

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 4Co/100/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1315210171  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ingrid Degmová Pospíšilová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2021:1315210171.2

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Ingrid Degmovej Pospíšilovej a sudcov JUDr. Valérie Kleinovej a JUDr. Anny Kašajovej v právnej veci žalobcu: Pilot Club s.r.o., IČO: 35 695 111, so sídlom Kráľová pri Senci, Letisko Kráľová, zastúpený: LEGATE, s.r.o., IČO: 35 846 909, so sídlom v Bratislave, Dvořákovo nábrežie 8/A, proti žalovanej: I.. V. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q., T. XX, Š. G. P., zastúpená: Advokátska kancelária Ivan Syrový, s.r.o., IČO: 47 232 765, so sídlom v Bratislave, Kadnárova 83, o určenie neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy a určenie, že nájomný vzťah trvá, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III zo dňa 24. februára 2016 č. k. 7C 349/2015-129 takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutých zamietajúcich častiach a v súvisiacej časti o náhrade trov konania **z r u š u j e** a v e c m u **v r a c i a** na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol konanie o návrhu (žalobe) na určenie neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy č. X XXXX XX zo dňa 05.02.2001, zamietol konanie o návrhu na určenie, že nájomný vzťah medzi účastníkmi (stranami sporu), založený nájomnou zmluvou č. X XXXX XX zo dňa 05.02.2001 v znení dodatku č. 1, 2, 3 trvá, zastavil konanie o návrhu, že k zániku nájmu založeného touto zmluvou nedošlo automaticky a žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovanej náhradu trov konania titulom trov právneho zastúpenia vo výške 352 eur jej právnomu zástupcovi (pravdepodobne do jeho rúk alebo na jeho účet) do troch dní od jeho právoplatnosti.

2. Vychádzal zo žaloby, ktorou sa žalobca voči žalovanej domáhal určenia, že výpoveď nájomnej zmluvy č. X XXXX XX zo dňa 05.02.2001 uzavretej medzi Slovenskou republikou - Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345 ako prenajímateľom a spoločnosťou Pilot Club s.r.o., s pôvodným sídlom Krížna 5, 811 07 Bratislava, IČO: 35 695 111 ako nájomcom, daná 2.2.2015 I.. V. P., bytom T. XX, XXX XX Q., nar. XX.XX.XXXX, je neplatná a k zániku nájmu založeného touto zmluvou nedošlo automaticky. Tiež žiadal určiť, že nájomný vzťah medzi spoločnosťou Pilot Club s.r.o., so sídlom Letisko - Kráľová, 900 50 Kráľová pri Senci, IČO: 35 695 111 ako nájomcom a I.. V. P., bytom T. XX, XXX XX Q., nar. XX.XX.XXXX ako prenajímateľom založený nájomnou zmluvou č. X XXXX XX zo dňa 5.2.2001 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 6.4.2005, dodatku č. 2 zo dňa 20.7.2006 a dodatku č. 3 zo dňa 20.7.2006 uzavretou medzi Slovenskou republikou - Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345 ako prenajímateľom a spoločnosťou Pilot Club s.r.o., s pôvodným sídlom Krížna 5, 811 07 Bratislava, IČO: 35 695 111 ako nájomcom, trvá. Žalobu žalobca skutkovo odôvodnil tým, že je oprávneným užívateľom nasledovných pozemkov nachádzajúcich sa v okrese P., obec B. U. P., katastrálne územie B.Á. U. P.:

- pozemok registra „K. B. parc. č. XXXX/X o výmere 79 273 m<sup>2</sup>
- pozemok registra „K. B. parc. č. XXXX/X o výmere 18 088 m<sup>2</sup>
- pozemok registra „K. B. parc. č. XXXX/X o výmere 1 813 m<sup>2</sup>
- pozemok registra „K. B. parc. č. XXXX o výmere 3 227 m<sup>2</sup>

a to na základe nájomnej zmluvy č. X XXXX XX zo dňa 5.2.2001 (ďalej len „Zmluva“), ktorú uzavrel ako nájomca so Slovenským pozemkovým fondom (ďalej len „SPF“) ako prenajímateľom, nakoľko vyššie uvedené pozemky boli ako majetok Slovenskej republiky v jeho správe. K zmluve boli uzatvorené dodatok č. 1 zo dňa 6.4.2005, dodatok č. 2 zo dňa 20.7.2006 a dodatok č. 3 zo dňa 20.7.2006. V zmysle Zmluvy a jej dodatkov bola dohodnutá doba nájmu ako doba určitá do 31.5.2056. Časť predmetu nájmu - pozemky parc. č. XXXX/X a parc. č. XXXX/X boli súčasťou iných pozemkov nachádzajúcich sa v predmetnom území a na účel uzavretia Zmluvy boli od týchto pozemkov oddelené geometrickým plánom na oddelenie pozemkov p. č. XXXX/X-X a určenie vlastníckych práv č. XXX/XXXX vyhotoveným dňa 17.2.2005 vyhotoviteľom Ing. Jánom Mrvom - GEP, Pri Mlyne 30, 831 07 Bratislava, IČO: 34 444 548, autorizačne overeným dňa 17.2.2005 Ing. Jánom Mrvom, úradne overeným dňa 12.4.2005 I. L. N. za bývalý Katastrálny úrad Q., Správu katastra P., pod číslom XXX/XXXX. Uvedený geometrický plán nebol zapísaný do katastra nehnuteľností. Vyššie uvedená časť predmetu nájmu - pozemky parc. č. XXXX/X a parc. č. XXXX/X sa po podpise Zmluvy stali súčasťou častí pozemkov parc. č. XXXX/XX, parc. č. XXXX/XX, parc. č. XXXX/XX, parc. č. XXXX/XX a parc. č. XXXX/XX; tieto pozemky boli na základe zmlúv o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom prevedené ako náhradné pozemky podľa zákona č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o navrátení vlastníctva“) do vlastníctva žalovanej nasledovne:

- pozemok parc. č. XXXX/XX a parc. č. XXXX/XX na základe zmluvy o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX;
- pozemok parc. č. XXXX/XX na základe zmlúv o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX a č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX;
- pozemok parc. č. XXXX/XX na základe zmluvy o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX;
- pozemok parc. č. XXXX/XX na základe zmlúv o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX a č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX.

Zvyšná časť predmetu nájmu - pozemok parc. č. XXXX bol na základe zmlúv o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom prevedený ako náhradný pozemok podľa Zákona o navrátení vlastníctva do vlastníctva žalovanej nasledovne:

- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 406/3227 na základe zmluvy o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX a
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2821/3227 na základe zmluvy o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX.

3. Žalobca v žalobe poukázal na ust. § 8 ods. 1 Zákona o navrátení vlastníctva, podľa ktorého oprávnená osoba, ktorá nadobudla vlastníctvo k pozemku podľa tohto zákona, vstupuje do práv a povinností doterajšieho prenajímateľa pozemku. Podľa žalobcu v súlade s citovaným ustanovením žalovaná ako nadobúdateľ pozemku vstúpil zákonnou cestou do práv a povinností SPF ako doterajšieho prenajímateľa. Ide o univerzálnu sukcesiu, t.j. o prechod všetkých práv a povinností z právneho predchodcu - SPF ako prenajímateľa na žalovanú. Podľa žalobcu z uvedeného dôvodu nie je potrebné uzatvorenie novej nájomnej zmluvy medzi stranami sporu. Existencia právneho vzťahu medzi nimi je podľa žalobcu v neposlednom rade potvrdená aj samotnou žalovanou, ktorá sa na Zmluvu odvoláva vo svojej výpovedi z nájmu. Žalobca tvrdil, že dňa 11.2.2015 mu bola doručená písomná výpoveď Zmluvy od žalovanej ako novej vlastníčky pozemkov registra „K. B. parc. č. XXXX, parc. č. XXXX/XX, parc. č. XXXX/XX, parc. č. XXXX/XX, parc. č. XXXX/XX a parc. č. XXXX/XX k termínu 4.2.2016. Uviedol, že žalovaná sa vo výpovedi odvoláva na možnosť vypovedania Zmluvy podľa jej článku VI., bod 2., písm. g). Žalobcovi bolo následne dňa 15.04.2015 doručené písomné oznámenie o zániku nájmu od žalovanej, v ktorom uviedla, že v zmysle čl. VI. Zmluvy písm. e) týkajúceho sa zániku nájmu došlo k tomuto automaticky a požaduje od žalobcu ukončenie užívania pozemkov v lehote 30 dní od doručenia oznámenia. Zmluva uvádza, že je uzatvorená podľa §§ 17 a 18 zákona č. 229/1991 Zb., § 34 zákona č. 330/1991 Zb. a nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 208/1994 Z. z. o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností a o nájme poľnohospodárskeho podniku (ďalej len „Nariadenie“). Nariadenie bolo zrušené zákonom č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov (ďalej len „ZoNPP“) s účinnosťou od 1.1.2004. V zmysle intertemporálneho ustanovenia § 24 ods. 1 ZoNPP ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, ak neupravujú právne vzťahy k pozemkom uvedeným v

