 zo dňa 9.9.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18.2.2015 v spojitosti s uznesením Krajského súdu v Nitre č. k. 9Co/1101/2014-226 zo dňa 16.1.2015 v časti týkajúcej sa bodu 1.3. Nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 21.9.2009, ako aj vo veci všetkých nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX kat. územia X., a to parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape, patriacich do vlastníctva Rímskokatolíckej cirkvi, Trnavskej arcidiocézy s tým, že toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 7.11.2016 v spojitosti s uznesením Krajského súdu v Nitre č. k. 8Co/80/2016-439 zo dňa 30.6.2016. Voči tomuto uzneseniu podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný v 1. rade a navrhol odvolaciemu súdu, aby návrh na pripustenie do konania na strane žalovaného ako žalovaného v 2. rade zamietol a aby zrušil a zároveň zastavil predbežné opatrenie Okresného súdu Nové Zámky č. k. 9C/194/2014-126 zo dňa 9.9.2014. Odvolací súd uznesením zo dňa 30.6.2016 odvolanie odporcu v 1. rade odmietol, toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 7.11.2016.

7. Žalobca prostredníctvom právnej zástupkyne podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 18.11.2016 navrhol, aby súd nariadil neodkladné opatrenie žalovanému v 2. rade tak, aby neprenajal nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území X., zapísané na LV č. XXX, a to parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape a nebránil žalobcovi v ich užívaní, a to do 30.9.2019 s odôvodnením, že sa žalobca pridrižava všetkých predložených dôkazov a dôvodov uvedených v jeho písomnom podaní doručenom tunajšiemu súdu dňa 6.10.2015, z ktorých je zrejmé, že žalovaní nerešpektujú právo žalobcu, a preto všetky skutočnosti, ktoré sú podrobne rozvedené v tomto konaní sú dôvodom na nariadenie neodkladného opatrenia, pretože nepretržite pretrvávajú od ich posledného písomného podania. Žalovaný v 1. rade nerešpektoval a nerešpektuje predchádzajúce predbežné opatrenie vydané v tejto veci a všetky predmetné nehnuteľnosti užíva tretia osoba.

8. Súd prvej inštancie uznesením zo dňa 8.12.2016, č. k. 9C/194/2014-469 nariadil podľa ustanovenia § 325 odsek 1, 2 písmeno c), d) C.S.P. neodkladné opatrenie odporcovi v 2. rade, aby neprenajal nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území X., zapísané na LV č. XXX, a to parcely reg. „C“, evidované na katastrálnej mape a nebránil navrhovateľovi v ich užívaní, a to do 30.9.2019. Voči tomuto uzneseniu obaja žalovaní podali odvolanie a navrhovali odvolaciemu súdu, aby uznesenie súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Krajský súd v Nitre rozhodol uznesením dňa 13.4.2017, č. k. 6Co/83/2017-516 tak, že odvolanie žalovaného v 1. rade odmietol a napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil. Poukázal pritom na to, že v predmetnej veci podali odvolanie obaja žalovaní voči uzneseniu súdu prvej inštancie, avšak žalovaný v 1. rade podal odvolanie proti uzneseniu, ktorým súd nariadil neodkladné opatrenie, avšak vo vzťahu k žalovanému v 2. rade, preto v danej veci napadnuté uznesenie žiadnym spôsobom nesmeruje proti žalovanému v 1. rade, neukladá mu žiadnu povinnosť a nevyznelo v jeho neprospech. V právnom postavení žalovaného v 1. rade sa nič nemení, keďže rozhodnutím súdu prvej inštancie odvolateľ nebol po procesnej stránke negatívne dotknutý a nebola mu spôsobená ujma dopadajúca na jeho pomery, a preto odvolací súd vo vzťahu k žalovanému v 1. rade rozhodol tak, že jeho odvolanie odmietol. Z týchto dôvodov uznesenie súdu prvej inštancie č. k. 9C/194/2014-469 zo dňa 8.12.2016 nadobudlo právoplatnosť dňa 23.5.2017.

9. Pred otvorením pojednávania právna zástupkyňa žalobcov uviedla, že trvá na pripustení rozšírenia žalobného petitu, podľa písomného podania a upresnenia zo dňa 15.11.2016, podľa ktorého bola žaloba rozšírená ešte o ďalšie dva výroky, ktoré neboli súdom ešte pripustené. Z týchto dôvodov súd prvej inštancie uznesením na pojednávaní konanom dňa 22.11.2017 pripustil podľa § 142 C.S.P. rozšírenie žalobného petitu, podľa znenia výrokov I., II. a III. tohto rozsudku.

10. Súd vykonal dokazovanie prednesmi právnych zástupcov a oboznámením sa s nasledovnými listinnými dôkazmi a to: výpisom z Obchodného registra žalobcu, evidenciou cirkevných právnických osôb, stanovami žalovaného v 1. rade, výpisom z LV č. XXX kat. územia X., výpisom z LV č. XXXX kat. územia T., Nájomnou zmluvou zo dňa 21.9.2009, žiadosťou o zníženie nájomného, oznámením, žiadosťou o zohľadnenie zníženia výnosu spôsobeného suchom, oznámením o ukončení nájomnej zmluvy, odpoveďou na oznámenie o ukončení nájomnej zmluvy, poslednou výzvou z 24.3.2014, odpoveďou na list zo dňa 24.3.2014, poslednou výzvou pred odstúpením od zmluvy zo dňa 15.4.2014, odpoveďou na list zo dňa 15.4.2014, odpoveďou na list „Posledná výzva pred odstúpením od

zmluvy“ zo dňa 20.6.2014, výzvou na vrátenie pozemkov a oznámenie o ukončení zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov č. XXX/XX a Zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov č. XXXX/XXXX, Výpoveďou Nájomnej zmluvy č. 278/09 z 21.9.2009 zo dňa 23.6.2014, upozornením zo dňa 14.7.2014, vyjadrením z 28.7.2014, oznámením Správy katastra B. Z. z 13.10.2010, oznámením o vykonaní zápisu Správy katastra, oznámením Správy katastra, tabuľkou z čl. 93, uznesením č. k. 9C/194/2014-126 zo dňa 9.9.2014, originálom Nájomnej zmluvy zo dňa 21.9.2009, rozhodnutím Okresného úradu W., pozemkový a lesný odbor z 22.10.2014, uznesením Krajského súdu v Nitre č. k. 9Co/1101/2014-226 zo dňa 16.1.2015, podaním žalobcu z čl. 263 spolu s procesnými návrhmi konkretizovanými v tomto podaní, výzvou na vrátenie pozemkov žalovaného v 1. rade z 8.7.2015, oznámením - odpoveďou žalobcu na tento list z 22.7.2015, uplatnením prednostného práva na uzatvorenie nájomnej zmluvy adresované žalobcom žalovanému v 1. rade zo dňa 22.7.2015, odpoveďou na tento list žalovaným v 2. rade zo dňa 5.8.2015 a odpoveďou žalovaného v 1. rade zo dňa 31.7.2015, oznámením o odovzdaní pozemkov po skončení nájmu žalobcu zo dňa 30.9.2015, Mandátnou zmluvou z 5.6.2014, písomnou správou o výsledku konania Okresného úradu B. Z., pozemkového a lesného odboru z 29.10.2015, oznámením žalovaného v 2. rade o nepovolených zmenách poľnohospodárskych pôdnych kultúr z 13.10.2014, uznesením Okresného súdu Nové Zámky č. k. 9C/194/2014-380 zo dňa 15.12.2015, uznesením Krajského súdu v Nitre č. k. 8Co/80/2016-439 zo dňa 30.6.2016, upresnením žalobného nároku žalobcu novým návrhom zo dňa 15.11.2016 z čl. 446, uznesením Okresného súdu Nové Zámky č. k. 9C/194/2014-469 zo dňa 8.12.2016, uznesením Krajského súdu v Nitre č. k. 6Co/83/2017-516 zo dňa 13.4.2017, vkladovým spisom Správy katastra B. Z. č. k. Z 4823/14, vyjadrením žalovaných zo dňa 22.11.2017, odpoveďou Pôdohospodárskej platobnej agentúry z čl. 592, a zistil tento skutkový a právny stav:

11. Právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že na podanej žalobe, spolu s rozšírením žalobného petitu trvá v celom rozsahu. Žalobca sa v tomto konaní domáha určenia, že nájomný vzťah, ktorý je v žalobe špecifikovaný trvá a už v žalobe zdôvodňoval základnú požiadavku pre úspešnosť takejto žaloby, ktorou je naliehavý právny záujem. Mala za to, že žalobca uviedol viacero dôvodov, ktoré podľa jej názoru presvedčivo argumentujú v prospech tej skutočnosti, že na určení platnosti a účinnosti nájomnej zmluvy je naliehavý právny záujem daný. Mala za to, že v súvislosti so zmenou procesného predpisu, takáto žaloba je súladná aj s ustanovením § 137 písmeno c) C.S.P., keď predmetom tohto konania je určenie existencie nájmu. Čo sa týka skutkových tvrdení, žalobca opiera žalobu o ustanovenie § 12 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, kde z odseku 1 jednoznačne vyplýva obnovenie nájmu na rovnakú dobu, ako bol nájom uzatvorený. Poukázala na to, že žalovaný v 1. rade do dnešného dňa nepreukázal, že by právne relevantným úkonom obnoveniu nájmu zabránil. Z týchto dôvodov žalobca vzhľadom na všetky skutočnosti, ktoré listinnými dôkazmi predložil mal za to, že preukázal obnovenie nájmu a z tohto dôvodu žaloba je dôvodná, a preto jej navrhla právna zástupkyňa vyhovieť. Čo sa týka výpovede z nájomnej zmluvy, ktorú dal žalovaný v 1. rade žalobcovi dňa 23.6.2014, právna zástupkyňa dôvodila tým, že je potrebné, aby súd prvej inštancie posúdil dôvodnosť výpovede, ktorú sám žalovaný v 1. rade vo svojej výpovedi zadefinoval. Týmto dôvodom by mala byť zmena druhu pozemku, ktorú mal svojvoľne žalobca vykonať. Mala za to, že žalobca v tomto smere žiadnym spôsobom svoje povinnosti neporušil, naopak listiny predložené žalovaným skôr svedčili v prospech žalobcu, pričom v tomto poukázala na súdom oboznámený katastrálny spis Okresného úradu W. č. k. OU-KN-PLO-2016/000392, ako aj na spis pozemkového odboru v W., ktoré potvrdili skutočnosť, že nie žalobca bol ten, ktorý porušil povinnosti vyplývajúce mu z Nájomnej zmluvy zo dňa 21.9.2009.

12. Právny zástupca žalovaných uviedol, že žalobu považuje za nie dôvodnú a žiadal ju v celom rozsahu zamietnuť a priznať žalovaným nárok na náhradu trov konania s tým, že sa pridrižoval všetkých doterajších prednesov, vyjadrení a písomných podaní ako aj listinných dôkazov doložených do spisu v tejto veci. Čo sa týka výpovedného dôvodu uvedeného vo výpovedi, ktorú dal žalovaný v 1. rade žalobcovi, sa okrem iného uvádza ako dôvod nepovolené vykonanie zmeny druhu pozemku. Výpoveď podával žalovaný v 1. rade aj v zastúpení žalovaného v 2. rade. Právny zástupca žalovaných poukázal na to, že nesúhlasil s tvrdením žalobcu, že mandátna zmluva a s ňou spojené splnomocnenie k zastupovaniu nie je zastupovaním v plnom rozsahu. V tomto smere poukázal na Čl. II mandátnej zmluvy. K zmene druhu pozemku poukázal na pripojený spis Okresného úradu W.. S poukazom na tento spis a z listinných dôkazov mal za to, že jednoznačne vyplýva, že prišlo k zmene druhu pozemku v kat. území T., vedených na LV č. XXXX, parcely C KN č. XXXXX/X z trvalých trávnych porastov v rozsahu cca 80 % na ornú pôdu, parcely C KN č. XXXXX/X, XXXXX/X a XXXXX - ovocné sady, ktoré sú zarastené, zaburinené,

znehodnotené. Podľa jeho názoru, žalovaní postupovali v súlade s Občianskym zákonníkom, ako aj splatnými zmluvnými podmienkami pri daní výpovede z nájmu žalobcovi. V tomto smere poukázal na list zo dňa 15.4.2014 ako posledná výzvy pred odstúpením od zmluvy a na výzvu na vrátenie pozemkov z 20.6.2014. Dôvody, ktoré boli uvedené vo výpovedi z nájmu, považovali žalovaní za preukázané a zrejme. Čo sa týka názoru Krajského súdu vyjadreného v rámci odvolacieho konania súvisiace s neodkladným opatrením, podľa jeho názoru odvolací súd bral do úvahy špeciálne zákon o pôde a nebral do úvahy uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa ustanovení Občianskeho zákonníka. Čo sa týka ustanovenia § 12 zákona č. 504/2003 Z. z., zastával ten názor, že v prípade podanej výpovede, nájomca nemusí postupovať podľa § 12 tohto zákona a vyzývať ho rok predtým na vrátenie pôdy. Tiež sa odvolací súd opieral o § 13 vyššie uvedeného zákona, a to prednostné právo nájomcu na uzatvorenie nájomnej zmluvy, avšak v tomto prípade právny zástupca žalovaných poukázal na stanoviská vlastníkov, a to v prvom rade, že pôdu dali do užívania, resp. uzavreli nájomnú zmluvu s vlastnou spoločnosťou, ktorá bola v predchádzajúcich obdobiach založená za účelom užívania a spravovania poľnohospodárskej a lesnej pôdy. V tejto spoločnosti je vlastníkom žalovaný v 2. rade a z tohto dôvodu poukázal právny zástupca na skutočnosť, že nárok žalobcu podľa § 13 odsek 2 zákona č. 504/2003 Z. z. zanikol tým, že si nesplnil záväzky voči vlastníkom a riadne a včas nezaplatil nájom. Z týchto dôvodov mal za to, že žalovaný preukázal existenciu dôvodov na výpovedi nájmu, nájomný vzťah ukončil podľa dohodnutých zmluvných podmienok, nakoľko zmluva bola vypracovaná a dohodnutá podľa § 663 OZ a v súlade so zákonom č. 504/2003 Z. z.

13. Potvrdením Ministerstva kultúry SR, kancelárie vedúcej služobného úradu žalobca preukázal, že Ministerstvo kultúry ako ústredný orgán štátnej správy pre vzťahy s cirkvami a náboženskými spoločnosťami potvrdil, že v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 308/1991 Zb. o slobode náboženskej viery a postavení cirkví a náboženských spoločností v znení neskorších predpisov a Opatrenia Ministerstva kultúry SR k evidencii právnických osôb, ktoré odvodzujú svoju právnu subjektivitu u od cirkví alebo náboženských spoločností od 28.12.2006, vedie Ministerstvo kultúry v evidencii právnických osôb subjekt odvodzujúci svoju právnu subjektivitu od Rímskokatolíckej cirkvi Slovenskej republiky s názvom Cappela náboženská fundácia, so sídlom Nám. sv. Mikuláša 2, Trnava, IČO: 45 010 790. Štatutárnym orgánom predmetného orgánu je predseda rady fundácie. Zároveň predložilo k tomuto potvrdeniu aj Stanovy Cappely.

14. Výpisom z LV č. XXXX kat. územia T., pre obec T., okres B. Z. žalobca preukázal, že žalovaný v 1. rade je výlučným vlastníkom nehnuteľností parcely reg. „C“ evidovaných na katastrálnej mape, presne určených a vymenovaných v tomto LV a že žalobca a ďalší subjekt fyzická osoba sú nájomcami týchto nehnuteľností.

15. Výpisom z LV č. XXX kat. územia X., pre obec X., okres W. žalobca preukázal, že žalovaný v 2. rade je výlučným vlastníkom nehnuteľností parcely reg. „C“ evidovaných na katastrálnej mape, presne určených a vymenovaných v tomto LV.

16. Nájomnou zmluvou zo dňa 21.9.2009 žalobca preukázal, že takúto uzavrel s prenajímateľom, žalovaným v 1. rade, o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely a predmetom nájmu boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území X., zapísané v katastri nehnuteľností Okresného úradu W., katastrálnom odbore na LV č. XXX a nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území T., zapísané v katastri nehnuteľností Okresného úradu B. Z., katastrálnom odbore na LV č. XXXX s tým, že doba nájmu bola riešená v Čl. III a nájom pozemkov bol určený na dobu 5 rokov, čo sa týka pozemkov uvedených v Čl. I odsek 1.1. na 5 rokov od 1.10.2009, čo sa týka pozemkov uvedených v Čl. I odsek 1.2. na 5 rokov s účinnosťou od 1.11.2009, čo sa týka pozemkov uvedených v Čl. 1 odsek 1.3. na 5 rokov s účinnosťou od 1.10.2010. Bola dohodnutá výška nájomného a spôsob jeho platenia a v Čl. VIII bol uvedený spôsob, akým sa nájom skončí, a to uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, písomnou dohodou oboch zmluvných strán, uplynutím výpovednej lehoty a odstúpením od zmluvy s tým, že každý tento dôvod bol ešte podrobne rozvedený ďalším spôsobom, ako mohlo dôjsť k výpovedi z nájmu.

17. Oznámením o ukončení nájomnej zmluvy žalovaný v 2. rade písomne oznámil dňa 17.12.2013 žalobcovi, že dňa 1.10.2014 mu končí Nájomná zmluva č. 278/09 na poľnohospodársku pôdu v kat. území X., pozemky nachádzajúce sa na LV č. XXX a v kat. území T., pozemky nachádzajúce sa na LV č. XXXX.

