

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 5Co/94/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4417201102  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 05. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Pribula  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2019:4417201102.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Pribulu a sudcov JUDr. Borisa Minksa a JUDr. Olivera Kolenčíka, v spore žalobcov: 1/ R.. I.. T. Q., K., nar. XX.X.XXXX, bytom M. R., U. XXX/X, 2/ I.. J. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom M. R., U. XXX/X, právne zastúpení SOUKENÍK - ŠTRPKA, s.r.o. so sídlom Bratislava, Šoltésovej 14, IČO: 36 862 711, v mene ktorej koná JUDr. Dávid Soukeník, advokát a konateľ, proti žalovanému: Poľnohospodárske družstvo Rastislavice, IČO: 31 430 90, so sídlom Rastislavice 306, právne zastúpený JUDr. Paulína Paramonová, advokátka so sídlom Nitra, Vajanského 3, o určenie platnosti odstúpenia od nájomných zmlúv a o určenie neplatnosti nájomných zmlúv, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky zo dňa 8. novembra 2017, č. k. 9C/20/2017-91, takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I. p o t v r d z u j e a vo výroku II. m e n í t a k, že žalobu z a m i e t a.

V III. výroku napadnutý rozsudok m e n í t a k, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

Žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov odvolacieho konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Nové Zámky (ako súd prvej inštancie podľa § 12 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej len "CSP") rozsudkom zo dňa 8. novembra 2017, č. k. 9C/20/2017-91 prvým výrokom určil, že odstúpenie zo dňa 10.9.2013 od Nájomnej zmluvy č. XXX zo dňa 1.1.2005, Nájomnej zmluvy č. XXX zo dňa 2.1.2009 a Nájomnej zmluvy č. XXX zo dňa 1.1.2005 je platné. Druhým výrokom určil, že Nájomná zmluva č. XXX zo dňa 2.1.2009, Nájomná zmluva č. XXX zo dňa 1.1.2005, Nájomná zmluva č. XXX zo dňa 2.1.2009 a Nájomná zmluva č. XXX zo dňa 1.1.2005 sú neplatné. O trovách konania rozhodol tak, že žalobcom priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. V odôvodnení rozhodnutia poukázal na zistenia, podľa ktorých kúpnu zmluvou zo dňa 7.12.2011 žalobcovia preukázali, že takúto zmluvu uzatvorili predávajúci I.. I. B. a I.. I. B. a I.. S. B. s kupujúcimi, žalobcami, predmetom ktorej bol predaj nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. území D., obec D., a to poľnohospodárskych pozemkov zapísaných na LV č. XXX a LV č. XXX Okresného úradu Nové Zámky, katastrálneho odboru s tým, že predávajúci boli predávajúcimi spoluvlastníkmi k týmto nehnuteľnostiam, každý v podiele 1/6. Kúpna zmluva obsahuje všetky podstatné náležitosti, ktoré vyžaduje ustanovenie § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka. Čo sa týka kúpnej zmluvy, podpisy boli úradne overené, pretože na ďalšej strane kúpnej zmluvy sa nachádzalo osvedčenie pravosti podpisu všetkých predávajúcich.

3. Nájomnou zmluvou č. XXX žalobca preukázal, že takúto zmluvu uzatvoril T. B. so žalovaným dňa 2.1.2009 a predmetom zmluvy bol prenájom pozemkov zapísaných na LV č. XXX, LV č. XXX a LV č. XX

kat. územia D. s tým, že prenajímateľ je vlastníkom pozemkov a touto zmluvou dal tieto pozemky do nájmu žalovanému. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú na 10 rokov do 31.12.2018. Nájom bol dohodnutý v sume 130 eur za 1 há obrábanej pôdy ročne.

4. Nájomnou zmluvou č. XXX žalobca preukázal, že takúto zmluvu uzatvorila I. S. B. so žalovaným dňa 1.1.2005 a predmetom zmluvy bol prenájom pozemkov zapísaných na LV č. XXX, LV č. XXX a LV č. XX kat. územia D. s tým, že prenajímateľ je vlastníkom pozemkov a touto zmluvou dal tieto pozemky do nájmu žalovanému. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú na 10 rokov do 30.9.2014. Nájom bol dohodnutý v sume 3 300 Sk za 1 há obrábanej pôdy ročne.

5. Nájomnou zmluvou č. XXX žalobca preukázal, že takúto zmluvu uzatvoril I. I. B. so žalovaným dňa 2.1.2009 a predmetom zmluvy bol prenájom pozemkov zapísaných na LV č. XXX, LV č. XXX a LV č. XX kat. územia D. s tým, že prenajímateľ je vlastníkom pozemkov a touto zmluvou dal tieto pozemky do nájmu žalovanému. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú na 10 rokov do 31.12.2018. Nájom bol dohodnutý v sume 130 eur za 1 há obrábanej pôdy ročne.

6. Nájomnou zmluvou č. XXX žalobca preukázal, že takúto zmluvu uzatvoril I. I. B. so žalovaným dňa 1.1.2005 a predmetom zmluvy bol prenájom pozemkov zapísaných na LV č. XXX, LV č. XXX a LV č. XX kat. územia D. s tým, že prenajímateľ je vlastníkom pozemkov a touto zmluvou dal tieto pozemky do nájmu žalovanému. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú na 10 rokov do 30.9.2014. Nájom bol dohodnutý v sume 3.300,- Sk za 1 há obrábanej pôdy ročne.

7. Výpisom z LV č. XXX kat. územia D., pre obec D., okres M. S. žalobcovia preukázali, že sú výlučnými vlastníkami nehnuteľností - poľnohospodárskej pôdy evidovanej ako parcely registra „E“ na mape určeného operátu a tieto nehnuteľnosti nadobudli titulom kúpnych zmlúv zo dňa 7.12.2011 a 12.5.2015.

8. Zo zápisnice z výročnej členskej schôdze žalovaného dňa 23.3.2013 v D. zistil, že bolo prítomných počet hlasov: XXXX z možných XXXXX, čiže účasť bola 96,42%. Prezenčnou listinou z výročnej členskej schôdze žalovaného zo dňa 23.3.2013 žalobca preukázal, že spolu mal byť počet hlasov 10025, ale z prítomných členov bol tento počet hlasov 9667. Zápisnicou z mimoriadnej členskej schôdze žalovaného dňa 18.7.2013 boli prítomní štyria zo siedmich členov.