odseku 2; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa posudzujú podľa doterajších predpisov. Podľa odseku 2 uvedeného § 24 tento zákon sa nevzťahuje na nájom pozemkov, na ktorý bol uplatnený nárok podľa osobitného predpisu. Osobitným predpisom, na ktorý odkazuje odsek 2, je Zákon o navrátení vlastníctva. V zmysle § 24a ZoNPP sa s účinnosťou od 1.11.2009 ustanovenia tohto zákona vzťahujú aj na pozemky, na ktoré bol uplatnený nárok podľa Zákona o navrátení vlastníctva. Na Zmluvu sa od účinnosti ZoNPP vzťahuje tento zákon, pričom sa uplatní aj v prípade uplatnenia nároku podľa Zákona o navrátení vlastníctva zo strany právneho predchodcu žalovanej (§ 24a ZoNPP). Zmluva bola na základe jej dodatku č. 2 zo dňa 20.7.2006 uzavretá na dobu určitú a to do 31.05.2056. V zmysle § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. Žalobca uzavrel, že bod 2. čl. VI. Zmluvy predstavuje dohodu zmluvných strán podľa § 676 ods. 1 OZ ohľadom výpovedných dôvodov na strane prenajímateľa a tieto výpovedné dôvody je možné uplatniť aj po zrušení Nariadenia ZoNPP. Výpovedný dôvod uvedený v čl. VI., bod 2., písm. g) Zmluvy, na ktorý sa odporkyňa odvoláva, a ktorým je potreba reštitučnej náhrady, je viazaný na osobu SPF a teda môže byť uplatnený iba zo strany tohto subjektu. U žalovanej totiž nemôže nastať „potreba reštitučnej náhrady“, nakoľko nie je subjektom oprávneným poskytnúť takúto náhradu vo forme pozemku; takouto osobou sú len príslušné orgány štátnej správy. U iných subjektov ako SPF je preto uvedený výpovedný dôvod obsolétny. SPF preukázateľne výpovedný dôvod podľa čl. VI., bod 2., písm. g) Zmluvy nevyužil a Zmluvu z uvedeného dôvodu neukončil. Túto skutočnosť jednoznačne preukazuje oznámenie SPF - Regionálneho odboru Bratislava zo dňa 12.12.2014, v ktorom SPF informuje žalobcu o prevode vlastníckeho práva prenajatých pozemkov na novú vlastníčku, ktorou je žalovaná. SPF v uvedenom oznámení zároveň odporučil žalobcovi uhrádzať ďalšie nájomné novej vlastníčke. Žalobca zároveň upozornil na pretrvávajúci zápis nájomného vzťahu vyplývajúceho zo Zmluvy aj na aktuálnych listoch vlastníctva; v prípade vypovedania Zmluvy by SPF podal na príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor, návrh na jeho výmaz z katastra nehnuteľností. Ďalším dôvodom preukazujúcim nemožnosť vypovedania Zmluvy zo strany žalovanej je podľa žaloby ustanovenie § 680 ods. 3 OZ, ktoré sa uplatní v zmysle § 1 ods. 1 ZoNPP. Podľa § 680 ods. 3 OZ môže z dôvodu zmeny vlastníctva k nehnuteľnej veci vypovedať zmluvu iba nájomca. Žalobca zároveň poukázal na skutočnosť, že časť predmetu nájmu - pozemok parc. č. 1339 bol v čase vypovedania Zmluvy zo strany žalovanej v podielovom spoluvlastníctve žalovanej (o podiele 406/3227) a v podielovom spoluvlastníctve Slovenskej republiky v správe SPF (o podiele 2821/3227) a žalovaná sama ako menšinová podielová spoluvlastníčka nemohla Zmluvu ohľadom predmetného pozemku platne vypovedať. Neexistuje žiadna zmluvná ani zákonná možnosť ukončenia Zmluvy výpoveďou zo strany žalovanej a teda jej výpoveď Zmluvy je potrebné kvalifikovať ako absolútne neplatný právny úkon. Žalovaná sa v oznámení o zániku nájmu odvoláva na čl. VI. písm. e) Zmluvy a má za to, že v zmysle tohto ustanovenia nájom automaticky zanikol z dôvodu riešenia reštitučnej náhrady na predmetnom pozemku. Žalobca k tomuto uviedol, že názor žalovanej a jej interpretácia uvedeného zmluvného ustanovenia nemá oporu v platnej právnej úprave. Článok VI. Zmluvy - Výpovedné dôvody je potrebné ohľadom jeho záverečného ustanovenia o zániku nájmu interpretovať ako zhrnutie právnych skutočností, ktoré sú spôsobilé privodiť právny následok v podobe zániku nájmu. Samy osebe však niektoré z týchto jednoduchých právnych skutočností zánik nájmu nespôsobujú; v týchto prípadoch ide o zložené právne skutočnosti a na to, aby došlo k následku (t.j. k zániku nájmu) je potrebné, aby k nim pristúpili ďalšie právne skutočnosti (napr. pri skutočnosti uvedenej pod písm. b) musí dôjsť k výpovedi podľa článku VI. ods. 2, písm. a) až e) Zmluvy; pri skutočnosti uvedenej pod písm. e) musí dôjsť k výpovedi podľa článku VI., ods. 2, písm. g) Zmluvy. Automatický zánik nájmu založeného Zmluvou neprípúšťa ani Zákon o navrátení vlastníctva, ani OZ. Žalobca akcentoval ustanovenie § 8 ods. 1 Zákona o navrátení vlastníctva, podľa ktorého dochádza pri nadobudnutí vlastníctva podľa tohto zákona k zákonnej cesii a vstupu nového vlastníka do právneho postavenia prenajímateľa. Akékoľvek ustanovenie Zmluvy odporujúce citovanému ustanoveniu by bolo pre jeho rozpor so zákonom neplatné. K automatickému zániku nájmu založeného Zmluvou teda nemohlo dôjsť z dôvodu riešenia reštitučnej náhrady na prenajatých pozemkoch, nakoľko by išlo o rozpor s kogentnými ustanoveniami § 8 Zákona o navrátení vlastníctva a § 680 OZ.

4. Písomným podaním, doručeným súdu prvej inštancie dňa 2.12.2015, žalobca navrhol zmenu žalobného petitu tak, že netrvá na určení, že k zániku nájmu nedošlo automaticky, čo odôvodnil tým, že v prípade takto formulovaného žalobného petitu by zrejme nešlo o určovaciu žalobu, ale o žalobu o určenie neexistencie právnej skutočnosti a táto prichádza do úvahy, ak to zákon výslovne pripúšťa; pričom súd sa takouto otázkou (či došlo k automatickému zániku nájmu) bude zaoberať ako otázkou prejudiciálnou, preto žalobca netrvá na určení, že k zániku nájmu nedošlo automaticky. Predmetnú

zmenu žalobného petitu súd prvej inštancie vyhodnotil ako čiastočné späťvzatie žaloby v uvedenej časti žalobného petitu po otvorení pojednávania vo veci samej. Nakoľko žalovaná voči čiastočnému späťvzatiu žaloby v uvedenej časti žalobného petitu nemala námietky, súd prvej inštancie postupom podľa § 96 ods. 1, 2 O.s.p. účinného do 30.06.2016 konanie v uvedenej časti zastavil.