Žalobca odpovedal žalovanému v 2. rade na toto oznámenie písomným podaním prostredníctvom právnej zástupkyne dňa 20.2.2014, kde poukázal na § 12 odsek 1 zákona č. 504/2003 Z. z. a oznámil žalovanému v 2. rade, že bude pozemky, tak ako bolo dohodnuté, naďalej užívať podľa platnej nájomnej zmluvy a list žalovaného v 2. rade zo dňa 17.12.2013 bude považovať za neoprávnený.

18. Poslednou výzvou pred odstúpením od zmluvy resp. výpovedi zo zmluvného vzťahu zo dňa 15.4.2014, žalobca preukázal, že takúto obdržal od žalovaných, podľa ktorej z korešpondencie a archivácie dokumentov vyplýva, že žalovaný ako prenajímateľ mal so žalobcom ako nájomcom a podnájomníkmi neustále problémy a nutnosť vysporiadania vzájomných vzťahov ako aj problémy s platením nájmu. Z týchto dôvodov žalovaní opätovne naposledy vyzývali žalobcu touto výzvou na dousporiadanie nájomného vzťahu, nakoľko tam boli zjavné dôvody na ukončenie nájomného vzťahu aj podľa Čl. VII Nájomnej zmluvy resp. odstúpením od nájomnej zmluvy a žalovaný žiadali žalobcu o predloženie listinných dôkazov citovaných pod bodmi 1-6 tejto výzvy.

19. Žalobca prostredníctvom svojej právnej zástupkyne odpovedal žalovanému v 1. rade „Odpoveďou na list“ dňa 22.6.2014, kde uviedol, že odpovedal na požiadavky žalovaného v 1. rade listom zo dňa 14.5.2014 a žalovaný na ne nereagoval. Právna zástupkyňa oznámila žalovanému v 1. rade, že ním požadované a vystavené dokumenty, povolenia má žalobca všetky k dispozícii a je možné do nich nahliadnuť v sídle spoločnosti žalobcu. Ďalej právna zástupkyňa poukázala na to, že pokiaľ podľa tvrdení žalovaného v 1. rade si žalobca neplnil svoje povinnosti z predmetných zmlúv, nech predloží o tom žalovaný v 1. rade doklady, lebo žalobca o tom nemá žiadnu vedomosť. Žalobca si všetky povinnosti zo zmluvného vzťahu plnil riadne a včas. Akékoľvek ukončenie zmluvného vzťahu pred dohodnutým dátumom je v rozpore so zákonom a takémuto postupu sa žalobca bude brániť.

20. Výzvou na vrátenie pozemkov a oznámením o ukončení zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov č. 278/09 a č. 5234/2010 zo dňa 20.6.2014 žalobca preukázal, že takúto obdržal od žalovaného v 2. rade, kde žalovaný poukázal na to, že zmluva bola uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. OZ a ustanovenia § 7 a nasl. zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov v platnom znení s tým, že nájom na predmet nájmu odsek 1.3. podľa Zmluvy č. 278/09 končí ku dňu 1.10.2015, preto bol vyzvaný na vrátenie a odovzdanie týchto pozemkov a súčasne na žiadosť žalobcu ho žalovaný v zmysle § 12 odsek 1 zákona č. 504/2003 Z. z. vyzval na vrátenie pozemkov, a to ku dňu 30.9.2014. Zároveň žalovaný uviedol, že touto výzvou dal žalobcovi v dostatočnej časovej lehote výpoveď z nájmu podľa citovaných ustanovení s tým, že táto výpoveď však nevylučuje postup v zmysle Čl. VII, IX, X citovanej Nájomnej zmluvy.

21. Výpoveďou nájomnej zmluvy č. 278/09 z 21.9.2009, zo dňa 23.6.2014 žalobca preukázal, že takúto obdržal od žalovaného v 1. rade, ktorou žalovaný v 1. rade dal výpoveď žalobcovi v zmysle Čl. VIII, bod 8.2, písmeno e) Nájomnej zmluvy č. 278/09 z 21.9.2009 s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá uplynie 30.9.2014. Žalovaný v 1. rade ako dôvod výpovede uviedol porušenie povinností podľa Čl. VII, bod 7.3. - Zmenu druhu poľnohospodárskeho pozemku môže vykonať nájomca len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v súlade so zákonom č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení s tým, že žalovaný v 1. rade mal za to, že žalobca svojvoľne, bez vedomia vlastníka a bez splnenia náležitostí zákona č. 220/2004 Z. z. zmenil pôdnu kultúru na parcelách citovaných v tejto výpovedi v kat. území X. na LV č. XXX a v kat. území T. na LV č. XXXX. Žalovaný ďalej poukázal na to, že ako s nájomcom so žalobcom eviduje neustále a pravidelné problémy s plátbou nájomného. Okrem toho poukázal aj na ďalší dôvod, a to že žalobca upravil poľné cesty, v ktorých je uložený eternit, čím je porušené aj ustanovenie nájomnej zmluvy Čl. VII, bod 7.13.

22. Upozomením zo dňa 14.7.2014 žalobca preukázal, že takéto obdržal od žalovaného v 2. rade, kde ho žalovaný znova upozorňuje, aby nevykonával žiadne poľnohospodárske práce súvisiace so zakladaním novej úrody, nevykonával žiadne pracovné úkony zamerané pre budúcoročnú úrodu, resp. na plnenie po 30.9.2014.

23. Žalobca vyjadrením zo dňa 28.7.2014 odpovedal na Výpoveď zo dňa 23.6.2014 s tým, že vo výpovedi uvádzané skutočnosti sa nezakladajú na pravde a nie sú ničím podložené, na čo žalobca písomne upozornil žalovaného a z doterajšieho postupu žalovaného je zrejmé, že nemal záujem vec riešiť zákonným postupom, ktorý by predchádzal súdnym sporom. Žalobca týmto listom oznámil žalovanému, že jeho výpoveď považuje za neplatný právny úkon a v plnom rozsahu sa toho dovoľáva. Pokiaľ žalovaný

tvrdí, že žalobca si neplnil svoje povinnosti z predmetných zmlúv, žiadny doklad o tom nepredložil, a preto žalobca trvá na tom, že všetky povinnosti zo zmluvného vzťahu si plnil riadne a včas. Žalobca považoval akékoľvek ukončenie zmluvného vzťahu pred dohodnutým dátumom v rozpore so zákonom, a preto sa bude dovolávať súdnou cestou určenia neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy.

24. Rozhodnutím Správy katastra B. Z. zo dňa 10.11.2010 žalobca preukázal, že v tom čase Správa katastra B. Z. vykonala podľa § 59 odsek 1 písmeno a) zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov opravu chyby v operáte katastra nehnuteľností (KN) v kat. území T., a to na LV č. XXXX, kde došlo k zmene výmer parciel citovaných v tomto rozhodnutí z dôvodu, že niektoré neboli v súlade s výslednou výmerou parciel zistenou po digitalizácii zákresu v mape katastra nehnuteľností, ktorý vymedzuje geometrické a polohové určenie nehnuteľností a z tohto dôvodu správa katastra vykonala kartometrické meranie digitálnym spôsobom na mape KN, na základe ktorého boli určené nové výmery dotknutých parciel.

25. Faktúrami a účtovnými dokladmi k týmto faktúram žalobca preukázal, že riadne platil nájom poľnohospodárskej pôdy žalovanému v 1. rade na základe Nájomnej zmluvy č. 278/09 za jednotlivé obdobia.

26. Rozhodnutím Okresného úradu W., pozemkový a lesný odbor zo dňa 22.10.2014 žalobca preukázal, že týmto rozhodnutím Okresný úrad W. nariadil podľa § 3 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy uložiť súčasnému užívateľovi poľnohospodárskych pozemkov Agronatur s.r.o. so sídlom Y., aby v kat. území X. zabezpečil v zmysle § 3 odsek 1 písmeno c) - zákona od hospodárskeho roka 2015 využívanie poľnohospodárskej pôdy v súlade s druhom pozemku vedeným v katastri nehnuteľností na pozemkoch citovaných v tomto rozhodnutí a zároveň uložil vlastníkovi poľnohospodárskych pozemkov v kat. území X., Rímskokatolíckej cirkvi, Trnavskej arcidiecézy so sídlom v Trnave, aby v zmysle § 3 odsek 1 písmeno d) zákona do šiestich mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti tohto nariadenia usporiadal a zosúladiť druh pozemku postupom podľa § 9 zákona s jeho evidenciou v katastri na pozemkoch citovaných v tomto rozhodnutí.