9. Odstúpením od zmlúv o nájme poľnohospodárskych pozemkov zo dňa 10.9.2013 žalobcovia preukázali, že ho zaslali žalovanému s tým, že odstúpenie od zmlúv odôvodnili s poukazom na ustanovenie § 12 odsek 6 zákona o NPP a na to, že podľa informácií žalobcov došlo u žalovaného k predaju väčšiny majetkových podielov, a preto žalobcovia odstúpili od nájomných zmlúv podľa § 12 odsek 6 zákona o NPP, v ktorých vystupovali ako prenajímatelia a žalovaný ako nájomca. Uvedli, že nájomný vzťah zanikne po zbere úrody.

10. Listom zo dňa 18.10.2013 žalobcovia preukázali, že zaslali žalovanému žiadosť o vydanie pozemkov, podľa ktorého vzhľadom na ich list zo dňa 10.9.2013, ktorým odstúpili podľa § 12 odsek 6 zákona o NPP od nájomných zmlúv, ktoré žalovaný ako nájomca mal v nájme, konkrétne zmlúv o nájme poľnohospodárskej pôdy č. XX, č. XXX, č. XXX a č. XXX teda žiadali žalovaného o vydanie týchto pozemkov a poukázali pritom na ustanovenie § 12 odsek 6 zákona NPP, že nájomný vzťah zanikol po zbere úrody, a preto tieto pozemky aby neodkladne žalobcom vydali.

11. Žalovaný odpovedal žalobcom listom dňa 31.10.2013 a uviedol, že odstúpenie od nájomných zmlúv od žalobcov žalovaný obdržal dňa 12.9.2012 a vzhľadom na skutočnosť, že už pred obdržaním ich odstúpenia od zmluvy bol založený porast repky olejnej a oziminy, žalovaný predpokladal zber úrody na mesiac júl 2014. Ďalej uviedol, že odstúpenie žalobcov od nájomných zmlúv na poľnohospodárske pozemky zapísané na LV č. XXX a LV č. XXX kat. územia D. obdržal žalovaný, avšak podľa jeho názoru tento právny úkon nespĺňa náležitosti platnosti, podmienky dispozície s pozemkami podľa platnej právnej úpravy, preto žalovaný považoval nájomné zmluvy za platné a nárok žalobcov na vydanie pozemkov za neopodstatnený.

12. Opakovanou výzvou na vrátenie prenajatých pozemkov po skončení nájmu zo dňa 22.8.2016 žalobcovia opäť vyzývali žalovaného ako vlastníci pozemkov vo veľkosti podielu 1/1, aby rešpektoval skončenie nájomných vzťahov k dátumom ich skončenia platnosti.

13. Spisom tunajšieho súdu č. k. 9C/341/2016 bolo preukázané, že žalobcovia podali voči žalovanému návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podľa ustanovenia § 325 odsek 2 písmeno d) C.S.P. a súd prvej inštancie ich návrhu vyhovel a nariadil neodkladné opatrenie podľa uznesenia č. k. 9C/341/2016-41 zo dňa 8.12.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť v spojitosti s uznesením Krajského súdu v Nitre č. k. 25Co/185/2017-100 zo dňa 16.5.2017.

14. Prvoinštančný súd považoval podanú žalobu za dôvodnú s tým, že spĺňala naliehavý právny záujem podľa § 137 ods. 1 písm. c/ CSP.

15. Konštatoval, že v danom spore žalobca jednoznačne preukázal listinnými dôkazmi, že žalobcovia ako kupujúci uzatvorili dňa 7.12.2011 s predávajúcimi I. I. B., I. I. B. a I. S. B. Kúpnu zmluvu 1, na základe ktorej nadobudli od každého predávajúceho spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/6, teda spolu 3/6, t. j. 1/2 k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v okrese M. S., v katastrálnom území D., evidovanými Okresným úradom Nové Zámky, katastrálnym odborom na LV č. XXX a č. XXX. Taktiež preukázal, že na základe Kúpnej zmluvy X zo dňa 12.5.2015 uzatvorenej medzi žalobcami a T. B. nadobudli žalobcovia aj druhú polovicu spoluvlastníckych podielov k tým pozemkom, ktoré nadobudli aj kúpnu zmluvou 1, čím sa stali výlučnými vlastníkmi všetkých pozemkov. Zo zápisnice z výročnej členskej chôdze žalovaného zo dňa 23.3.2013 v D. žalovaný až do 18.7.2013 previedol majoritnú časť svojich členských podielov, ktorej zodpovedalo celkove 9910 hlasov. V porovnaní prvej a druhej prezenčnej listiny z týchto členských schôdzí žalobca preukázal, že došlo k prevodu členských podielov na spoločnosti Agro Služby SKP a Molix s.r.o. Bolo to v období, keď žalobcovia boli podielovými spoluvlastníkmi v jednej polovici podielov k nehnuteľnostiam vedeným na LV č. XXX a XXX kat. územia D., a to pozemkov. Z tejto zápisnice je úplne jednoznačne preukázané, a nepopiera to ani žalovaný, ako aj z prezenčnej listiny z výročnej členskej chôdze žalovaného zo dňa 23.3.2013, že žalovaný mal 46 členov, ktorí spolu disponovali 10025 možnými hlasmi, a všetkých 46 členov je uvedených v prezenčnej listine, ktorá tvorí prílohu zápisnice. Na predmetnej výročnej členskej schôdzi sa zúčastnili členovia, ktorí spolu disponovali 9667 hlasmi a na tejto schôdzi sa prijalo Uznesenie č. 8, v ktorom členská schôdza poverila predstavenstvo pripraviť texty zmluvy o prevode členských práv. Následne zo zápisnice z mimoriadnej členskej schôdze žalovaného, ktorá sa konala 18.7.2013 sa zúčastnili už len 4 z celkove 7 členov, a títo členovia disponovali celkom 9986 hlasmi z celkových 10004 hlasov. Všetci siedmi členovia sú uvedení v prezenčnej listine, ktorá tvorí prílohu zápisnice z mimoriadnej členskej schôdze žalovaného zo dňa 18.7.2013.