5. Žalovaná vo vyjadrení k žalobe uviedla, že žalobcovi sa v konaní nepodarilo preukázať naliehavý právny záujem. V zmysle ustálenej judikatúry Najvyššieho súdu SR, ako aj právnej praxe nižších súdov sa zmluva o určenie neplatnosti právneho úkonu subsumuje pod žalobou v zmysle § 80 písm. c) O.s.p.. Preto aj pri podaní žaloby o určenie neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy (okrem výpovede z nájmu bytu) je súd povinný skúmať naliehavý právny záujem. Napríklad v rozhodnutí sp. zn. 3Cdo/300/2008 zo dňa 6.8.2009 NS SR vyslovil: „Určovací žaloba (§ 80 písm. c) O.s.p.) má predovšetkým preventívny charakter - jej účelom je spravidla poskytnúť ochranu právam žalobcu skôr, než dôjde k porušeniu právneho vzťahu alebo práva“ a na inom mieste: „Právny záujem, ktorý je podmienkou prípustnosti takejto žaloby, musí byť naliehavý v tom zmysle, že žalobca v danom právnom vzťahu môže navrhovaným určením dosiahnuť odstránenie spornosti a ochranu svojich práv a oprávnených záujmov (ide najmä o prípady, v ktorých sa určením, či tu právny vzťah alebo právo je či nie je, vytvorí pevný základ pre právne vzťahy účastníkom sporu a predíde sa žalobe na plnenie). Nejde tu o samotnú určovaciu žalobu, ale o to, čoho (akého určenia) sa žalobca domáha a z akých právnych pomerov vychádza.“ Naliehavý právny záujem sa viaže na konkrétny určovací petit (to čoho sa žalobca v konaní domáha) a súvisí s vyriešením otázky, či žaloba s daným určovacím petitom môže dosiahnuť odstránenie spornosti žalobcovho práva alebo neistoty v jeho právnom vzťahu; záver súdu o neexistencii naliehavého právneho záujmu žalobcu predpokladá teda posúdenie, či podaný určovací návrh je procesne prípustným nástrojom ochrany jeho práva a či snáď spornosť neodstraňuje a len zbytočne vyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné konanie. Naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení treba skúmať predovšetkým so zreteľom na cieľ sledovaný podaním žaloby a konečný zmysel navrhovaného rozhodnutia. Keďže zmluva v znení dodatkov bola uzatvorená na dobu určitú, nie je podľa žalovanej žalobcova situácia neistá, až kým žalovaná nepodá žalobu na vypratanie, pričom v rámci tohto konania by si súd musel vyriešiť ako predbežnú otázku platnosť výpovede ako aj platnosť nájomnej zmluvy. Pokiaľ žalobca tvrdí, že výpoveď je neplatná a žalovaná nepodala na súd žalobu o vypratanie, jeho situácia sa až do 31.05.2016 nemení. V zmysle citovaného rozhodnutia NS SR žalobný petit určovacej žaloby: „Žaloba na určenie (ne)existencie právnej skutočnosti (neplatnosť výpovede takou právnu skutočnosťou vo vzťahu ku záväzkovému vzťahu je) nie je totiž objektívne spôsobilá odstrániť spornosť tak, aby vylúčila možnosť prípadných ďalších súdnych sporov. Poukázal na to, že žalobca uvádza, že v zmysle § 8 ods. 1 Zákona o navrátení vlastníctva žalovaná ako nadobúdateľ pozemku vstúpila zákonnou cesiou do práv a povinností SPF ako doterajšieho prenajímateľa, pričom ide o univerzálnu sukcesiu a nie je teda potrebné uzatvorenie novej nájomnej zmluvy medzi stranami sporu. Žalovaná zmluvu vypovedala listom zo dňa 2.2.2015 a po uplynutí výpovednej doby zaslala žalobcovi oznámenie o zániku nájmu. Žalobca sa vyjadril, že výpovedný dôvod podľa ustanovenia čl. VI., bod 2, písm. g), na ktorý sa žalovaná odvoláva, je viazaný iba na osobu SPF a teda môže byť uplatnený iba zo strany tohto subjektu. Poukazuje tiež na to, že v zmysle § 680 ods. 3 OZ môže z dôvodu zmeny vlastníctva k nehnuteľnej veci vypovedať zmluvu iba nájomca. Uzatvára, že výpoveď zmluvy je potrebné kvalifikovať ako absolútne neplatný právny úkon. S týmto právnym názorom žalobcu sa žalovaná nestotožnila. V zmysle ust. § 37 OZ považuje Nájomnú zmluvu č. X XXXX XX zo dňa 05.02.2001 (ďalej len „zmluva“) za absolútne neplatnú. Podľa čl. I zmluvy je jej predmetom: „poľnohospodársky pozemok vo vlastníctve SR, v správe a nakladaní SPF, v kat. úz. B. U. P.. Prenajímá sa časť parc. č. XXXX/X - orná pôda, o výmere 9 ha.“ V zmysle § 37 ods. 1 OZ: „Právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.“ Pokiaľ nájomná zmluva obsahuje takúto formuláciu, nemožno to považovať za dostatočne presne určený predmet zmluvy, nakoľko zo zmluvy nevyplýva, ktorá konkrétna časť o veľkosti 9 ha sa prenájomá. Dodatkom č. 2 k zmluve zo dňa 20.07.2006 zmluvné strany upravili čl. I tak, že časť parc. č. XXXX/X - orná pôda, o výmere 9 ha nahradili znením: „pozemok s parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 79 273 m<sup>2</sup>“; „pozemok s parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 18 088 m<sup>2</sup>“. V zmysle ustanovenia § 40a OZ v prípade porušenia § 37 OZ ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Pre tú je charakteristické, ako vyslovil aj NS SR v rozhodnutí 4Cdo/240/2009 zo dňa 25.03.2010, že: „Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona a na takýto právny úkon sa hľadí, ako keby nebol urobený. Táto neplatnosť nemôže byť zhojená dodatočným schválením a nemôže sa konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti, čo vyplýva z toho, že nemožno naprávať úkon, ktorý neexistuje. Absolútne neplatným právnym úkonom je aj neurčitý právny úkon. Pri takomto právnom

úkonu nemožno zistiť, čo je jeho predmetom. Z toho jednoznačne vyplýva právny záver, že v prípade, že je nájomná zmluva absolútne neplatná, nemožno neplatnosť odstrániť ani uzavretím dodatku k zmluve. Žalovaná poukázala na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky (ďalej len „NS ČR“), sp. zn. 23Cdo/1983/2010 zo dňa 27.09.2011, ktorý sa týkal neplatnosti zmluvy o prenájme nebytových priestorov. Počas konania prvostupňový súd správne uviedol, že: „pokiaľ Zmluva neobsahovala predmet nájmu ako jednu z predpísaných podstatných náležitostí, potom je, čo sa týka nájmu nebytových priestorov, neplatná podľa ust. § 3 ods. 4 zákona č. 116/1990 Zb., a to neplatná absolútne bez možnosti zhojenia. Zhojiť neplatnosť Zmluvy nemôžu ani jej dodatky. Z toho jednoznačne vyvodila, že pokiaľ zmluvné strany nešpecifikujú, ktorá časť parcely sa prenecháva do nájmu, je zmluva neplatná z dôvodu neurčitosti právneho úkonu a ani súd sa nemôže podujat' na to, aby výkladom tento nedostatok odstránil.

6. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi, a to nájomnou zmluvou č. X XXXX XX zo dňa 5.2.2001, Dodatkom č. 1 k nájomnej zmluve č. X XXXX XX zo dňa 6.4.2005, Dodatkom č. 2 k nájomnej zmluve č. X XXXX XX zo dňa 20.07.2006, Dodatkom č. 3 k nájomnej zmluve č. X XXXX XX zo dňa 20.07.2006, Geometrickým plánom č. XXX/XXXX na oddelenie pozemkov p. č. XXXX/X-X a určenie vlastníckych práv, Zmluvou č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom, Zmluvou č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom, Zmluvou č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom, Zmluvou č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom, výpisom z listov vlastníctva č. XXXX, č. XXXX, č. XXXX, č. XXXX, č. XXXX, č. XXXX, Geometrickým plánom č. XX/XXXX na vyznačenie časti hraníc nájomnej zmluvy uzavretej na základe GP č. XXX/XXXX vyhotoviteľa Ing. Jána Mrvu, Geometrickým plánom č. XXX/XXXX na vyznačenie hraníc nájomnej zmluvy uzavretej na základe GP č. XXX/XXXX (ZPMZ 352) vyhotoviteľa Ing. Jána Mrvu, listom žalovanej zo dňa 2.2.2015 - ukončenie nájmu, listom žalovanej - Oznámenie o zániku nájmu, listom SPF zo dňa 12.12.2014 - Oznámenie, výpisom z listu vlastníctva č. XXXX, žalobou žalobcu podanou voči žalovanému (D. R.) dňa 19.05.2015 o určenie neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy a určenie, že nájomný vzťah trvá, žalobou žalobcu podanou voči žalovanej (R. D.) dňa 19.05.2015 o určenie neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy a určenie, že nájomný vzťah trvá, písomným vyjadrením žalovanej zo dňa 11.05.2015, Judikátom NS ČR sp. zn. 23Cdo 1983/2010 zo dňa 27.09.2011, žalobou I. V. P. o vypratanie nehnuteľnosti a návrhom na vydanie predbežného opatrenia, zmenou žalobného petitu a vyjadrením k argumentom žalovanej zo dňa 2.12.2015, listom žalobcu - Oznámenie o zániku nájmu s kópiou listovej obálky (rub strany), kópiou z katastrálnej mapy, listom zo dňa 1.03.1999 - Žiadosť o nájom respektíve o odkúpenie pozemku, Rozhodnutie o povolení na prevádzkovanie letiska Kráľová zn. C.-XXX-XXXX/XX-XXXX zo dňa 6.9.1999, listom Ministerstva dopravy, pôšt a telekomunikácií SR, sekcia civilného letectva a vodnej dopravy, č. XXXX-XXX/XX zo dňa 31.05.1999 - súhlas na zriadenie civilného verejného letiska Kráľová, Nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky č. I ÚS 242/07-29, ako aj ostatným spisovým materiálom.

7. Z nájomnej zmluvy č. X XXXX XX (ďalej len „Zmluva“), uzatvorenej dňa 05.02.2001 medzi prenajímateľom Slovenská republika - Slovenský pozemkový fond, so sídlom Búdkova 36, Bratislava (ďalej len „prenajímateľ“) a nájomcom PILOT CLUB s.r.o., IČO: 35 695 111, so sídlom Krížna 5, Bratislava (ďalej len „nájomca“) súd prvej inštancie zistil, že predmetom tejto nájomnej zmluvy je prenájom poľnohospodárskeho pozemku nájomcovi, a to konkrétne parcely č. XXXX/X - orná pôda, o výmere 9 ha vo vlastníctve SR, v správe a nakladaní SPF, v kat. úz. B. U. P.. V zmysle článku II. Zmluvy predmetný poľnohospodársky pozemok bol prenajatý na vybudovanie a prevádzkovanie verejného letiska, pre športové účely s nespevneným povrchom - trávou, na základe rozhodnutia č. C.-XXX-XXXX/XX-XXXX zo dňa 6.09.1999. Nájomná zmluva bola medzi zmluvnými stranami uzavretá na dobu neurčitú (článok III. Doba nájmu). Podľa článku IV., bod 1 Zmluvy cena nájmu za prenajímanú pôdu je stanovená dohodou podľa vyhlášky Ministerstva financií SR č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a úhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení vyhlášky Ministerstva financií SR č. 608/1992 Zb., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva financií SR č. 465/1991 Zb., a to: Ročná sadzba nájomného bola dohodnutá vo výške 2,5 % z priemernej úradnej ceny pôdy podľa BPEJ. Výpočet výšky nájomného tvorí prílohu nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva nadobudla účinnosť dňom 1.01.2000. Príloha nájomnej zmluvy - stanovenie nájomného: priemerná výška nájomného za rok 2000 bola stanovená v sume 12.555 Sk. Stanovenú výšku nájomného za rok 2000 uhradí nájomca jednou splátkou do 30 dní od podpísania nájomnej zmluvy. Nájomné je splatné faktúrou, ktorú vystaví a zašle prenajímateľ nájomcovi. Výška nájomného za rok 2001 bola stanovená

taktiež v sume 12.555 Sk. Stanovenú výšku nájomného uhradí nájomca jednou splátkou k 15.12. bežného roka. Nájomné je splatné faktúrou, ktorú vystaví a zašle prenajímateľ nájomcovi.

8. Z Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve č. X XXXX XX (ďalej len „Dodatok č. 1“), uzatvoreného dňa 6.04.2005 medzi prenajímateľom Slovenská republika - Slovenský pozemkový fond, so sídlom Búdkova 36, Bratislava (ďalej len „prenajímateľ“) a nájomcom PILOT CLUB s.r.o., IČO: 35 695 111, so sídlom Krížna 5, Bratislava (ďalej len „nájomca“) súd prvej inštancie zistil, že predmetom tohto Dodatku č. 1 je zmena sídla spoločnosti Pilot Club, s.r.o., zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 11422/B. Predmetný Dodatok č. 1 tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy č. X XXXX XX zo dňa 5.02.2001. Všetky zmeny v Dodatku č. 1 nadobudli účinnosť od 1.01.2005.

9. Z Dodatku č. 2 k nájomnej zmluve č. X XXXX XX (ďalej len „Dodatok č. 2“), uzatvoreného dňa 20.07.2006 medzi prenajímateľom Slovenská republika - Slovenský pozemkový fond, so sídlom Búdkova 36, Bratislava (ďalej len „prenajímateľ“) a nájomcom PILOT CLUB s.r.o., IČO: 35 695 111, so sídlom Krížna 5, Bratislava (ďalej len „nájomca“) súd prvej inštancie zistil, že zmluvné strany si dojednali zmenu článku I. nájomnej zmluvy tak, že namiesto špecifikácie poľnohospodárskeho pozemku „časť parcely č. XXXX/X - orná pôda, o výmere 9 ha.“ bola doplnená nasledovná špecifikácia pozemkov: „pozemok s parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 79 273 m<sup>2</sup>; s parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 18 088 m<sup>2</sup>; spolu 97 361 m<sup>2</sup>“. V zmysle cit. dodatku si v článku III. zmluvy zmluvné strany dojednali zmenu uzatvorenia nájomnej zmluvy a to tak, že namiesto doby neurčitej bola nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú a to do 31.05.2056 v zmysle rozhodnutia Leteckého úradu SR č. p. XXXX/XXX-X/XXXX zo dňa 1.06.2006. V článku IV. bod 1 zmluvy si zmluvné strany dojednali zmenu nájomného tak, že „zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za prenajímanú pôdu sa vypočítava z ceny celkovej výmery prenajatej pôdy určenej podľa priemernej BPEJ, ktorá je 86.996,- Sk/ha a určuje sa na 2,5 % ročne. Výška ročného nájomného činí 21.175 Sk. V článku IV. bod 2. zmluvy si zmluvné strany dohodli, že „nájomné môže prenajímateľ zvýšiť k 30.4. kalendárneho roka o výšku miery inflácie publikovaných štatistickým úradom za predchádzajúci kalendárny rok. Zmluvné strany sa dohodli, že iným dôvodom na úpravu výšky nájomného môže byť zmena výšky priemernej BPEJ, alebo prijatie všeobecne záväzného predpisu upravujúceho iným spôsobom výšku nájomného u pôdy v správe alebo vlastníctve SPF.“ V článku IV. bod 3 zmluvy si zmluvné strany dojednali, že nájomca bude nájomné platiť v jednej splátke, a to v termíne do 15.12. príslušného kalendárneho roka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Predmetný Dodatok č. 2 tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy č. X XXXX XX zo dňa 5.02.2001. Všetky zmeny v Dodatku č. 2 nadobudli účinnosť od 1.01.2006.

10. Z Dodatku č. 3 k nájomnej zmluve č. X XXXX XX (ďalej len „Dodatok č. 3“), uzatvoreného dňa 20.07.2006 medzi prenajímateľom Slovenská republika - Slovenský pozemkový fond, so sídlom Búdkova 36, Bratislava (ďalej len „prenajímateľ“) a nájomcom PILOT CLUB s.r.o., IČO: 35 695 111, so sídlom Krížna 5, Bratislava (ďalej len „nájomca“) súd prvej inštancie zistil, že tento dodatok bol vypracovaný z dôvodu zmeny výmery článku I. zmluvy, ďalej bol zmenený článok IV. zmluvy. Zmena článku I. nájomnej zmluvy: výmera prenajatých pozemkov 97 361 m<sup>2</sup>, kat. úz. B. U. P., okres P. sa zvyšuje o 5.043 m<sup>2</sup>. Predmet nájmu tvoria nehnuteľnosti:

- parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 79 273 m<sup>2</sup>,
  - parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 18 088 m<sup>2</sup>,
  - parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 1 816 m<sup>2</sup> (zapísaná na LV č. XXX),
  - parc. č. XXXX - orná pôda o výmere 3 227 m<sup>2</sup> (zapísaná na LV č. XXX),
- t.j. spolu vo výmere 102 404 m<sup>2</sup>.