27. Záznamom z miestnej obhliadky konanej dňa 22.10.2014 v kat. území X., v lokalite L. za účasti správneho orgánu a štatutára spoločnosti žalobcu, právneho zástupcu žalovaných, zástupcu nadácie žalovaného v 1. rade a štatutárneho zástupcu spoločnosti ATS IMPEX s.r.o. žalobca preukázal, že správny orgán na tvare miesta prešetril stav pozemku a presne určil, ktoré pozemky je potrebné navrátiť a ktoré zosúladiť s § 9 plus vypracovať geometrický plán.

28. Upresnením vyjadrenia právneho zástupcu žalovaných zo dňa 21.4.2015 uviedol, že toto upresnenie v predmetnej veci spočíva v tom, že zo strany prenajímateľa, žalovaného, bol uvedený termín ukončenia nájomného vzťahu doby nájmu dátumom ku dňu 30.9.2015, avšak tento dátum sa dotýka jedine predmetu nájmu uvedeného v Čl. I bod 1.3. - Výzvy na vrátenie pozemkov o ukončení Zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov č. 278/09, zaslanej žalobcovi dňa 20.6.2014. Podaná výpoveď zo dňa 23.6.2014 sa dotýka predmetu nájmu Čl. I bod 1.1. a 1.2. a pre predmet nájmu Čl. I, bod 1.3. je prakticky vzhľadom na termín ukončenia nájomného vzťahu (agrotechnický termín 30.9.2015 za hospodársky rok 2014/2015), a vzhľadom na pokročilosť tohto termínu, z právneho hľadiska nemá prakticky význam. Žalovaný naďalej trvá na výpovedných dôvodoch pre predmet zmluvy Čl. I bod 1.1. a 1.2., nakoľko tieto považuje za plne opodstatnené.

29. Výzvou na vrátenie pozemkov z 8.7.2015 žalobca preukázal, že ho žalovaný v 2. rade vyzýval vzhľadom na ukončenie obojstranne dohodnutého zmluvného vzťahu s dobou určitou o včasné oznámenie o ukončení zmluvy a opätovne mu žalovaný pripomínal, aby nevykonával žiadne opatrenia smerujúce k zakladaniu novej úrody. Poukázal na to, že doba nájmu na predmet nájmu v Čl. I bod 1.1., 1.2. a 1.3. podľa Nájomnej zmluvy č. 278/09 a na základe oznámenia o ukončení zmluvy zo dňa 20.6.2014 končí dňom 30.9.2015 a žalovaný opätovne vyzval žalobcu na vrátenie pozemku, a to k 1.10.2015.

30. Žalobca odpovedal na túto výzvu žalovanému v 1. aj v 2. rade osobitnými listami zo dňa 22.7.2015, kde žalobca vyzýva žalovaných, aby žalobcu nerušili žalovaní v užívaní predmetu nájmov, a to žiadnym spôsobom. Poukázal žalobca na to, že nakoľko žalovaní nezaslali žalobcovi výzvu na vrátenie a

prevzatie pozemku v zmysle zákona č. 504/2003 Z. z. v zákonnej lehote, nájom sa v zmysle zákona predĺžil o ďalších 5 rokov, čo žalobca oznámil žalovaným listom zo dňa 20.2.2014.

31. Žalovaný v 2. rade odpovedal žalobcovi na jeho podanie zo dňa 22.7.2015 s tým, že žalovaný trvá na svojom stanovisku, ktoré prezentoval v doterajších písomných podaniach, naposledy 8.7.2015. Spoločný nájomný vzťah podľa názoru žalovaného bol ukončený a argumentáciu žalobcu ohľadne pokračovania v nájme na dobu piatich rokov nepovažoval za zákonnú s poukazom na to, že takáto argumentácia nemá zákonnú oporu. Žalovaný poukázal na ustanovenia § 663 a nasl. a § 666 Občianskeho zákonníka.

32. Oznámením žalobcu o odovzdaní pozemkov po skončení nájmu zo dňa 30.9.2015, ktoré žalobca osobitne doručil žalovaným v 1. a 2. rade im oznámil, že žalobca má za to, že nájom založený na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 21.9.2009 u nehnuteľnostiach uvedených v bode 1.3. sa skončil uplynutím času a žalobca odovzdáva dňom 30.9.2015 uvedené nehnuteľnosti v bode 1. tohto listu, nakoľko došlo k ukončeniu zmluvného vzťahu týkajúceho sa nehnuteľností uvedených v bode 1.3. Nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 21.9.2009, a to uplynutím času. Zároveň citoval v bode 1. čísla parciel, ktoré odovzdal. Nehnuteľnosti sa týkajú kat. územia T., zapísané na LV č. XXXX.

Ďalej uviedol žalobca, že odovzdáva ku dňu 30.9.2015 nižšie uvedené nehnuteľnosti pod bodom 2. tohto listu, nakoľko došlo k ukončeniu zmluvného vzťahu týkajúceho sa Nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 21.6.2010. Nehnuteľnosti sa týkajú kat. územia T., zapísané na LV č. XXXX.

Ďalej uviedol žalobca, že neodovzdáva žalovanému nehnuteľnosti uvedené v bode 3., nakoľko má za to, že nájom založený na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 21.9.2009 sa neskončil u nehnuteľností uvedených v bode 1.1. a v bode 1.2. Zmluvy a nájomný vzťah trvá zo zákona do 30.9.2019 z dôvodu jeho predĺženia o dobu nájmu v zmysle § 12 odsek 1 zákona č. 504/2003 Z. z. Nehnuteľnosti sa týkajú kat. územia T., zapísané na LV č. XXXX.

33. Mandátnou zmluvou zo dňa 5.6.2014 žalovaní preukázali, že takúto uzatvoril mandant - žalovaný v 2. rade s mandatárom - žalovaným v 1. rade podľa § 565 a nasl. Obchodného zákonníka a predmetom zmluvy bolo, že žalovaný v 1. rade sa zaväzuje, že pre žalovaného v 2. rade zabezpečí a usporiada nájomné vzťahy k nehnuteľnostiam v kat. území X., zapísaných na LV č. XXX na Okresnom úrade W., katastrálnom odbore a v kat. území T. zapísaných na LV č. XXXX na Okresnom úrade B. Z., katastrálnom odbore tak, aby neprišlo k poškodeniu záujmov mandanta. Mandatár v zmysle tejto zmluvy, ktorá je súčasne plnou mocou, má právo za účelom splnenia tohto záväzku vykonávať všetky úkony vo svojom mene alebo v mene mandanta smerujúce k uzavretiu právnych úkonov so spoločnosťou Agronatur s.r.o., a to k usporiadaniu všetkých nájomných zmlúv citovaných v Čl. 1 tejto Zmluvy.

34. Oznámením o nepovolených zmenách poľnohospodárskych pôdnych kultúr zo dňa 13.10.2014, ktorú adresoval žalovaný v 2. rade Okresnému úradu, pozemkovému a lesnému odboru, bolo preukázané, že žalovaný v 2. rade v rámci fyzickej kontroly pozemkov, ktoré má v prenájme na základe nájomných zmlúv so žalobcom zistil, že došlo k zmene poľnohospodárskych kultúr vo výmere cca 209 há. Uviedol, že listom zo dňa 15.4.2014 žalovaní vyzvali nájomcu, aby zdokladoval, na základe akých povolení zmenil pôdne kultúry a či zabezpečil legislatívne vysporiadanie zmeny. Pri osobných rokovaníach žalovaných s nájomcom a vyjadrení advokátskej kancelárie zastupujúcej žalobcu zástupca žalobcu vyhlásil, že má všetky relevantné doklady u seba vo firme, ktoré ukáže žalovanému pri osobnej návšteve. Na základe opätovnej výzvy žalovaných na predloženie dokladov oznámil žalobca len pôvodné odsúhlasenie zmien kultúry na dvoch parcelách v kat. území X., a to parcely zapísané na LV č. XXX a to č. parcely XXXX a XXXX, týkajúce sa Nájomnej zmluvy č. 5234/2010 z 15.6.2010. Žalovaní však v tomto oznámení uviedli úradu, že osobnou prehliadkou na základe skúmania stavu veci odbornou firmou zistili, že došlo k zmenám pôdnej kultúry na viacerých pozemkoch nachádzajúcich sa v kat. území X. a v kat. území T.. Výzvou na upresnenie podania zo dňa 24.10.2014 Okresný úrad B. Z., pozemkový a lesný odbor vyzval žalovaného v 2. rade, aby špecifikoval svoju výzvu a doplnil o ďalšie údaje, ktoré sú potrebné v súlade s ustanoveniami zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a presne v tejto výzve mal uvedené, čo má doložiť, a tým odstrániť nedostatky svojho oznámenia do 30 dní od prevzatia tohto listu. Žalovaný v 2. rade zaslal doklady, na ktoré bol vyzvaný Okresným úradom B. Z. svojím podaním zo dňa 6.11.2014.

Oznámením o začatí konania zo dňa 5.12.2014 bolo preukázané, že Okresný úrad B. Z., pozemkový a lesný odbor začal konanie ohľadom nepovolených zmien poľnohospodárskych pôdnych kultúr medzi

účastníkmi, a to žalovaným v 1. rade a žalobcom. Predmetom konania boli pozemky v kat. území T., vedené na LV č. XXXX.