16. Žalobcovia preukázali, že listom zo dňa 10.9.2013 s názvom: „Odstúpenie od zmlúv o nájme poľnohospodárskych pozemkov“ žalobcovia odstúpili od nájomných zmlúv, z čoho vyplýva, že aj keby došlo k prevodu členských podielov žalovaného už dňa 23.3.2013, žalobcovia odstúpili od nájomných zmlúv v lehote stanovenej zákonom č. 504/2003 Z. z. zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov v súlade s ustanovením § 12 odsek 6, a teda nájomný vzťah vo všetkých nájomných zmluvách, ktoré boli vtedy uzatvorené medzi stranami sporu, mal skončiť po zbere úrody. Jednalo sa konkrétne o nájomné zmluvy č. XXX zo dňa 1.1.2005, č. 019 zo dňa 2.1.2009 a č. XXX zo dňa 1.1.2005. Žalovaný však na toto odstúpenie žalobcov nereagoval, a preto žalobcovia opäť vyzvali žalovaného listom zo dňa 18.9.2013 na vydanie pozemkov, na čo žalovaný reagoval až listom zo dňa 31.10.2013, v ktorom uviedol, že odstúpenie obdržal 12.9.2013, pričom pred jeho obdržaním bol založený porast repky olejnej a že odstúpenie od nájomných zmlúv podľa žalovaného nespĺňa náležitosti platnosti, a to podmienky dispozície s pozemkami.

17. Čo sa týka pojmu dispozície s pozemkami, toto slovné spojenie žiadna právna úprava neupravuje, preto ho súd vyhodnotil ako právne vágne, ničím nepodložené a nemôže mať žiadny súvis s odstúpením od nájomných zmlúv. Čo sa týka námietky žalovaného v súvislosti s týmto pojmom a s ustanovením § 139 Občianskeho zákonníka, v čase odstúpenia od nájomných zmlúv boli žalobcovia podielovými spoluvlastníkmi o veľkosti 1/2 pozemkov, ktoré sú vyššie špecifikované a druhú polovicu spoluvlastníckeho podielu o veľkosti podielu 1/2 vlastnil v predmetnom čase pán T. B., bytom E.. V prípade, ak by T. B. ako spoluvlastník predmetných pozemkov nesúhlasil s odstúpením od nájomných zmlúv, potom mohol iniciovať konanie o neplatnosť nájomných zmlúv sám. Strany sporu však v tomto konaní nepreukázali, že by pán T. B. takéto konanie inicioval a vzhľadom k skutočnosti, že predmetnú

polovicu spoluvlastníckeho podielu neskôr, teda kúpnu zmluvou v roku 2015 predal žalobcom, nie je dôvod ani len domnievať sa, že s týmto odstúpením od nájomných zmlúv nesúhlasil. S. nepreukázal ani v tomto konaní ani žalobcom dôvodnosť jeho domnienky o neplatnosti odstúpenia od nájomných zmlúv. Práve naopak, sám žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe zo dňa 11.4.2017 uviedol, že v polovici roku 2013 nastali u neho skutočnosti podmieňujúce odstúpenie od nájomných zmlúv. Okrem toho žalovaný uznal, že každá z nájomných zmlúv bola uzatvorená ako individuálne určený právny úkon k predmetnej časti spoluvlastníckeho podielu na príslušnom pozemku. Z týchto dôvodov dovoľávanie sa na akési nenaplnenie podmienok dispozície pri odstúpení od takejto individuálne určenej nájomnej zmluvy, nemá žiadnu právnu relevanciu. Každá z nájomných zmlúv bola uzatvorená v odlišnom čase a mala odlišne dojednané podmienky. Preto právnu argumentáciu žalovaného v tomto smere súd vyhodnotil ako nesprávnu a nelogickú.

18. V časti prevodu druhej polovice spoluvlastníckeho podielu Kúpnu zmluvou 2 k pozemkom mal žalovaný s T. B. platne uzatvorenú Nájomnú zmluvu č. XX zo dňa 2.1.2009, ktorá bola uzatvorená na dobu určitú do 31.12.2018. V prípade Nájomnej zmluvy č. XX mal žalovaný oprávnenie na užívanie len vo vzťahu k 1/2 spoluvlastníckych podielov k pozemkom, pričom výlučnými vlastníkmi pozemkov boli žalobcovia, ktorí nemali záujem ďalej pozemky prenajímať, ale práve naopak, mali sami záujem na pozemkoch vykonávať poľnohospodársku činnosť. Preto v súlade s ustanovením § 139 odsek 2 OZ mohli tak o nájme pozemkov, ktorých užívanie upravovala aj Nájomná zmluva č. XX, rozhodovať jedine žalobcovia. V súvislosti s ustanovením § 139 odsek 2 OZ, ktoré sa týka nakladania so spoluvlastníckym podielom platí, že pri rovnosti hlasov alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh niektorého spoluvlastníka súd. V čase doručovania odstúpenia od zmlúv žalovanému bol spoluvlastníkom o veľkosti 1/2 T. B., ktorý tak, ako už súd vyššie uviedol, nikdy nepodal návrh na súd, a teda z tohto dôvodu platí, že s odstúpením súhlasil. Pokiaľ právna zástupkyňa žalovaného namietala, že nebolo možné odstúpiť od nájomných zmlúv, ktoré boli uzatvorené k jednotlivým spoluvlastníckym podielom, z dôkazov, ktoré žalobca preukázal vyplýva, že to nebola len polovica, ale boli to 3 spoluvlastnícke podiely v 1/6, čo tvorilo 1/2 podielu žalobcov, pretože B. podiel 1/6 previedli na oboch žalobcov, ale nájomné zmluvy boli uzatvárané samostatne k týmto spoluvlastníckym podielom, čiže každá nájomná zmluva sa týkala podielu 1/6. Preto, ak strana žalovaného tvrdila, že nebolo možné odstúpiť od takto samostatne individuálne dojednaných zmlúv, potom má súd za to, že takéto zmluvy nebolo možné ani uzatvoriť, a preto by mali byť považované za neplatné. Nové nájomné zmluvy na žalobcov so žalovaným uzatvorené neboli, toto sa v konaní nepreukázalo, pretože z pôvodných nájomných zmlúv prešlo právo na nových podielových spoluvlastníkov, teda na žalobcov. Žalobcovia opakovane dňa 22.8.2016 zaslali žalovanému opakovanú výzvu na vrátenie prenajatých pozemkov po skončení nájmu, v ktorej opätovne žiadali žalovaného o vydanie pozemkov, ktoré žiadali vydať už na základe odstúpenia od nájomných zmlúv zo dňa 10.9.2013. Navyše v tejto opakovanej výzve žalobcovia zdôraznili, že sú výlučnými vlastníkmi pozemkov a že tieto pozemky nemajú záujem ďalej prenajímať. Na túto výzvu žalovaný reagoval listom zo dňa 30.8.2016, v ktorom uviedol, že oznámenie mu bolo doručené dňa 23.8.2016 a že na pozemky má platne uzatvorené všetky nájomné zmluvy, pričom má za to, že aj zmluvy, ktoré boli uzatvorené na dobu určitú do 30.9.2014, považuje za platne uzatvorené s odvolaním sa na ustanovenie § 12 odsek 1 a ustanovenie § 8 zákona o NPP.