V článku IV. bod 1, druhá veta zmluvy si zmluvné strany zároveň dojednali zmenu nájomného tak, že výška ročného nájomného činí 22.272 Sk. Predmetný Dodatok č. 3 tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy č. X XXXX XX zo dňa 5.02.2001. Všetky zmeny v Dodatku č. 3 nadobudli účinnosť od 1.11.2006.

11. Zo Zmluvy č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom (ďalej len „Zmluva č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX“), uzavretej medzi Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdková č. 36, Bratislava, ako správcom nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky (ďalej len „prevodca“) a I. V. P., rod. B., bytom Q., T. XXXX/XX, ako nadobúdateľom (ďalej len „nadobúdateľ“) mal súd prvej inštancie za preukázané, že v zmysle čl. I zmluvy právoplatným rozhodnutím Okresného úradu P., Pozemkový a lesný odbor, č.j. G.-P.-U.-XXXX-X/XXXX/Ko, zo dňa 23.07.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť 2.09.2014, pre zákonné prekážky nebolo možné vydať oprávnenej osobe L. T. pozemky

v kat. úz. Q., ocenené Ocenením Okresného úradu P., Pozemkový a lesný odbor č.j. G.-P.-U.. zo dňa 7.09.2014. Zmluvou o postúpení práv zo dňa 29.09.2014 postúpila L. T. (postupca) za odplatu svoju pohľadávku vyplývajúcu z rozhodnutia č. G.-P.-U.-X/XXXX/Ko na D. R. (postupníka). Zmluvou o postúpení práv zo dňa 29.09.2014 postúpil D. R. (postupca) za odplatu svoju pohľadávku vyplývajúcu zo zmluvy o postúpení práv zo dňa 29.09.2014 na I.. V. P. (postupníka). V zmysle čl. II Zmluvy č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX bolo dojednané, že za poľnohospodárske nehnuteľnosti, ktoré nemožno vydať si oprávnená osoba na Slovenskom pozemkovom fonde Bratislava výzvou doručenou dňa 26.09.2014 uplatnila nárok na poskytnutie náhrady formou poskytnutia náhradných pozemkov. V zmysle čl. IV Zmluvy č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX bolo dojednané, že prevodca podľa ust. § 34 ods. 4, písm. a) zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a § 6 ods. 2, písm. a) zákona č. 503/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov bezodplatne previedol na nadobúdateľa nehnuteľnosť identifikovanú v čl. III zmluvy takto:

- parc. reg. „K.“ č. XXXX/XX, orná pôda o výmere 31 275 m<sup>2</sup>, kat. úz. B. U. P., do vlastníctva: I.. V. P., rod. B., podiel 11534/31275, to je 11 534 m<sup>2</sup>
- parc. reg. „K.“ č. XXXX/XX, orná pôda o výmere 43758 m<sup>2</sup>, kat. úz. B. U. P., do vlastníctva: Ing. V. P., rod. B., podiel 8097/43758, to je 8 097 m<sup>2</sup>
- parc. reg. „K.“ č. XXXX, orná pôda o výmere 3 227 m<sup>2</sup>, kat. úz. B. U. P., do vlastníctva: I.. V. P., rod. B., podiel 406/3227, to je 406 m<sup>2</sup>.

V zmysle článku V. Zmluvy č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX nadobúdateľ I.. V. P., rod. B. prehlásila, že reštitučnú náhradu formou bezodplatného prevodu vlastníctva k pozemku prijíma do vlastníctva ako reštitučnú náhradu podľa rozhodnutia a k nemu náležiacemu oceneniu, uvedeného v čl. I zmluvy. Zmluva č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX nadobudla platnosť dňom podpisu a účinnosť desiaty deň po nadobudnutí platnosti. Po nadobudnutí účinnosti zmluvy bol reštitučný nárok oprávnených osôb vyplývajúci z rozhodnutia č. G.-P.-U.-X/XXXX/Ko, zo dňa 23.07.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť 2.09.2014 splnený v plnej výške.

12. Zo Zmluvy č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom (ďalej len „Zmluva č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX“), uzavretej medzi Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdková č. 36, Bratislava, ako správcom nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky (ďalej len „prevodca“) a I.. V. P., rod. B., bytom Q., T. XXXX/XX, ako nadobúdateľom (ďalej len „nadobúdateľ“) súd prvej inštancie zistil, že v zmysle čl. I zmluvy právoplatným rozhodnutím Okresného úradu P., Pozemkový a lesný odbor, č.j. U.-X/XXX/Ko, zo dňa 27.02.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť 22.04.2014, pre zákonné prekážky nebolo možné vydať oprávnenej osobe I.. B. B., F. B. a V. F. pozemky v kat. úz. Q., ocenené Ocenením Okresného úradu P., Pozemkový a lesný odbor č.j. G.-P.-U.. zo dňa 26.04.2014. Zmluvou o postúpení práv zo dňa 26.05.2014 postúpili I.. B. B., F. B. a V. F. (postupcovia) za odplatu svoju pohľadávku vyplývajúcu z rozhodnutia č. U.-X/XXX/Ko na R. D. (postupníka). Zmluvou o postúpení práv zo dňa 26.05.2014 postúpila R. D. (postupca) svoju pohľadávku za odplatu vyplývajúcu zo zmluvy o postúpení práv zo dňa 26.05.2014 na I.. V. P. (postupníka). V zmysle čl. II Zmluvy č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX bolo dojednané, že za poľnohospodárske nehnuteľnosti, ktoré nemožno vydať si oprávnená osoba na Slovenskom pozemkovom fonde Bratislava výzvou doručenou dňa 14.05.2014 a 21.05.2014 uplatnila nárok na poskytnutie náhrady formou poskytnutia náhradných pozemkov v kat. úz. B. U. P., okres P., na parcely reg. „K.“ č. XXXX/XX, č. XXXX/XX, č. XXXX/XX. V zmysle čl. IV Zmluvy č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX bolo dojednané, že prevodca podľa ustanovenia § 34 ods. 4 písm. a) zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a § 6 ods. 2, písm. a) zákona č. 503/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov bezodplatne previedol na nadobúdateľa nehnuteľnosť identifikovanú v čl. III zmluvy takto:

- parc. reg. „K.“ č. XXXX/XX, orná pôda o výmere 11 102 m<sup>2</sup>, kat. úz. B. U. P. do vlastníctva: I.. V. P., rod. B., podiel 7233/11102, to je 7 233 m<sup>2</sup>
- parc. reg. „K.“ č. XXXX/XX, orná pôda o výmere 42 885 m<sup>2</sup>, kat. úz. B. U. P. do vlastníctva: I.. V. P., rod. B., podiel 1/1, to je 42 885 m<sup>2</sup>
- parc. reg. „K.“ č. XXXX/XX, orná pôda o výmere 47 400 m<sup>2</sup>, kat. úz. B. U. P. do vlastníctva: I.. V. P., rod. B., podiel 21201/47400, to je 21 201 m<sup>2</sup>.

V zmysle čl. V Zmluvy č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX nadobúdateľ I.. V. P., rod. B. prehlásila, že reštitučnú náhradu formou bezodplatného prevodu vlastníctva k pozemku prijíma do vlastníctva ako reštitučnú náhradu podľa rozhodnutia a k nemu náležiacemu oceneniu, uvedeného v čl. I zmluvy. Zmluva č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX nadobudla platnosť dňom podpisu a účinnosť desiaty deň po nadobudnutí platnosti. Po nadobudnutí účinnosti zmluvy bol reštitučný nárok oprávnených osôb vyplývajúci z

rozhodnutia č. U.-X/XXX/Ko, zo dňa 27.02.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť 22.04.2014 splnený v plnej výške.