Zápisnicou z ústneho pojednávania zo dňa 7.1.2015 Okresného úradu B. Z., pozemkového a lesného odboru žalobca preukázal, že žalovaný v 2. rade oznámil dňa 15.10.2014 Okresnému úradu B. Z. nepovolené zmeny poľnohospodárskych pôdnych kultúr a požiadal o vydanie nápravného opatrenia voči užívateľovi. Predmetom tohto konania boli pozemky v kat. území T., vedené na LV č. XXXX vo vlastníctve žalovaného v 1. rade. Prešetrením podania správny orgán, teda Okresný úrad B. Z., zistil, že Nájomná zmluva uzavretá medzi stranami sporu zo dňa 21.9.2009, ktorej predmetom bola okrem iného parcela č. 12961/3 stratila platnosť dňa 1.10.2014, čo vyplýva z Čl. III bod 3.1. a zároveň zo Zmluvy z čl. VII bod 7.3. je zrejme, že zmenu druhu poľnohospodárskeho pozemku môže vykonať nájomca len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v súlade so zákonom č. 220/2004 Z. z.

Zápisnicou Okresného úradu B. Z., pozemkového a lesného odboru bolo preukázané, že dňa 5.3.2015 bola táto zápisnica spísaná pre doriešenie žiadosti žalovaného v 2. rade o nápravné opatrenie voči nepovoleným zmenám poľnohospodárskych pôdnych kultúr medzi žalovaným v 1. rade a žalobcom s tým, že okresný úrad konštatoval, že druhy pozemkov dotknutých parciel nezodpovedajú stavu evidencie katastra nehnuteľností. Sú prevažne nevyužívané, resp. sú využívané ako extenzívne pasienky. Okresný úrad preto navrhol vlastníčkovi pozemkov - žalovaným, aby podali žiadosť o usporiadanie druhov pozemkov z ovocných sádov na TTP na predmetných parcelách podľa zákona č. 220/2004 Z. z. a § 9 a tým zosúladiť skutočný stav so stavom katastra nehnuteľností.

Písomnou správou o výsledku konania Okresný úrad B. Z., pozemkový a lesný odbor svojím podaním zo dňa 29.10.2015 oznámil tunajšiemu súdu, že dňa 15.10.2014 bola doručená od žalovaného v 2. rade tomuto úradu žiadosť o vydanie nápravného opatrenia vo veci oznámenia o nepovolených zmenách poľnohospodárskych pôdnych kultúr. Úrad konštatuje v tejto správe, že na strane užívateľa nájomcu pozemkov nebolo zistené pochybenie, nakoľko pozemky využíva ako extenzívne pasienky, čo je aj v súlade so Záznamom z okresnej revízie prírodnej rezervácie „Y. S.“ vydaného Okresným úradom B. Z., odbor starostlivosti o životné prostredie zo dňa 31.10.2014. Vlastníkovi bolo navrhnuté to, čo súd konštatoval v zápisnici zo dňa 5.3.2015.

V zázname Okresného úradu Nové Zámky, odboru starostlivosti o životné prostredie z okresnej revízie prírodnej rezervácie „Y. S.“ zo dňa 31.10.2014 v kat. území T. je konštatované, že žalobca posledných päť rokov ako užívateľ pozemkov prevádza pod dozorom ŠOP SR na pozemkoch pastvu oviec, a to takým spôsobom, že každoročne obmieňa lokality vypásania pomocou elektrických ohradníkov. Tento spôsob využívania chráneného územia je tradičný a dokázateľne prospešný pre územie.

35. Plnomocenstvom, ktoré predložili žalovaní, preukázali, že žalovaný v 2. rade splnomocnil žalovaného v 1. rade, aby v súlade s Mandátnou zmluvou z 5.6.2014 pre žalovaného v 2. rade v mene žalovaného v 1. rade zabezpečil a usporiadal pre žalovaného v 2. rade nájomné vzťahy z Nájomnej zmluvy č. 278/09 zo dňa 21.9.2009 a Nájomnej zmluvy č. 5234/2010 z 15.6.2010 a aby následne pre žalovaného v 2. rade usporiadal nájomné vzťahy z Nájomnej zmluvy č. 5674/2012 z 9.8.2012.

36. Odpoveďou Pôdohospodárskej platobnej agentúry ohľadom zaslania orto-foto máp súdu agentúra podaním zo dňa 17.1.2018 oznámila, že orto-foto mapami žalobcu z obdobia rokov 2005-2009 a z obdobia od 2009-2015 na pozemky zapísané v katastri nehnuteľností kat. územia X. na LV č. XXX a v katastri nehnuteľností kat. územia T. zapísaných na LV č. XXXX táto agentúra nedisponuje a tieto orto-foto mapy je možné si vyhľadať na portáli bližšie špecifikovanom v tomto podaní, avšak ani tieto nie sú v súlade s číslom LV vedenom na katastri nehnuteľností.

37. Zo spisu Okresného úradu W., pozemkového a lesného odboru č. spisu OU-KN-PLO-2016/000392 bolo preukázané, že žalovaný v 2. rade podal dňa 15.7.2014 tomuto úradu oznámenie o nepovolených zmenách poľnohospodárskych pôdnych kultúr, keď zistil, že v kat. území X. a T., ktoré má v prenájme žalobca, došlo k zmene poľnohospodárskych kultúr vo výmere cca 209 há. Na základe tohto oznámenia sa začalo vo veci konanie na Okresnom úrade W., pozemkovom a lesnom odbore, ktorý v predmetnej veci vydal rozhodnutie dňa 22.10.2014, ktorým nariadil podľa § 3 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy uložiť súčasnému užívateľovi poľnohospodárskych pozemkov Agronatur s.r.o. so sídlom Y., aby v kat. území X. zabezpečil v zmysle § 3 odsek 1 písmeno c) - zákona od hospodárskeho roka 2015 využívanie poľnohospodárskej pôdy v súlade s druhom pozemku vedeným v katastri nehnuteľností na pozemkoch citovaných v tomto rozhodnutí a zároveň uložil vlastníčkovi poľnohospodárskych pozemkov v kat. území X., Rímskokatolíckej cirkvi, Trnavskej arcidiecézy so sídlom v Trnave, aby v zmysle § 3 odsek 1 písmeno d) zákona do šiestich mesiacov od nadobudnutia

právoplatnosti tohto nariadenia usporiadal a zosúladiť druh pozemku postupom podľa § 9 zákona s jeho evidenciou v katastri na pozemkoch citovaných v tomto rozhodnutí. Voči tomuto rozhodnutiu žalovaný v 2. rade podal odvolanie dňa 7.11.2014 a navrhol, aby rozhodujúci orgán napadnuté rozhodnutie Okresného úradu W. zrušil a vrátil na nové konanie a Okresný úrad B., odbor opravných prostriedkov, referát pôdohospodárstva rozhodol o odvolaní žalovaného v 2. rade rozhodnutím zo dňa 29.1.2015 pod č. OU-NR-OOP4-2015/000024 tak, že zamietol odvolanie žalovaného v 2. rade a rozhodnutie Okresného úradu W., pozemkového a lesného odboru zo dňa 22.10.2014 potvrdil. V odôvodnení tohto rozhodnutia bolo konštatované, že prvostupňový správny orgán pristúpil k dokazovaniu a podrobne sa zaoberal každou parcelou, ktorá bola predmetom konania. Odvolací orgán ďalej konštatoval, že k zmenám na jednotlivých parcelách prišlo v rokoch 2004-2006, jednoznačne sa nedalo preukázať kto a kedy tieto zmeny vykonal. Nájomná zmluva zo dňa 21.9.2009 medzi stranami sporu obsahuje v Čl. VII bod 7.15. klauzulu „prenajímateľ berie na vedomie, že nájomca sa oboznámi s predmetom nájmu ohliadkou na mieste samom i z listín, na základe ktorých skutkový stav druhu pozemku nemusí zodpovedať právnomu druhu pozemkov“. To svedčí o tom, že navrhovateľ, teda žalovaný v 2. rade, mal v dobe uzatvárania Nájomnej zmluvy vedomosť o tom, že využívanie prenajímanej poľnohospodárskej pôdy nemusí byť v niektorých prípadoch v súlade s druhom pozemku v katastri nehnuteľností. V kontexte so zmenami druhov pozemkov v rámci poľnohospodárskej pôdy je potrebné uviesť, že právna úprava platná na úseku poľnohospodárskej pôdy do 1.5.2004 (zákon č. 307/1992 Zb.) umožňovala niektoré zmeny druhov pozemkov bez rozhodnutia alebo súhlasu štátneho orgánu. Z tohto vyplýva, že ak vyššie uvedení užívatelia v rokoch 2001-2004 vrátane žalobcu zorali trvalý trávny porast alebo zlikvidovali a následne zorali ovocný sad, nepotrebovali na túto zmenu druhu pozemku rozhodnutie ani žiadny súhlas štátneho orgánu. Ich jedinou povinnosťou bolo takúto vykonanú zmenu druhu pozemku ohlásiť orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy a hlásenkou zmien vykonať zápis v evidencii nehnuteľností. Odvolací správny orgán konštatoval v odôvodnení svojho rozhodnutia, že nenašiel dôvod pre zmenu alebo zrušenie rozhodnutia Okresného úradu W., pozemkového a lesného odboru, keďže tento postupoval v konaní v súlade so zákonom a všeobecne záväznými právnymi predpismi.