19. Žalobcovia ďalej preukázali, že v súvislosti so skončením nájmu k poľnohospodárskym pozemkom a v súvislosti s postojom žalovaného k skončeniu nájomných zmlúv a k odstúpeniu od nájomných zmlúv, podali na tunajší súd návrh na vydanie neodkladného opatrenia dňa 2.12.2016, ktorým sa domáhali, aby súd žalovanému zákázal vstupovať na pozemky, prechod a prejazd cez pozemky a užívanie pozemkov, či uskutočňovania akýchkoľvek úkonov a prác, najmä nie však výlučne takých, ktoré by narušovali užívanie pozemkov žalobcami. Okresný súd Nové Zámky vo veci nariadenia neodkladného opatrenia rozhodol uznesením dňa 8.12.2016 sp. zn. 9C/341/2016-41, v ktorom v plnom rozsahu vyhovel nároku žalobcov a v bode 11 odôvodnenia predmetného uznesenia Okresný súd Nové Zámky konštatoval, že odstúpenie od nájomných zmlúv zo strany žalobcov bolo platné. Voči tomuto uzneseniu žalovaný podal odvolanie a Krajský súd v Nitre potvrdil uznesenie Okresného súdu Nové Zámky, uznesením zo dňa 16.5.2017 pod sp. zn. 25Co/185/2017.

20. Z predmetných listinných dôkazov, ktoré žalobcovia vo veci predložili vyplýva, že žalovaný riadne neodôvodnil vo svojich písomných podaniach, prečo považoval odstúpenie od nájomných zmlúv žalobcov za neplatné a ani sa k odstúpeniu bližšie nevyjadroval. Vo vzťahu k Nájomnej zmluve č. XX žalovaný nerešpektoval rozhodnutie žalobcov, ktorí sú výlučnými vlastníkmi pozemkov a ktorí

nemajú záujem pozemky naďalej prenajímať, napriek skutočnosti, že k týmto pozemkom žalovaný nemá žiadne vlastnícke práva a v zmysle Nájomnej zmluvy č. XX ani nadpolovičnú väčšinu užívacích práv. Z týchto dôvodov mal súd za to, že touto žalobou žalobcovia preukázali skutočnosť, že platne odstúpili od nájomných zmlúv č. XXX, XXX a XXX svojím listom zo dňa 10.9.2013 a tiež preukázali, že žalovaný neoprávnene užíva tieto pozemky od zberu poslednej úrody, t. j. od júla 2014, čím znemožňuje užívať pozemky žalobcom, ktorí sú ich výlučnými vlastníkami a navyše žalovaný poberá dotácie od Poľnohospodárskej platobnej agentúry, hoci na ich poberanie nespĺňa podmienky a týmto poberaním dotácií tak bráni žalobcom získať dotácie od Poľnohospodárskej platobnej agentúry.

21. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobcovia platne odstúpili od nájomných zmlúv a žalovaný toto odstúpenie bezdôvodne nerešpektoval a ani v súčasnosti nerešpektuje, dochádza zo strany žalovaného k neoprávnenému užívaniu pozemkov vo výlučnom vlastníctve žalobcov, čím žalobcom vzniká škoda. Navyše, žalovaný k predmetným pozemkom poberá dotácie od Poľnohospodárskej platobnej agentúry, pričom týmto blokuje možnosť požiadania o tieto dotácie žalobcom, ktorí sú od mája 2015 už výlučnými vlastníkami pozemkov a ktorí ako preukázali, niekoľkokrát vyzvali žalovaného na vydanie pozemkov. Žalovaný však nereagoval. Práve touto skutočnosťou žalobcovia preukázali naliehavý právny záujem jednak v tom, že žalovaný neoprávnene užíva ich pozemky, spôsobuje im sústavný vznik škody tým, že žalobcovia nemôžu poberať dotácie na predmetné pozemky a vlastne touto určovacou žalobou sa tento spor, ktorý pretrváva medzi stranami sporu definitívne skončí a žalovaný bude musieť rešpektovať tento právny stav a neznemožňovať žalobcom ako výlučným vlastníkom nehnuteľností ich vlastnícke právo. Práve z tohto dôvodu žalobcovia správne sa v tomto konaní domáhajú určenia, že odstúpenie od nájomných zmlúv zo dňa 10.9.2013 je platné a zároveň určenia, že nájomné zmluvy č. XXX., XXX a XXX sú neplatné. Pokiaľ súd rozhodol o určení platnosti odstúpenia od nájomných zmlúv, bolo potrebné rozhodnúť zároveň aj o neplatnosti existujúcich nájomných zmlúv, ktoré strany sporu majú medzi sebou uzatvorené, čo logicky vyplýva z prvého výroku. V tejto súvislosti súd poukázal aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR z 6.12.2012 sp. zn. 5Cdo/31/2011, z ktorého vyplýva „naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým (porovnaj R 17/1972). Za nedovolenú možno považovať určovaciu žalobu, pokiaľ neslúži potrebám praktického života, ale len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov, ak však určovacia žaloba vytvára pevný základ pre pevný vzťah účastníkov sporu, je prípustná aj napriek tomu, že je možná (prípadne) i iná žaloba (viď rozhodnutie NS SR publikované v časopise Zo súdnej praxe pod č. 40/1996)“.

22. O trovách konania rozhodol podľa ust. § 255 CSP a priznal ich žalobcom v rozsahu 100 % a s poukazom na § 262 odsek 1 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením podľa ust. § 262 ods. 2 CSP.

23. Zistený skutkový stav právne posúdil podľa ustanovení § 12 ods. 6 zák. č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov § 34, § 37 ods. 1, § 39, § 139 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka § 137 ods. 1 písm. c/ CSP.

24. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný v zákonnej lehote odvolanie. Poukázal na to, že k dnešnému dňu bol stav užívacích práv k pozemkom nasledovný. Pozemky zapísané na LV č. XXX boli žalobcom vydané po zbere úrody roku 2014 na základe ich odstúpenia od zmluvy a žiadosti o vydanie. Pozemky, ku ktorým má žalovaný užívacie práva na základe zmluvy č. XX uzavretej dňa 02.09.2009 na dobu určitú do 31.12.2018 bude žalovaný užívať do 31.12.2018, ak nedôjde k uzavretiu novej zmluvy. Pozemky, ku ktorým má žalovaný užívacie práva na základe zmlúv č. XX a č. XX, sú v užívaní žalovaného do 30.9.2019, keďže žalobcovia ako vlastníci nespĺnili podmienku písomnej výzvy na vydanie najneskôr v lehote 1 roka pred skončením nájmu v zmysle ust. § 12 zákona č. 504/2003 Z.z., a zmluva sa obnovila o minimálny čas prenájmu v zmysle § 8 zákona č. 504/2003 Z.z., t. j. o 5 rokov. Odstúpenie od týchto zmlúv žalovaný neakceptoval vzhľadom na ust. § 139 ods. 1 OZ. Pozemky, ku ktorým má žalovaný užívacie práva na základe zmluvy č. XX uzavretej dňa 01.01.2005 na dobu určitú do 31.12.2018, bude žalovaný užívať do 31.12.2018, ak nedôjde k uzavretiu novej zmluvy. Odstúpenie od zmlúv žalovaný neakceptoval vzhľadom na ust. § 139 ods. 1 OZ.

25. Konštatoval, že súd vydal rozhodnutie, v ktorom si jeho body vzájomne odporujú a rozhodnutie navyše obmedzuje zmluvnú slobodu účastníkov zmluvných strán rovnako ako zasahuje do ústavou garantovaného vlastníckeho práva.

26. Ak súd vyhovel návrhu žalobcu a vyhlásil zmluvu č. XX za neplatnú z dôvodu jej uzavretia s 50% vlastníkom pozemku, mal tento postup aplikovať aj na ostatné zmluvy, pretože tieto boli v súlade so zaužívanou praxou v poľnohospodárskej výrobe na území Slovenskej republiky, rovnako uzavierané s polovičnými, prípadne minoritnými vlastníkmi pozemkov. Ak by súd postupoval jednotne, nemohol vyhlásiť za platné odstúpenie od zmlúv, ktoré vyhlásil za neplatné ex tunc. Vyhlásením zmluvy s 50% vlastníkom za neplatnú je hrubým porušením zmluvnej slobody.

27. Žalovaný už vo svojom liste žalobcom uviedol, že odstúpenie u konkrétnych nájomných zmlúv, pri ktorých boli žalobcovia majoritnými vlastníkmi, akceptuje, avšak u zmlúv č. XX, XX a XX nie je možné odstúpenie akceptovať vzhľadom na nesplnenie náležitosti platnosti - podmienky dispozície s pozemkami v zmysle platnej právnej úpravy. Je pravdou, že pojem dispozícia s pozemkami právny poriadok Slovenskej republiky nepozná, avšak jediným relevantným zákonným ustanovením je v tomto smere ust. § 139 ods. 1 a 2 OZ

28. Ak mali žalobcovia záujem na zániku nájomných zmlúv, ktorý svojim odstúpením dali najavo, mali iniciovať komunikáciu s ostatnými spoluvlastníkmi a súhlas s odstúpením si v zmysle § 139 od. 2 OZ si zabezpečiť, prípadne sa obrátiť na súd. V tejto súvislosti poukázal na novelu zák. č. 504/2003 Z.z. z 18.10.2017, ktorá vyžaduje k výzve na vrátenie pozemku písomnú dohodu podielových spoluvlastníkov.

29. Z odôvodnenia súdu nevyplýva prečo stanovil neplatnosť nájomnej zmluvy č. XX. Uviedol, že v prostredí poľnohospodárskej výroby na území Slovenskej republiky je v súčasnosti nadpolovičná väčšina nájomných zmlúv na poľnohospodárske pozemky, ktoré sú základným výrobným faktorom v poľnohospodárskej výrobe, uzavretá jednotlivito s konkrétnymi podielovými spoluvlastníkmi. Táto situácia je spôsobená realitou pozemkového práva, najmä zamedzovaním drobenia pozemkov a na druhej strane ich drobeniu v dedičských konaniach, neprehľadných záznamoch a chýbajúcich inštitútoch na vyporiadanie náhradných pozemkov a v neposlednom rade nedostatkom finančných prostriedkov na uskutočnenie pozemkových úprav. Uzatváranie jednej nájomnej zmluvy so všetkými podielovými spoluvlastníkmi je za súčasného stavu nereálne.

30. Žalobcovia sa k odvolaniu žalovaného vyjadrili konštatujúc, že v tejto veci ide o poľnohospodárske pozemky. Poukázali na rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 13Co/157/2012 citujúc, že „Nájomná zmluva nie je bez ďalšieho neplatná len preto, že ju s nájomcom uzavrel (uzavreli) len niektorý/niektorí zo spoluvlastníkov predmetu nájmu. Prenajatie spoločnej veci je jednou z foriem „hospodárenia so spoločnou vecou (§ 139 ods. 2 OZ), a teda stačí ak nájomnú zmluvu uzavrie (uzavrú) ten spoluvlastník/spoluvlastníci ktorému patrí/patria väčšina (nadpolovičná väčšina). Menšinoví spoluvlastníci sa potom musia rozhodnutiu väčšiny podriaďiť. Ak by menšinoví prehlasovaní spoluvlastníci mali za to, že prenájmom došlo k „dôležitej zmene spoločnej veci, môžu sa obrátiť na súd a žiadať, aby o zmene rozhodol súd“.

31. Pretože preukázateľne prišlo u žalovaného k predaju väčšiny majetkových podielov, mali žalobcovia, ako prenajímatelia právo od týchto nájomných zmlúv jednostranne odstúpiť, keďže im túto možnosť dáva zákon č. 504/2003 Z. z. Žalovaný zároveň nemá právo toto odstúpenie neakceptovať, keďže odstúpenie od zmluvy nie je dvojstranný právny úkon kde musí byť vôľa byť úkonom viazaný preukázaná na oboch stranách, ale ide o jednostranný právny úkon, ktorého účinky nastávajú už doručením do dispozičnej sféry adresáta (žalovaného), pričom žiaden právny predpis neurčuje ako osobitnú podmienku pre jeho platnosť podmienku dispozície s pozemkami.