13. Zo Zmluvy č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom (ďalej len „Zmluva č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX“), uzavretej medzi Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdková č. 36, Bratislava, ako správcom nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky (ďalej len „prevodca“) a I.. V. P., rod. B., bytom Q., T. XXXX/XX, ako nadobúdateľom (ďalej len „nadobúdateľ“) súd prvej inštancie zistil, že v zmysle čl. I zmluvy právoplatným rozhodnutím Okresného úradu P., Pozemkový a lesný odbor, č.j. U.-X/XXX/Ko, zo dňa 28.03.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť 7.05.2014, pre zákonné prekážky nebolo možné vydať oprávnenej osobe P. B., I. B. a D. L. pozemky kat. úz. Q., ocenené Ocenením Okresného úradu P., Pozemkový a lesný odbor č.j. G.-P.-U.. zo dňa 14.05.2014. Zmluvou o postúpení práv zo dňa 6.06.2014 postúpili I. B. a D.A. L. (postupcovia) svoju pohľadávku vyplývajúcu z rozhodnutia č. U.-X/XXX/Ko a U.-X/XXX/Ko na I.. V. P.. V zmysle čl. II Zmluvy č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX bolo dojednané, že za poľnohospodárske nehnuteľnosti, ktoré nemožno vydať si oprávnená osoba na Slovenskom pozemkovom fonde Bratislava výzvou doručenou dňa 4.06. a 5.06.2014 uplatnila nárok na poskytnutie náhrady formou poskytnutia náhradných pozemkov v kat. úz. B. U. P., okres P., na parcely reg. „K.“ č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX. V zmysle čl. IV bod 1 Zmluvy bolo dojednané, že prevodca podľa ustanovenia § 34 ods. 4, písm. a) zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a § 6 ods. 2, písm. a) zákona č. 503/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov bezodplatne previedol na nadobúdateľa nehnuteľnosť identifikovanú v čl. III zmluvy takto:

- parc. reg. „K.“ č. XXXX/XX, orná pôda o výmere 47 400 m<sup>2</sup>, kat. úz. B. U. P., do vlastníctva: I.. V. P., rod. B., podiel 26 199/47400, to je 26 199 m<sup>2</sup>
- parc. reg. „K.“ č. XXXX/XX, orná pôda o výmere 39 839 m<sup>2</sup>, kat. úz. B. U. P., do vlastníctva: I.. V. P., rod. B., podiel 1/1, to je 39 839 m<sup>2</sup>
- parc. reg. „K.“ č. XXXX/XX, orná pôda o výmere 31 275 m<sup>2</sup>, kat. úz. B. U. P. do vlastníctva: I.. V. P., rod. B., podiel 19741/31275, to je 19 741 m<sup>2</sup>.

V zmysle čl. V Zmluvy č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX nadobúdateľ I.. V. P., rod. B. prehlásila, že reštitučnú náhradu formou bezodplatného prevodu vlastníctva k pozemku prijíma do vlastníctva ako reštitučnú náhradu podľa rozhodnutia a k nemu náležiacemu oceneniu, uvedeného v čl. I zmluvy. Zmluva č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX nadobudla platnosť dňom podpisu a účinnosť desiaty deň po nadobudnutí platnosti. Po nadobudnutí účinnosti zmluvy bol reštitučný nárok oprávnených osôb I. B. a D. L. vyplývajúci z rozhodnutia č. U.-X/XXX/Ko J. U. XXXX/XXXX-X/XXX/Ko splnený v plnej výške.

14. Zo Zmluvy č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom (ďalej len „Zmluva č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX“), uzavretej medzi Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdková č. 36, Bratislava, ako správcom nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky (ďalej len „prevodca“) a I.. V. P., rod. B., bytom Q., T. XXXX/XX, ako nadobúdateľom (ďalej len „nadobúdateľ“) mal súd prvej inštancie za preukázané, že v zmysle čl. I zmluvy právoplatným rozhodnutím Okresného úradu P., Pozemkový a lesný odbor, č.j. U.-X/XXX/Ko, zo dňa 28.03.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť 7.05.2014, pre zákonné prekážky nebolo možné vydať oprávnenej osobe P. B. pozemky v kat. úz. Q., ocenené Ocenením Okresného úradu P., Pozemkový a lesný odbor č.j. G.-P.-U.. zo dňa 14.05.2014. Právoplatným rozhodnutím Okresného úradu P., Pozemkový a lesný odbor, č.j. U.-X/XXX/Ko, zo dňa 14.03.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť 2.05.2014, pre zákonné prekážky nebolo možné vydať oprávnenej osobe P. B. pozemky v kat. úz. Q., ocenené Ocenením Okresného úradu P., Pozemkový a lesný odbor č.j. G.-P.-U.. zo dňa 14.05.2014. Zmluvou o postúpení práv zo dňa 15.07.2014 postúpil P. B. (postupca) svoju pohľadávku vyplývajúcu z rozhodnutia č. PLO/2014/3525-3/492/Ko a U.-X/XXX/Ko na I.. V. P. (postupník). V zmysle čl. II Zmluvy č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX bolo dojednané, že za poľnohospodárske nehnuteľnosti, ktoré nemožno vydať si oprávnená osoba na Slovenskom pozemkovom fonde Bratislava výzvou doručenou dňa 11.07.2014 a 14.07.2014 uplatnila nárok na poskytnutie náhrady formou poskytnutia náhradných pozemkov v kat. úz. B. U. P., okres P., na parcely reg. „K.“ č. XXXX/XX. V zmysle čl. IV bod 1 Zmluvy bolo dojednané, že prevodca podľa ustanovenia § 34 ods. 4, písm. a) zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a § 6 ods. 2, písm. a) zákona č. 503/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov bezodplatne previedol na nadobúdateľa nehnuteľnosti identifikované v čl. III zmluvy takto:

- parc. reg. „K.“ č. XXXX/XX, orná pôda o výmere 43 758 m<sup>2</sup>, kat. úz. B. U. P. do vlastníctva: I.. V. P., rod. B., podiel 35661/43758, to je 35 661 m<sup>2</sup>.

V zmysle čl. V Zmluvy č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX nadobúdateľ I.. V. P., rod. B. prehlásila, že reštitučnú náhradu formou bezodplatného prevodu vlastníctva k pozemku prijíma do vlastníctva ako reštitučnú náhradu podľa rozhodnutia a k nemu náležiacemu oceneniu, uvedeného v čl. I zmluvy. Zmluva č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX nadobudla platnosť dňom podpisu a účinnosť desiaty deň po nadobudnutí platnosti. Po nadobudnutí účinnosti zmluvy bol reštitučný nárok oprávnenej osoby P. B. vyplývajúci z rozhodnutí č. U.-X/XXX/Ko a U.-X/XXX/Ko splnený v plnej výške.

15. Zo Zmluvy č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom (ďalej len „Zmluva č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX“), uzavretej medzi Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdková č. 36, Bratislava, ako správcom nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky (ďalej len „prevodca“) a I.. V. P., rod. B., bytom Q., T. XXXX/XX, ako nadobúdateľom (ďalej len „nadobúdateľ“) zistil, že v zmysle čl. I zmluvy právoplatným rozhodnutím Okresného úradu P., pozemkový a lesný odbor, č. G.-P.-U.-XX/XXX-X/Ko zo dňa 23.01.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 2.03.2015 pre zákonné prekážky nebolo možné vydať oprávnenej osobe N. W. pozemky v kat. úz. Q., ocenené Ocenením Okresného úradu P., pozemkový a lesný odbor č. G.-P.-U.. zo dňa 3.03.2015. Zmluvou o postúpení práv zo dňa 6.03.2015 postúpil N. W. (postupca) svoju pohľadávku vyplývajúcu z rozhodnutia č. G.-P.-U.-XX/XXX-X/Ko zo dňa 23.01.2015 na I.. V. P. (postupník). V zmysle čl. II Zmluvy č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX bolo dojednané, že za poľnohospodárske nehnuteľnosti, ktoré nebolo možné vydať si oprávnená osoba na Slovenskom pozemkovom fonde Bratislava výzvou doručenou dňa 5.03.2015 uplatnila nárok na poskytnutie náhrady formou poskytnutia náhradného pozemku. V Zmysle čl. IV bod 1 Zmluvy bolo dojednané, že prevodca podľa ustanovenia § 34 ods. 4, písm. a) zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a § 6 ods. 2, písm. a) zákona č. 503/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov bezodplatne previedol na nadobúdateľa nehnuteľnosti identifikované v čl. III zmluvy takto:

- parcela reg. „V.“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 129 059 m<sup>2</sup>, kat. úz. D., do vlastníctva: I.. V. P., rod. B., spoluvlastnícky podiel 32753/129059, to je 32 753 m<sup>2</sup>
- parcela reg. „K.“ č. XXXX, druh pozemku: orná pôda o výmere 3 227 m<sup>2</sup>, kat. úz. B. U. P., do vlastníctva: I.. V. P., rod. B., spoluvlastnícky podiel 2821/3227, to je 2 821 m<sup>2</sup>
- parcela reg. „V.“ č. XXXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 17 374 m<sup>2</sup>, kat. úz. B. U. P., do vlastníctva: I.. V. P., rod. B., spoluvlastnícky podiel 1/1, to je 17 374 m<sup>2</sup>
- parc. reg. „V.“ č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 29 850 m<sup>2</sup>, kat. úz. B. U. P., do vlastníctva: I.. V. P., rod. B., spoluvlastnícky podiel 6711/29850, to je 6 711 m<sup>2</sup>.