38. Podľa ustanovenia § 1 odsek 1, 2 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v platnom znení, Nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu1) <<https://www.slov-lex.sk/static/SK/ZZ/2003/504/20090901.html>> o nájmovej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa to vzťahuje na podnájom. odsek 2, pozemok na účely tohto zákona je taký pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou2) <<https://www.slov-lex.sk/static/SK/ZZ/2003/504/20090901.html>> alebo časť tohto pozemku, pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku; ustanovenia osobitného predpisu2a) <<https://www.slov-lex.sk/static/SK/ZZ/2003/504/20090901.html>> tým nie sú dotknuté.

39. Podľa ustanovenia § 2 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v platnom znení, nájomca pozemku prenechaného na poľnohospodárske účely2) <<https://www.slov-lex.sk/static/SK/ZZ/2003/504/20090901.html>> je oprávnený brať z neho aj úžitky.

40. Podľa ustanovenia § 4 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v platnom znení, ak nie je dohodnuté inak, nájomné z pozemkov prenajatých na poľnohospodárske účely sa platí ročne pozadu k 1. októbru kalendárneho roka.

41. Podľa ustanovenia § 7 odsek 1 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v platnom znení, ak prenajatý pozemok slúži na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku3) <<https://www.slov-lex.sk/static/SK/ZZ/2003/504/20090901.html>> nájomcu, spravujú sa práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu ustanoveniami § 1 až 6 <<https://www.slov-lex.sk/static/SK/ZZ/2003/504/20090901.html>>, ak nie je v tejto časti ustanovené inak.

42. Podľa ustanovenia § 8 odsek 1 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v platnom znení, 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 15 rokov.

43. Podľa ustanovenia § 9 odsek 1, 2 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v platnom znení, nájomca je oprávnený využívať prenajatý pozemok riadnym spôsobom8) <<https://www.slov-lex.sk/static/SK/ZZ/2003/504/20090901.html>> na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, primerane druhu pozemku9) <<https://www.slov-lex.sk/static/SK/ZZ/2003/504/20090901.html>> a v súlade s osobitnými predpismi.10) <<https://www.slov-lex.sk/static/SK/ZZ/2003/504/20090901.html>> odsek 2, nájomca môže vykonať zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku len s písomným súhlasom vlastníka pozemku a v súlade s osobitnými predpismi,11) <<https://www.slov-lex.sk/static/SK/ZZ/2003/504/20090901.html>> ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku.

44. Podľa ustanovenia § 10 odsek 1 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v platnom znení, 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) <<https://www.slov-lex.sk/static/SK/ZZ/2003/504/20090901.html>>

45. Podľa ustanovenia § 12 odsek 1 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v platnom znení, 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 <<https://www.slov-lex.sk/static/SK/ZZ/2003/504/20090901.html>>.

46. Podľa ustanovenia § 13 odsek 2 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v platnom znení, ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok za nájomné v obvyklej výške; to neplatí, ak pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času trvania nájmu alebo uplynutím výpovednej lehoty prenajímateľ podniká v poľnohospodárstve alebo ak má byť nájomcom blízka osoba prenajímateľa alebo právnická osoba, ktorej je prenajímateľ členom alebo spoločníkom, alebo ak ide o pozemok, ktorý je podľa osobitného predpisu2) <<https://www.slov-lex.sk/static/SK/ZZ/2003/504/20090901.html>> určený na iné ako poľnohospodárske účely.

47. Podľa ustanovenia § 14 odsek 1 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v platnom znení, zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa uzatvára písomnou formou.

48. Podľa ustanovenia § 37 odsek 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný.
ods. 2, právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný.
ods. 3, právny úkon nie je neplatný pre chyby v písaní a počítaní, ak je jeho význam nepochybný.

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

50. Podľa ustanovenia § 676 odsek 1, 2 OZ, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.
odsek 2, ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a 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.

51. Podľa ustanovenia § 678 Občianskeho zákonníka, ustanovenia o výpovednej dobe, vypratání a odovzdaní platia iba vtedy, ak zmluva alebo osobitné predpisy neustanovujú inak.

52. Podľa ustanovenia § 679 odsek 3 Občianskeho zákonníka, prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Ak nejde o byt alebo nebytový priestor, môže prenajímateľ tiež odstúpiť od zmluvy, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného a ak je táto doba kratšia ako tri mesiace, do troch mesiacov, alebo ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať.

53. Podľa ustanovenia § 137 písmeno c) Civilného sporového poriadku, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o c) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

54. Na základe vykonaného dokazovania a podľa vyššie citovaných zákonných ustanovení mal súd za to, že je potrebné žalobe vyhovieť.

V predmetnej veci bolo jednoznačne preukázané, že medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade bola uzatvorená dňa 21.9.2009 Nájomná zmluva č. 278/2009 a predmetom nájmu boli nehnuteľnosti v kat. území T., okres B. Z., zapísané na LV č. XXXX a v kat. území X., okres W., zapísané na LV č. XXX. Tiež bolo v konaní preukázané, že v Nájomnej zmluve v Čl. III Doba nájmu bolo dohodnuté, že sa nájomná zmluva uzatvára na dobu určitú pri nájme pozemkov uvedených v Čl. I odsek 1.1. v trvaní piatich rokov s účinnosťou od 1.10.2009 do 1.10.2014 a pri nájme pozemkov uvedených v Čl. I odsek 1.2. v trvaní piatich rokov s účinnosťou od 1.11.2009 do 2.11.2014. Žalobca v konaní preukázal, že pred podaním výpovede žalovaným v 1. rade sa tento všetkými možnými spôsobmi snažil ukončiť nájomný vzťah, čo žalobca preukázal listinnými dôkazmi, a to oznámeniami o ukončení nájomnej zmluvy, na ktoré reagoval žalobca takým spôsobom, že nesúhlasil s oznámením o ukončení nájomnej zmluvy, nakoľko žalovaný toto oznámenie zaslal oneskorene, a teda nie rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, to znamená, že nájomný vzťah sa obnovil medzi stranami opäť na určitý čas, a to na obdobie 5 rokov v súlade s ustanovením § 12 odsek 1 zákona č. 504/2003 Z. z. Žalovaný túto skutočnosť nerešpektoval a trval na ukončení nájomného vzťahu so žalobcom, keď vyzýval žalobcu na predloženie dokladov podľa podania zo dňa 15.4.2014, ďalej poslednou výzvou pred odstúpením od zmluvy resp. výpovedi zmluvného vzťahu zo dňa 15.4.2014, kde sa žalovaný odvolával opäť na predloženie listinných dôkazov, ktoré žiadali vo svojom podaní už skôr s tým, že žalobca v tejto súvislosti písomne odpovedal na jeho výzvy a najmä čo sa týka žiadosti na povolenie o zmenu pôdnej kultúry, keď žalobca uviedol žalovaným, že k tejto otázke sa bude môcť vyjadriť až vtedy, keď konkrétne bude vedieť, o aké pozemky a o aké zmeny sa jedná. Žalobca poukázal vo svojich písomných odpovediach žalovaným ohľadne odstúpenia od zmluvy, že všetky listinné dôkazy, dokumenty a povolenia, ktoré požadujú žalovaný predložiť, má žalobca k dispozícii, a preto táto skutočnosť nemôže byť dôvodom ukončenia zmluvného vzťahu, keď žalobca postupoval v súlade s ustanoveniami nájomnej zmluvy.

Predmetom skúmania tohto konania bola platnosť výpovede z nájmu zo dňa 23.6.2014, ktorú dal žalovaný žalobcovi a týkalo sa to predmetu nájmu podľa Nájomnej zmluvy zo dňa 21.9.2009, Čl. I bod 1.1. a 1.2. Z týchto dôvodov došlo aj k pripusteniu zmeny žalobného petitu, a to rozšírenia tak, aby to bolo v súlade oproti pôvodnému žalobnému petitu po čiastočnom späťvzati žaloby ohľadom predmetu nájmu uvedenom v Čl. I bod 1.3., pretože tam nájomný pomer skončil uplynutím času dňom 30.9.2015, a procesným rozhodnutiam v tomto smere.