32. Žalobcovia odstúpili od čiastkových nájomných zmlúv č. XX XX a XX, pričom jedine ostatní podieloví spoluvlastníci, teda konkrétne T. B., mal právo obrátiť sa na príslušný súd so žalobou o určenie neplatnosti odstúpenia od nájomných zmlúv voči žalobcom. Nebolo pravdou tvrdenie žalovaného v odvolaní, že „súd autoritatívne zrušil nájomný vzťah od ktorého pôvodný prenajímateľ, ani nový vlastník v zmysle zákona neodstúpili, ani tento nájomný vzťah nevypovedali a to len na základe žalobného návrhu žalobcov a ich argumentácie o naliehavom právnom zaujme.

33. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací (§ 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej len "CSP") po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonom stanovenej lehote, preskúmal napadnuté rozhodnutie, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP), prejednal odvolania bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario CSP, keď v zmysle § 219 ods. 3 za použitia § 378 ods. 1 CSP oznámil miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke krajského súdu v lehote najmenej päť dní pred jeho vyhlásením) a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok je vo výroku, ktorým prvoinštančný súd určil že odstúpenie zo dňa 10.9.2013 od Nájomnej zmluvy č. XXX zo dňa 1.1.2005, Nájomnej zmluvy č. XXX zo dňa 2.1.2009 a Nájomnej zmluvy č. XXX zo dňa 1.1.2005 je platné, za vecne správny, a preto ho postupom podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil. Druh výrok, ktorým prvoinštančný súd určil, že Nájomná zmluva č. XXX zo dňa 2.1.2009, Nájomná zmluva č. XXX zo dňa 1.1.2005, Nájomná zmluva č. XXX zo dňa 2.1.2009 a Nájomná zmluva č. XXX zo dňa 1.1.2005 sú neplatné, odvolací súd postupom podľa § 388 zmenil a žalobu v tejto časti zamietol, pretože neboli splnené podmienky na jeho potvrdenie ani zrušenie.

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

34.2. Podľa § 388 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zmení, ak nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie, ani na jeho zrušenie.

35. Súd prvej inštancie v preskúmanej veci správne zistil skutkový stav veci, skutkové zistenia sú postačujúce aj pre odvolací súd, a hoci v otázke určenia platnosti odstúpenia zo dňa 10.9.2013 (ďalej len „určenie platnosti odstúpenia“) od nájomných zmlúv č. XXX zo dňa 1.1.2005, č. XXX zo dňa 2.1.2009 a č. XXX zo dňa 1.1.2005 urobil správny právny záver, záver o určení neplatnosti nájomných zmlúv č. XXX zo dňa 2.1.2009, č. XXX zo dňa 1.1.2005 a č. XXX zo dňa 1.1.2005 (ďalej len „určenie neplatnosti nájomných zmlúv“) správny nebol.

36. Podľa § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

37. Odvolací súd preskúmaním obsahu spisového materiálu dospel k záveru, že súd prvej inštancie vo veci samej dostatočne vo vzťahu k určení platnosti odstúpenia od zmlúv a správne zistil skutkový stav veci, vec správne právne posúdil na základe aplikácie ustanovení príslušných právnych predpisov a následne vecne správne rozhodol.

38. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

39. Vzhľadom na to, že odvolací súd sa stotožňuje so závermi súdu prvej inštancie, pokiaľ ide o zistený skutkový stav a správne právne závery veci samej týkajúce sa určenia platnosti odstúpenia od nájomných zmlúv nachádzajúce sa v odôvodnení napadnutého rozsudku, s ktorým sa stotožňuje, dôvody v ňom uvedené preto nebude opakovať a iba na ne odkazuje.

40. Na zdôraznenie správnosti v uvedenej časti odvolací súd uvádza, že kardinálnym problémom v tejto veci, čo vyplývalo aj z mimosúdneho a tiež postoja žalovaného v súdnom konaní bola okolnosť, že pre platnosť odstúpenia vyžadoval spoločný úkon (§ 139 ods. 1 OZ) podielových spoluvlastníkov. Bez ohľadu na to, či bolo predmetom posudzovania účastníkov zmluvy vyjadrenie, že odstúpenie nespĺňa „podmienku dispozície“ v ich kompetenciách alebo nie, platí, že pokiaľ nastali skutočnosti (odstúpenie od nájomných zmlúv), s ktorými zákon spája vznik, zmenu, alebo zánik práv a povinností s ktorými taký prejav vôle spájajú právne predpisy, potom zákonné dôsledky odstúpenia nastali bez ohľadu na dôvody (ktoré neobstáli), ktoré k neakceptovaniu odstúpenia žalobcami žalovaný tvrdil.

41.1. Podľa § 663 OZ, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

41.2. Podľa § 139 ods. 1 OZ, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

41.3. Podľa § 139 ods. 2 OZ, o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

41.4. Podľa § 48 ods. 1 OZ, od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

42. V záujme právnej istoty Občiansky zákonník vychádza zo zásady, že uzavreté zmluvy sú platné a pre účastníkov záväzkového vzťahu záväzné (pacta sunt servanda). Zrušenie uzavretej zmluvy možno okrem prípadu dohody zmluvných strán dosiahnuť len vo výnimočných prípadoch. Medzi takéto prípady patrí zrušenie zmluvy na základe jednostranného právneho úkonu. Takýmto jednostranným právnym úkonom je odstúpenie od zmluvy. Občiansky zákonník v niektorých prípadoch hovorí namiesto odstúpenia od zmluvy o zrušení zmluvy (§ 507 ods. 1, § 648 ods. 2, § 655 ods. 2), príp. o zrušení zmluvy odstúpením (§ 58, § 741b ods. 2 písm. e) a § 741g ods. 2 OZ). Pod zrušením zmluvy má v týchto prípadoch nepochybne na mysli odstúpenie od zmluvy. Právo odstúpiť od zmluvy viaže Občiansky zákonník na splnenie týchto predpokladov: a) existencia zmluvného záväzkového právneho vzťahu, b) právo na odstúpenie od zmluvy vyplývajúce zo zákona alebo zmluvy, c) prejav vôle účastníka zmluvy od nej odstúpiť, d) zákon odstúpenie od zmluvy nezakazuje. Z uvedeného dôvodu je potrebné rozlišovať medzi odstúpením od platnej zmluvy a neplatnou zmluvou; od neplatnej zmluvy nemožno odstúpiť. (Fekete, L: Občiansky zákonník 1. Veľký komentár, Bratislava: Eurokódex 2011. str. 390).