V zmysle čl. IV. bod 3 Zmluvy nadobúdateľ vzal na vedomie, že k prevádzanej parc. reg. „K.“ č. XXXX kat. úz. B. U. P. sa viaže ťarcha - nájomná zmluva č. X XXXX XX + Dodatok č. 2 + Dodatok č. 3 zo dňa 5.02.2001 na parc. č. XXXX v prospech Pilot Club s.r.o. (IČO: 35 695 111) do 31.05.2056 - N-8/07 zapísaná v časti K.: Ťarchy listu vlastníctva č. XXXX kat. úz. B. U. P.

V zmysle čl. V Zmluvy č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX nadobúdateľ I.. V. P., rod. B. prehlásila, že reštitučnú náhradu formou bezodplatného prevodu vlastníctva k pozemku prijíma do vlastníctva ako reštitučnú náhradu podľa rozhodnutia a k nemu náležiacemu oceneniu, uvedeného v čl. I zmluvy. Zmluva č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX nadobudla platnosť dňom podpisu a účinnosť desiaty deň po nadobudnutí platnosti. Po nadobudnutí účinnosti zmluvy bol reštitučný nárok oprávnenej osoby, vyplývajúci z rozhodnutia č. G.-P.-U.-XX/XXX-X/Ko zo dňa 23.01.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 2.03.2015 splnený v plnej výške.

16. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX mal súd prvej inštancie za preukázané, že žalovaná je výlučným vlastníkom (podiel 1/1) nehnuteľností:

- parcela č. XXXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 29 002 m<sup>2</sup>,
  - parcela č. XXXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 5 147 m<sup>2</sup>,
  - parcela č. XXXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 8 736 m<sup>2</sup>,
- ktoré nadobudla Zmluvou o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom F.-XXXX/XX zo dňa 4.9.2014-419/14.

17. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX zistil, že žalovaná je podielovým spoluvlastníkom (podiel 7233/11102) nehnuteľností:

- parcela č. XXXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 10 018 m<sup>2</sup>,
  - parcela č. XXXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 1 084 m<sup>2</sup>,
- ktoré nadobudla Zmluvou o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom F.-XXXX/XX zo dňa 4.9.2014 - 419/14.

18. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX zistil, že žalovaná je výlučným vlastníkom (podieľy: 11534/31275; 19741/31275) nehnuteľností:

- parcela č. XXXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 30 073 m<sup>2</sup>,  
- parcela č. XXXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 1 202 m<sup>2</sup>,  
ktoré nadobudla Zmluvou č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom, podľa F.-XXXX/XXXX zo dňa 27.11.2014; Zmluvou o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom F.-XXXX/XX zo dňa 4.9.2014 - 422/14.

19. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX súd prvej inštancie zistil, že žalovaná je výlučným vlastníkom (podiel 1/1) nehnuteľností:

- parcela č. XXXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 38 761 m<sup>2</sup>,  
- parcela č. XXXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 972 m<sup>2</sup>,  
- parcela č. XXXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 106 m<sup>2</sup>,  
ktoré nadobudla Zmluvou o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom F.-XXXX/XX zo dňa 4.9.2014 - 422/14.

20. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX mal za preukázané, že žalovaná je výlučným vlastníkom (podieľy: 8097/43758; 35661/43758) nehnuteľností:

- parcela č. XXXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 43 750 m<sup>2</sup>,  
- parcela č. XXXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 8 m<sup>2</sup>,  
ktoré nadobudla Zmluvou č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom, podľa F.-XXXX/XXXX zo dňa 27.11.2014; Zmluvou o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom F.-XXXX/XX zo dňa 24.9.2014 - 479/14.

21. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX súd prvej inštancie zistil, že žalovaná je výlučným vlastníkom (podiel 1/1) nehnuteľností:

- parcela č. XXXX/X, druh pozemku: orná pôda o výmere 17 374 m<sup>2</sup>,  
ktoré nadobudla Zmluvou o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom F.-XXXX/XX zo dňa 4.5.2015-215/15; Zmluvou č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom, podľa F.-XXXX/XXXX zo dňa 27.11.2014 - 640/14.

22. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX zistil, že žalovaná je podielovým spoluvlastníkom (podiel 406/3227) nehnuteľností:

- parcela č. XXXX, druh pozemku: orná pôda o výmere 3 227 m<sup>2</sup>,  
ktoré nadobudla Zmluvou č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom, podľa F.-XXXX/XXXX zo dňa 27.11.2014.

23. Z listu zo dňa 2.02.2015 - ukončenie nájmu mal súd prvej inštancie za preukázané, že žalovaná ako vlastníčka pozemkov p. č. XXXX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX parcely registra K., B., druh pozemku: orná pôda v kat. úz. B. U. P., oznámila žalobcovi, že nemá záujem pokračovať v Nájomnej zmluve č. X XXXX XX, ktorú žalobca v minulosti uzatvoril so SPF. Žalovaná ako vlastníčka predmetných nehnuteľností využila možnosť ukončenia nájmu výpoveďou, podľa článku VI., bod 2, písm. g) nájomnej zmluvy č. X XXXX XX a jej dodatkov v lehote 1 roka. Ročná výpoveď zo zmluvy bola daná žalovanou k dátumu 4.02.2015, pričom žalovaná žiadala k termínu 4.6.2016 vypratať predmetné nehnuteľnosti a uviesť ich do pôvodného stavu. Predmetný list bol doručený žalobcovi dňa 11.02.2015.

24. Z listu - Oznámenie o zániku nájmu súd prvej inštancie zistil, že žalovaná ako vlastníčka nehnuteľností: U. Č.. XXXX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX parcely registra K., B., druh pozemku: orná pôda, katastrálne územie: B. U. P., oznámila týmto listom žalobcovi, že v zmysle článku VI., písm. e) Nájomnej zmluvy došlo k zániku nájmu predmetných nehnuteľností, a to z dôvodu riešenia reštitučnej náhrady na predmetných nehnuteľnostiach. Nakoľko nájom predmetných parciel v zmysle uvedeného ustanovenia nájomnej zmluvy zanikol ku dňu prevodu vlastníctva predmetných nehnuteľností na žalovanú, vzhľadom na uvedené žalovaná požiadala žalobcu o ukončenie užívania predmetných nehnuteľností do 30 dní od doručenia tohto oznámenia žalobcovi.

25. Z listu zo dňa 12.12.2014 - Oznámenie vyvodil, že Slovenský pozemkový fond týmto listom okrem iného oznámil žalobcovi, že nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom nájmu v nájomnej zmluve č. U.-U. XXXXX/XX.XX od Slovenského pozemkového fondu boli zmluvami o bezodplatnom prevode vlastníctva prevedené na novú vlastníčku. Novým vlastníkom sa dňom 4.9.2014 stala žalovaná: I.. P. V., Q. T. XX, Q..

26. Vychádzal i z výsluchu štatutárneho zástupcu žalobcu, že mimo procesnej stránky vzatia nájmu, alebo odkúpenia bol nezávisle vedený proces schvaľovania letiska, v ňom je kompetentné konať MO SR, podľa § 32 Letového zákona sa tento proces spája s územným konaním o povolení stavby, projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie je daná na pripomienkovanie relevantným orgánom, projekt stavby obsahuje explicitne zakreslenú prístávaciu dráhu EPROM prejazdovú dráhu aj s ťažným bodom letiska a kótami. Zároveň sa tu explicitne hovorí o geometrickom vyznačení letiska roxormi - teda v teréne. Dôležité je tu uviesť to, že iba časti pozemkov sú popisované z leteckej strany, predpolia, ktoré by inak nemohli byť poľnohospodármi využité vzhľadom na ich minimálnu veľkosť tu neboli zahrnuté. Následne v období cca do kedy sa uzavrel dodatok 2, 3 predmetnej nájomnej zmluvy, žalobca riadne využíval letisko a zisťoval perspektívnosť jeho rozvoja, pričom za tým účelom došlo ku zavedeniu tzv. rýchleho odbočenia. Ku zavedeniu, resp. umožneniu rozvoja letiskového zámeru sa špecifikovala možnosť zavedenia prenajímania pozemkov, kde boli zahrnuté parcely č. XXXX/X J. XXXX, na ktorom v územnom konaní bola neskôr povolená stavba hangáru a v tomto rozsahu bol aj špecifikovaný nový geometrický plán dodatok č. 2, 3, čím sa zväčšoval predmet nájmu a nedošlo o zhojenie nedostatku, ktorý špecifikovala protistrana.