55. V konaní bolo ďalej preukázané, že žalobcovi bola žalovaným v 1. rade doručená Výpoveď Nájomnej zmluvy č. 278/09 z 21.9.2009 zo dňa 23.6.2014, kde žalovaný v 1. rade výpoveď zdôvodňoval nedovoleným vykonaním zmeny druhu pozemku a keďže táto skutočnosť bola jediným dôvodom výpovede, bolo potrebné v tomto konaní skúmať jedine to, či k takejto nedovolenej zmene druhu pozemku zo strany žalobcu prišlo, pričom skončenie nájmu je v Nájomnej zmluve riešené v Čl. VIII bod 8.1., podľa ktorého nájomný pomer je možné ukončiť uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, písomnou dohodou oboch zmluvných strán, uplynutím výpovednej lehoty a odstúpením od zmluvy. Žalovaný v 1. rade konkrétne uviedol dôvod, pre ktorý podal výpoveď, a to pre porušenie povinností podľa Čl. VII bod 7.3. - zmenu druhu poľnohospodárskeho pozemku môže vykonať nájomca len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v súlade so zákonom č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení. Žalovaný v 1. rade v tejto výpovedi uviedol, že žalobca svojvoľne, bez vedomia žalovaného ako vlastníka a bez splnenia náležitostí zákona č. 220/2004 Z. z. zmenil pôdnu kultúru na parcelách bližšie taxatívne vymenovaných v tejto výpovedi, týkajúce sa kat. územia X. na LV č. XXX a kat. územia T. na LV č. XXXX. Ďalej poukazuje v tejto výpovedi, že bolo

porušené aj ustanovenie Čl. VII bod 7.13., keď žalobca upravil poľné cesty, v ktorých je uložený eternit, čím porušil toto ustanovenie, ktorá záležitosť je predmetom trestného stíhania.

V tejto súvislosti sa teda súd zaoberal skutočnosťou, či naozaj žalobca bez súhlasu vlastníka - prenajímateľa poľnohospodárskej pôdy, vykonal zmenu druhu pozemku. Súd však mal za to, že túto skutočnosť žalovaný nepreukázal s tým, že žalovaný síce okrajovo uvádza vo výpovedi upravenie poľných ciest ako ďalší dôvod výpovede, avšak nie je zrejmé, v akej súvislosti, nepreukázal skutočnosť, že by žalobca bol právoplatne trestne odsúdený za neodstránenie eternitu z poľných ciest a ani nepreukázal, že by žalobca ťažil štrk v rozpore s povolením a čo sa týka neplatenia nájomného, preukázal, že prebiehajú na tunajšom súde spory ohľadom platenia nájomného, ale tieto dôvody neboli dôvodmi uvedenými vo výpovedi, pre ktoré by žalovaný v 1. rade túto výpoveď dal žalobcovi, a celkovo aj vo zvyšku výpoveď je neurčitá a neplatná. Pokiaľ ide o zmenu druhu pozemku, v konaní bolo pripojeným spisom Okresného úradu W., pozemkového a lesného odboru č. OU-KN-PLO-2016/000392 preukázané, že tento orgán rozhodol o námietkach žalovaných ohľadom zmeny druhu pozemkov, ktoré mal vykonať žalobca bez súhlasu žalovaného a Okresný úrad rozhodol rozhodnutím dňa 22.10.2014 č. k. OU-KN-PLO-2014/008946 uložil súčasnému užívateľovi - žalobcovi, aby v kat. území X. zabezpečil v zmysle § 3 odsek 1c zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení od hospodárskeho roka 2015 využívanie poľnohospodárskej pôdy v súlade s druhom pozemku vedeným v katastri nehnuteľností na pozemkoch presne citovaných v tomto rozhodnutí a zároveň uložil vlastníkovi poľnohospodárskych pozemkov, teda žalovanému v 2. rade, aby v kat. území X. v zmysle § 3 odsek 1d vyššie citovaného zákona do šiestich mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti tohto nariadenia usporiadal a zosúladiť druh pozemku postupom podľa § 9 zákona s jeho evidenciou v katastri na pozemkoch bližšie uvedených v tomto rozhodnutí. Toto rozhodnutie bolo napadnuté odvolaním žalovaným v 2. rade a odvolací orgán, ktorým je Okresný úrad B., odbor opravných prostriedkov, rozhodol dňa 29.1.2015 v tejto veci tak, že zamietol odvolanie Rímskokatolíckej cirkvi a potvrdil rozhodnutie Okresného úradu W., pozemkového a lesného odboru zo dňa 22.10.2014. V tomto rozhodnutí bolo jednoznačne konštatované, že žalobca ako aj iní užívatelia v roku 2001-2004 zorali trvalý trávny porast, prípadne zlikvidovali a následne zorali ovocný sad, k čomu nepotrebovali na túto zmenu druhu pozemku rozhodnutie, ani žiadny súhlas štátneho orgánu. Ich jedinou povinnosťou bolo takúto vykonanú zmenu druhu pozemku ohlásiť orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy a hlásenkou zmien vykonať zápis v evidencii nehnuteľností. Zároveň konštatoval, že zo strany žalobcu nedošlo k porušeniu zákonného ustanovenia v súvislosti s Nájomnou zmluvou uzavretou dňa 21.9.2009 so žalovaným, čo sa týka nedovoleného vykonania zmeny druhu pozemku, keďže takéto nebolo v tomto konaní zistené. Z tohto rozhodnutia je ďalej zrejmé, že k zmenám v druhoch pozemkov prišlo ešte pred vznikom nájmu a navyše pokiaľ ide o bod I rozhodnutia Okresného úradu W. zo dňa 22.10.2014, žalobca stále užíval predmet nájmu na poľnohospodársku výrobu, teda v súlade s jeho účelovým určením. Toto je jednoznačný dôkaz, ktorý preukazuje nedôvodnosť výpovede zo strany žalovaného v 1. rade. Tieto skutočnosti boli potvrdené i ďalšími správami z katastrálneho odboru Okresného úradu B. Z., ktoré preukazujú, že nie žalobca, ale žalovaní ako vlastníci nezabezpečili zosúladenie zápisu v katastri so skutočným stavom. V konaní bolo preukázané, že žalobca v čase vstupu do nájmu na základe nájomnej zmluvy zo dňa 21.9.2009 prevzal nehnuteľnosti od prenajímateľa v stave, ako sa v prírode nachádzali a ako mu ich žalovaný odovzdal, a tak ich aj začal užívať. Čo sa týka zabezpečenia vykonania zmeny druhu pozemku vo vzťahu k evidencii katastra nehnuteľností, je potrebné poznamenať, že výlučne vlastník týchto nehnuteľností je oprávnený na vykonanie takejto zmeny, a preto žalobcovi neostalo iné, ako vstúpiť do užívania nehnuteľností tak, ako sa oni v prírode ku dňu vzniku nájmu nachádzajú.

56. Čo sa týka Výpovede zo dňa 23.6.2014, pokiaľ ide o kat. územie X., hoci bola nájomná zmluva uzatvorená so žalovaným v 1. rade ku dňu podania výpovede už prenajímateľom nehnuteľností v kat. území X. bol aj žalovaný v 2. rade, ktorý vstúpil do práv prenajímateľa tým, že nadobudol vlastníctvo k týmto pozemkom a z tohto dôvodu je možné jednoznačne vyvodiť, že k nehnuteľnostiam v kat. území X. výpoveď ani nebola podaná, resp. žalovaný v 1. rade nebol oprávnený podať výpoveď, pretože splnomocnenie ani iný mandát žalovaný v 1. rade nemal a ani z výpovede nevyplýva, že by konala za žalovaného v 2. rade, čo sa týka nehnuteľností v kat. území Búč. Preto je potrebné sa zmieniť a vysporiadať sa s námietkou žalovaného v 2. rade, ktorý tvrdí, že Mandátnou zmluvou zo dňa 5.6.2014 a plnomocenstvom zo dňa 5.6.2014 splnomocnil žalovaného v 1. rade, aby zabezpečil a usporiadal pre žalovaného v 2. rade nájomné vzťahy vyplývajúce z Nájomnej zmluvy č. 278/09 zo dňa 21.9.2009, nakoľko žalovaný v 2. rade tvrdil, a teda preukázal, že bol vlastníkom a prenajímateľom nehnuteľností uvedených v Nájomnej zmluvy zo dňa 21.9.2009, keď tieto nadobudol počas jej trvania, výpoveď žalobcovi však nedoručil a ani žiadnym iným spôsobom alebo spôsobmi nedeclaroval záujem

na tom, aby sa nájom neobnovil, naopak, pozemky v jeho vlastníctve aj po roku 2014 žalobca užíval bez akýchkoľvek výhrad, a to až do septembra 2015. Z týchto dôvodov má súd za to, že tvrdenie žalovaných, že výpoveď bola daná aj za žalovaného v 2. rade na základe Mandátnej zmluvy zo dňa 5.6.2014 a plnomocenstva z čl. 536 spisu, neobstojí, tak z dôvodu, že k Výpovedi zo dňa 23.6.2014 nebolo priložené splnomocnenie tak, ako je uvedené na čl. 536, ale tiež z dôvodu, že zo samotného splnomocnenia nevyplýva, že by žalovaný v 2. rade bol splnomocnil žalovaného v 1. rade na podanie výpovede, nakoľko v tomto smere splnomocnenie vyplývajúce z mandátnej zmluvy je nejasné a neurčité, keď nie je zrejmé, hlavne, čo je potrebné rozumieť pod usporiadaním nájomných vzťahov, čo je veľmi všeobecný pojem, pretože takto to je charakterizované a uvedené v predmetnom splnomocnení. Okrem toho žalovaný v 2. rade netvrdí vypovedanie nájmu, ani ho nepreukazuje, domáha sa ho iba žalovaný v 1. rade.