43. Podľa § 12 ods. 6 zák. č. 504/2003 Z.z. účinného v čase odstúpenia o nájomných zmlúv, ak počas nájmu pozemku na poľnohospodárske účely dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, k predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu, prenajímateľ môže do šiestich mesiacov odo dňa predaja odstúpiť od zmluvy; nájomný vzťah zaniká po zbere úrody.

44. Zákon č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v § 1 ods. 1 zakotvuje, že nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu o nájmovej zmluve, ak tento neustanovuje inak, pričom osobitným predpisom sú § 663 a § 684 OZ. Za pozemok na účely zákona označuje taký pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou alebo časť tohto pozemku, pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. 06. 1991, ako aj iný pozemok prenesený na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku (§ 1 ods. 2 zákona). Druhá časť zák. č. 504/2003 Z. z. upravuje nájom pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku (§ 7 - § 14). Podľa § 7 ods. 1 zákona, ak prenajatý pozemok slúži na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku nájomcu, spravujú sa práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu ust. § 1 - § 6, ak nie je v tejto časti ustanovené inak.

45. Pozemkom na poľnohospodárske účely podľa tohto zákona je taký pozemok alebo jeho časť, ktorý je poľnohospodárskou pôdou, evidovaný v katastri nehnuteľností v registri "C" ako zastavaná plocha a nádvorie, slúžiaci na poľnohospodárske účely alebo pozemok zastavaný stavbou slúžiacou na poľnohospodárske účely, alebo iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely; ustanovenia osobitného predpisu 9) tým nie sú dotknuté. Staršie zákonné vymedzenie pozemok na účely tohto zákona charakterizoval taký pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou 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 predpisu tým nie sú dotknuté (§ 1 ods. 2 zák. č. 504/2003 Z.z.).

46. Odvolací súd uvádza, že odstúpenie od nájomných zmlúv zo dňa 10.9.2013 bolo platným a zákonným dôsledkom odstúpenia naplneným dôvodom pre zánik nájomného vzťahu v zmysle ust. § 12 ods. 6 zák. č. 504/2003 Z.z., ktoré sa týkalo (odstúpenie) pozemkov vo vlastníctve žalobcov. Pokiaľ

ide o účinnosť odstúpenia od nájomných zmlúv odvolací súd dáva uvádza, že vzhľadom na veľkú rozdrobenosť vlastníckeho práva k pozemkom v rámci celého územia Slovenskej republiky nie je reálne, ani možné, aby o spoločnej veci v zmysle § 139 ods. 2 OZ rozhodovali všetci spoluvlastníci. Prakticky každý spoluvlastník si uzatvára nájomné zmluvy samostatne na pozemky a podiely, ktoré vlastní v rámci celého katastrálneho územia, resp. niekoľkých katastrálnych území. Ide o zaužívanú prax. Väčšinou návrh nájomnej zmluvy fyzickým osobám zasielajú samotné poľnohospodárske podniky, ktoré majú záujem o hospodárenie na pôde. Aj podľa poznatkov Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR z realizačnej praxe zákona vyplýva, že približne 90% nájomných zmlúv uzatváraných podľa zákona, nájomca uzatvára nájomnú zmluvu so spoluvlastníkmi k pozemku jednotlivo a to tak, aby získal týmto spôsobom do užívania spoluvlastnícku podielu predstavujúce nadpolovičnú väčšinu všetkých podnikov. Dochádza tu teda primárne k nájmu jednotlivých spoluvlastníckych podielov. Nájomcovo oprávnenie obhospodarovať pozemok ako celok vznikne až vtedy, keď sa stane nájomcom kvalifikovanej väčšiny spoluvlastníckych podielov.

47. Hoci striktné vzaté a izolované použitie ustanovení o rozhodovaní spoluvlastníkov (bez prihladenia na charakter rozdrobenosti a praxe v poľnohospodárskej oblasti), pokiaľ nešlo o nájom výlučného vlastníka celého pozemku (ako samostatného predmetu občianskoprávných vzťahov) nebola splnená podmienka ust. § 139 OZ, a preto by mal byť právny úkon považovaný za neplatný. Odvolací súd považuje nájomné zmluvy č. XXX, č. XXX a č. XXX za platne uzavreté zmluvy, hoci na časti spoluvlastníckych podielov jednotlivých výmer pozemkov. Ciele a význam hospodárenia na poľnohospodárskych pozemkoch nevyhnutne vyžadovali pragmatické a zákonne udržateľné riešenia praxe, ktoré napokon v neskoršom období aj viedli k deklarovaniu stavu právom aprobovaného prístupu, keď je zmluva uzatváraná s jednotlivými podielovými (hoci nie majoritnými) spoluvlastníkmi.

48. Slovom zákonodarcu v neskoršom období (z.č. 2/2019Z.z.) doplnením § 14 ods. 1 cit. zákona stanovil, že zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku možno uzavrieť aj na spoluvlastnícky podiel k pozemku. Právo užívať pozemok na základe zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku má ten nájomca, ktorý má uzatvorené zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku s vlastníkmi, ktorí majú v súčte väčšinový spoluvlastnícky podiel. Nájomca, ktorý má uzatvorené zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku s vlastníkmi, ktorí majú v súčte menšinový spoluvlastnícky podiel, má len tie práva, ktoré mu priznáva tento zákon.

49. Z uvedeného vyplýva, že predpokladom platného a účinného odstúpenia od nájomných zmlúv bola ich platnosť, preto tento predpoklad ďalších úvah je splnený.

50. Odvolací súd konštatuje, že ak je prax účastníkov zmlúv pri kontraktácii nájmov poľnohospodárskych pozemkoch zaužívaná ako bolo uvedené vyššie, potom je aj pre ďalšie právne inštitúty využiteľné v priebehu existencie právneho vzťahu nevyhnutné, aby záujem sledujúci flexibilitu pri vstupe do právneho vzťahu bol vyvážený obdobným mechanizmom aj pri zániku (výstupe) z nájomného právneho vzťahu. Teda napríklad ak bola uzavretá nájomná zmluva z jedným z viacerých hoci minoritných spoluvlastníkov poľnohospodárskej pôdy, potom platným rozvazovacím dôvodom pre zrušenie zmluvy bolo odstúpenie od zmluvy. Uvedené (ukončenie vzťahu odstúpením) a vo všeobecnosti v konečnom dôsledku nehovorí nič o oprávnenosti ďalšieho užívania poľnohospodárskej pôdy nájomcom za situácie pretrvávajúcej kvalifikovanej majoritnej časti „zazmluvnenej pôdy“.