Okrem toho, žalovaný v 1. rade, čo sa týka výpovede zo dňa 23.6.2014, vychádzal z toho, že nájom skončil výpoveďou, a preto bránil užívaniu nehnuteľností žalobcom. V tomto smere je potrebné poukázať na to, že zákon č. 504/2003 Z. z. hovorí o spôsoboch skončenia nájmu, najmä s poukazom na ustanovenie § 12 odsek 1 a okrem toho § 1 tohto zákona odkazuje aj na Občiansky zákonník, ktorý tiež umožňuje skončenie nájmu, napr. odstúpením od zmluvy v súvislosti s poukazom na ustanovenia § 676 a § 678 Občianskeho zákonníka. Žalovaný v 1. rade sa však rozhodol vypovedať nájomnú zmluvu odkazom na Čl. VII bod 7.3., kde výslovne ako dôvod výpovede uviedol, že žalobca mal vykonať bez súhlasu prenajímateľa, teda žalovaného, zmenu druhu pozemku. Žalovaný v 1. rade síce uvádza vo výpovedi aj iné rôzne rozpory, ktoré medzi stranami boli, ale výslovne vo výpovedi uvádza, že výpoveď dáva len z titulu porušenia vyššie uvedenej povinnosti, preto súd mal za to, že v konaní bolo potrebné sa zaoberať výlučne tým, či bol naplnený výpovedný dôvod a či takáto povinnosť zo strany žalobcu bola porušená alebo nie

Vzhľadom k tomu, že žalovaní v konaní nepreukázali porušenie tohto výpovedného dôvodu, mal súd za to, že je možné určiť Výpoveď z nájmu zo dňa 23.6.2014 danú žalovaným žalobcovi za neplatnú, s poukazom aj na ustanovenia § 37 a § 39 Občianskeho zákonníka, keď takúto výpoveď je možné považovať za absolútne neplatnú, keď nebol preukázaný dôvod, pre ktorý bola výpoveď daná.

V tomto smere má súd za to, že žalobca preukázal naliehavý právny záujem v súlade s ustanovením § 137 písmeno c) C.S.P., keď naliehavosť právneho záujmu na určení neplatnosti výpovede je daná tým, že pokiaľ jej súd má vyhovieť, môže žalobca nerušene užívať nehnuteľnosti do riadneho skončenia nájmu. Zároveň naliehavosť právneho záujmu je daná aj tým, že je potrebné určiť neplatnosť výpovede vzhľadom na predmet nájmu, keďže ide o poľnohospodársku pôdu, nakoľko prístup k nej je neobmedzený s poukazom na to, že žalovaný v 1. rade v liste, ktorý bol doručený žalobcovi preukázal a uviedol, že pôdu chce prenajať resp. prenajal tretej osobe, keď ešte nebolo preukázané, že došlo k platnému skončeniu nájmu medzi stranami sporu, a teda žalobca preukázal dôvodnú obavu, že bude obmedzený vo svojich právach treťou osobou, z čoho následne by mohli vzniknúť ďalšie súdne spory. Ďalší dôvod naliehavosti právneho záujmu je v súvislosti s tým, čo žalobca preukázal, že pri nájme poľnohospodárskej pôdy sa nájomca zapisuje do katastra nehnuteľností za účelom zabezpečenia nerušeného výkonu práva užívania nehnuteľnosti voči tretím osobám. V liste vlastníctva č. XXXX kat. územia T. pre obec T., je uvedený žalobca ako nájomca, a teda je vedené záznamové konanie pod č. Z 4823/2014 v B. Z. a čo sa týka kat. územia X., okres W., je vedené záznamové konanie pod č. Z 4038/2014. V prípade, ak by išlo o iný druh predmetu nájmu, záujem o vydanie predmetu nájmu by bol na strane prenajímateľa, ktorý by žalobu musel podať a nie nájomcu. Preto aj z týchto dôvodov je potrebné, aby žalobca bol zapísaný ako nájomca predmetných nehnuteľností v katastri nehnuteľností a tým, aby bol zosúladený skutočný stav so stavom zapísaným v katastri nehnuteľností a na základe týchto skutočností, žalobca bude môcť nerušene realizovať všetky svoje práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce mu z nájomného vzťahu.

Z týchto dôvodov mal súd za to, že žalobca preukázal naliehavosť právneho záujmu na vyriešení neplatnosti výpovede z nájmu.

57. S poukazom na všetko vyššie uvedené, mal súd za to, že žalovaní nepreukázali naplnenie dôvodu výpovede, ktorú dal žalovaný v 1. rade žalobcovi podľa Čl. VII bod 7.3., pretože svoje tvrdenia v tomto smere ničím nepreukázali a nedokladovali a s poukazom aj na žalovaného v 2. rade v súvislosti s Mandátnou zmluvou a jeho splnomocnením nebolo preukázané v konaní, že túto výpoveď platne učinil aj žalovaný v 2. rade. Nebolo v konaní preukázané, že žalobca by zmenil druh pozemku bez súhlasu žalovaných alebo žalovaného v 1. rade, o čom svedčí právoplatné rozhodnutie Okresného úradu W., pozemkového a lesného odboru a svedčí o tom aj výpis z katastra nehnuteľností, ktorý takúto skutočnosť nezaznamenáva a pokiaľ ide o právny stav v zmysle zákona, žalobca ani nie je kompetentný meniť druh pozemku, pretože by mu to okresný úrad ani nepovolil, keď sám konšatoval vo svojich rozhodnutiach

aj v rámci opravného prostriedku, že k takémuto úkonu a k zmene pozemku je oprávnený iba vlastník. V konaní bolo preukázané, že žalobca riadne užíval poľnohospodársku pôdu podľa nájomnej zmluvy a na písomné výzvy pred daním výpovede z nájmu žalovaným v 1. rade žalobcovi, reagoval žalobca správne, keď uviedol, že nájomný pomer sa obnovil v súlade s ustanoveniami zákona č. 504/2003 Z. z., nakoľko žalovaný rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzval žalobcu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po ukončení nájmu, a preto nájomná zmluva sa automaticky obnovila medzi zmluvnými stranami na určitý čas, a to na obdobie piatich rokov.

58. Vzhľadom na všetko vyššie uvedené, pokiaľ súd určil, že Výpoveď z nájmu zo dňa 23.6.2014 je neplatná, zároveň určil, že Nájomná zmluva uzatvorená medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade zo dňa 21.9.2009 s predmetom nájmu uvedeným v bode 1.1. Nájomnej zmluvy týkajúce sa nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. území X., zapísaných na LV č. XXX a v kat. území T. zapísaných na LV č. XXXX, je platná a účinná, a to do 30.9.2019, keďže sa automaticky obnovila od 1.10.2014. Zároveň súd určil z toho istého dôvodu, že Nájomná zmluva uzatvorená medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade zo dňa 21.9.2009 s predmetom nájmu uvedeným v bode 1.2. Nájomnej zmluvy, týkajúce sa nehnuteľností v kat. území X., zapísané na LV č. XXX, konkrétne parcel č. XXXX/X orná pôda vo výmere 370662 m², parcela č. XXXX/X orná pôda vo výmere 464634 m², parcela č. XXXX orná pôda o výmere 277196 m², parcela č. XXXX ovocné sady vo výmere 251827 m², parcela č. XXXX/X orná pôda vo výmere 132721 m², je platná a účinná, a to do 30.10.2019, keďže sa automaticky obnovila od 2.11.2014.

59. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 C.S.P. a priznal ich žalobcovi, ktorý bol v konaní plne úspešný v rozsahu 100 % podľa § 262 odsek 1 C.S.P., ktoré trovy konania žalobcovi prináležia vo vzťahu k žalovaným v 1. a 2. rade, ktorí sú tieto trovy konania povinní zaplatiť žalobcovi každý samostatne, keďže v danom prípade nejde o nerozlučné procesné spoločenstvo žalovaných, a o výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením podľa ustanovenia § 262 odsek 2 C.S.P.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,

c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,

d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo

h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku (§38 odsek 2 ExP).