51. Treba si uvedomiť, že právny úkon sledujúci odstúpenie od zmluvy bol žalobcami realizovaný v roku 2013, pričom dôsledky právnej neistoty bolo potrebné a súdom prvej inštancie správne akceptované, a pretože existoval naliehavý právny záujem, bolo na mieste sa platnosťou odstúpenia od nájomných zmlúv zaoberať.

52. Odvolací súd teda považuje odstúpenie od zmluvy zo dňa 10.9.2013 vo vzťahu k predmetným nájomným zmluvám za platné. V konaní neboli spornými skutočnosťami dopadajúce na ust. § 12 ods. 6 zák. č. 504/2003 Z.z. účinné v čase realizácie tohto jednostranného právneho úkonu odstúpenia od predmetných zmlúv. Išlo o predaj podniku, k predaju väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, k predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu (§ 12 ods. 6). Uvedený úkon, tak ako ďalej stanovovalo uvedené ustanovenie, bolo treba realizovať v lehote 6 mesiacov. Uvedené skutočnosti nastali v období 23.3.2013 až 18.7.2013, kedy

žalovaný previedol majoritnú časť svojich členských podielov. Žalobcovia úkon odstúpenia realizovali v lehote 6 mesiacov.

53. Vzhľadom na odvolacie dôvody odvolací súd uvádza, že nemožno sa stotožniť s názorom žalovaného (odvolateľa), že žalobcovia nepostupovali podľa § 12 ods. 1 Zák. č. 504/2003 Z.z. (teda, že nevyzvali v dobe 1 roku pred skončením nájmu na vrátenie a prevzatie pozemkov), pretože v tomto prípade tak postupovať nemuseli vzhľadom na to, že ust. § 12 ods. 1 cit. zákona sa vzťahuje na iné situácie. Nenastala dispozícia uvedeného ustanovenia, že sa obnovuje nájom na určitý čas podľa § 8 cit. zákona. Predmetné ustanovenie (§ 12 ods. 1) upravuje situáciu, kedy pred uplynutím času na ktorý bol nájom dohodnutý (čo v tomto prípade neplatí) bol povinný vyzvať prenajímateľ na vrátenie prenajatého pozemku.

54. Vzhľadom k hore uvedeným právnym záverom odvolací súd odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti prvého výroku podľa § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správny potvrdil.

55. Vo vzťahu k rozpornosti jednotlivých výrokov, na čo poukazoval odvolateľ, odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie nesprávne vyhodnotil, že pokiaľ rozhodol o určení platnosti odstúpenia od nájomných zmlúv, bolo potrebné rozhodnúť zároveň aj o neplatnosti existujúcich nájomných zmlúv, ktoré strany sporu majú medzi sebou uzatvorené, čo malo logicky vyplývať z prvého výroku.

56. Pre ucelenosť argumentácie odvolací súd poukazuje na platnosť, resp. účinnosť právneho úkonu (napr. zmluvy). Odstúpenie od zmluvy nespôsobuje neplatnosť právneho úkonu od ktorého bolo odstupované. Zanikli účinky zmluvy v podobe zániku práv a povinností, ktoré tvorili obsah právneho úkonu.

57. Predpokladom (podmienkou) platnosti a účinnosti hmotnoprávneho úkonu odstúpenia od zmluvy (§ 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka) smerujúceho k právnemu dôsledku podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorým je zrušenie zmluvy, je, že zmluva, ku ktorej sa odstúpenie vzťahuje, nie je absolútne neplatnou; inak je odstúpenie od zmluvy neplatné pre rozpor so zákonom. Hodno pripomenúť, že už v minulosti judikatúra (porovnaj R 22/1976) v spojitosti s touto problematikou predsa poukázala, že odstúpiť možno iba od zmluvy, ktorá bola uzatvorená platne, a Najvyšší súd Slovenskej republiky to opäť zopakoval, keď v uznesení z 30. júna 2009 sp. zn. 4 Cdo 111/2008 zdôraznil, že „v konaní o určení neplatnosti odstúpenia od zmluvy treba ako predbežnú otázku riešiť otázku jej platnosti, pretože odstúpiť možno len od platnej zmluvy.“ (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 29. februára 2012, sp. zn. 1 Cdo 48/2010)

58. Predpokladom pozitívneho určenia platnosti právneho úkonu odstúpenia od zmluvy predpokladá existenciu a platnosť právneho úkonu od ktorého oprávnená strana odstúpila. Z toho dôvodu odvolací súd (a vzhľadom na vyššie uvedené dôvody o kontraktácii poľnohospodárskych pozemkov, resp. len ich častí) konštatuje, že Nájomná zmluva č. XXX zo dňa 2.1.2009, Nájomná zmluva č. XXX zo dňa 1.1.2005, Nájomná zmluva č. XXX zo dňa 2.1.2009 a Nájomná zmluva č. XXX zo dňa 1.1.2005 nie sú pre žiadne zistiteľné dôvody neplatnými právnymi úkonmi, preto druhý výrok napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie postupom podľa § 388 CSP zmenil a žalobu v tejto časti zamietol.

59.1. Podľa § 396 ods. 1 CSP, ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

59.2. Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

60. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd zmenil postupom podľa § 388 CSP v spojení s § 396 ods. 1 CSP a § 255 ods. 2 CSP aj výrok o náhrade trov konania tak, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania, pretože v konaní pomer úspechu a neúspechu strán bol vzťahu k jednotlivým petitórne žiadaným určeniam rovnaký (v jednom výroku bola úspešná strana žalobcu a v druhom strana žalovaného).

61. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP v spojení s § 396 ods. 1 CSP obdobne tak, že v dôsledku čiastočného a rovnakého úspechu a neúspechu strán sporu, žiadnej náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

62. Toto rozhodnutie prijal odvolací senát Krajského súdu v Nitre pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 druhá veta CSP a § 3 ods. 9 posledná veta zák. č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

### **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). Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), to neplatí, ak je a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).