27. Z prednesu právneho zástupcu žalobcu okrem iného vyvodil, že pred uzavretím nájomnej zmluvy požiadal žalobca v súvislosti so zriadením letiska SPF o nájom resp. odkúpenie pozemku, pričom tieto boli jednoznačne identifikované ako preukazuje listinný dôkaz č. 3. zároveň nájomná zmluva v článku 2 odkazuje na rozhodnutie leteckého úradu dôkaz č. 4, pričom tomuto rozhodnutiu predchádzal súhlas MO SR predložený ako dôkaz č. 5, v ktorom je jasne uvedené, že SPF ako prenajímateľ sa vyjadril k zriadeniu letiska Kráľová. Súčasťou procesu získavania týchto povolení a súhlasu bolo predloženie projektovej dokumentácie, ktorá jednoznačne musela identifikovať miesto, kde bude letisko zriadené, z tejto projektovej dokumentácie zástupca žalobcu predložil relevantnú časť dôkazy č. 1 a 2. Zástupca žalobcu mal za to, že zmluvným stranám bolo jasné a zrejmé, ohľadom ktorej časti pozemku - parcela č. XXXX/X uzatvárajú nájomnú zmluvu. Žalobca poukázal na skutočnosť, že nakoľko ide o autonómny prejav vôle zmluvných strán, neprináležalo žalovanej ani jej právnenému zástupcovi interpretovať a vykladať vôľu pri uzatváraní právneho úkonu, ktorý nie sú účastníkmi a okolnosti uzatvárania, ktoré im nie sú známe. V prípade, ak by súd napriek týmto skutočnostiam posúdil nájomnú zmluvu, ako neplatnú, zástupca žalobcu poukázal na to, že dodatky č. 2 a 3 zo dňa 20.7.2006 obsahujú všetky podstatné náležitosti nájomnej zmluvy a bez ohľadu na označenie, že ide o dodatky ku dňu ich podpisu bola uzavretá nájomná zmluva.

28. Poukázal na prednes právneho zástupcu žalovanej, ktorý namietal absenciu naliehavého právneho záujmu, žalobca i naďalej užíval predmetné pozemky a žalovaný to rešpektoval, s tým, že vo veci bola podaná žaloba na vypratanie, kde sa bude robiť rozsiahlejšie dokazovanie, nie len skúmať platnosť, resp. neplatnosť, ale aj samotné výpovedné dôvody, okamih ukončenia nájmu a iné. Poukázal na ďalšie rozhodnutie NS SR, na ktoré v podstate odkazoval aj žalobca č. 2MCDO 2C/2007, kde aj súd hovorí názor, že pri určovacej žalobe nie je dôvod vykonávať dokazovanie do merita veci, ak žalobca neunesie dôkazné bremeno na preukázanie naliehavého právneho záujmu. Navyše žalobca neplatí nájomné.

29. Súd prvej inštancie zhrnul, že predmetom konania je určenie neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy a určenie, že nájomný vzťah trvá.

30. Ustálený skutkový stav súd prvej inštancie právne posúdil podľa § 8 ods. 1 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov, § 17 uvedeného zákona, § 18 uvedeného zákona, § 6 ods. 1, 2 Nariadenia vlády SR č. 208/1994 Z. z. o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností a o nájme poľnohospodárskeho podniku, v znení účinnom do 31.12.2003, § 24 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, § 24a uvedeného zákona, § 663 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), § 664 OZ, § 671 ods. 1 OZ, § 676 ods. 1 OZ, § 680 ods. 3 OZ, s prihliadnutím na ust. § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku platného do 30.06.2016.

31. Právne dôvodil, že naliehavý právny záujem na určovacej žalobe je daný vtedy, ak je objektívne ohrozené právo žalobcu, alebo pokiaľ by sa jeho právne postavenie stalo neistým. Preto sa pri určovacích žalobách zdôrazňuje ich preventívny charakter a význam. Naliehavý právny záujem na určení je daný vtedy, ak je tu aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovaným, ktorý je ohrozením žalobcovho právneho postavenia a ktorý nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť, nezáleží na tom, ako táto neistota vznikla. Základnou procesnou podmienkou úspechu žaloby o určenie podľa § 80 písm. c) O.s.p. je teda skúmanie existencie naliehavého právneho záujmu navrhovateľa na požadovanom určení.

32. Z vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie za jednoznačne preukázané, že žalobca na základe nájomnej zmluvy č. X XXXX XX zo dňa 5.2.2001 (ďalej len „Zmluva“), ktorú uzavrel ako nájomca so Slovenským pozemkovým fondom (ďalej len „SPF“) ako prenajímateľom je užívateľom nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese P., obec B. U. P., katastrálne územie B. U. P.: pozemok registra „K. B. parc. č. XXXX/X o výmere 79 273 m<sup>2</sup>; pozemok registra „K. B. parc. č. XXXX/X o výmere 18 088 m<sup>2</sup>; pozemok registra „K. B. parc. č. XXXX/X o výmere 1 813 m<sup>2</sup>; pozemok registra „K. B. parc. č. XXXX o výmere 3 227 m<sup>2</sup> (ďalej len „nehnuteľnosti, resp. predmet nájmu“). K predmetnej nájomnej zmluve zmluvné strany uzavreli aj dodatky - Dodatok č. 1 zo dňa 6.4.2005, Dodatok č. 2 zo dňa 20.7.2006 a Dodatok č. 3 zo dňa 20.7.2006. V zmysle čl. III Nájomnej zmluvy v znení neskoršieho Dodatku č. 2 k nájomnej zmluve bola doba nájmu predmetných nehnuteľností dohodnutá na dobu určitú a to do 31.05.2056. Časť predmetu nájmu - nehnuteľností (pozemky) parcela č. XXXX/X a parcela č. XXXX/X boli súčasťou iných nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území B. U. P., pričom predmetné parcely č. XXXX/X, Č.. XXXX/X sa po podpise Zmluvy stali súčasťou predmetu nájmu. Na základe Zmlúv o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom (č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX, č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX, č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX, č. XXXXX/XXXX-U.-D..XX) predmetné nehnuteľnosti - parcely č. XXXX/XX, Č.. XXXX/XX, Č.. XXXX/XX a parcela č. XXXX/XX boli prevedené ako náhradné pozemky podľa zákona č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, do vlastníctva žalovanej, ktorá ako nová vlastníčka predmetných nehnuteľností listom zo dňa 2.02.2015 - ukončenie nájmu vypovedala podľa článku VI., bod 2., písm. g) Zmluvy žalobcovi nájomnú zmluvu k predmetným nehnuteľnostiam ku dňu 4.02.2015, pričom ho zároveň týmto listom vyzvala k uvedenému termínu vypratať predmetné nehnuteľnosti a uviesť ich do pôvodného stavu. Predmetná písomná výpoveď bola žalobcovi doručená dňa 11.02.2005. Následne žalovaná zaslala žalobcovi list - Oznámenie o zániku nájmu, v ktorom žalovaná oznámila žalobcovi, že podľa článku VI., písm. e) nájomnej zmluvy došlo k zániku nájmu predmetných nehnuteľností automaticky a vyzvala žalobcu o ukončenie užívania týchto nehnuteľností do 30 dní od doručenia oznámenia žalobcovi. Predmetný list bol doručený žalobcovi dňa 11.02.2015. Žalobca mal za to, že výpovedný dôvod daný zo strany žalovanej uvedený v čl. VI., bod 2, písm. g) Zmluvy, ktorým je potreba reštitučnej náhrady, je viazaný na právnickú osobu Slovenský pozemkový fond ako správcu nehnuteľností vo vlastníctve štátu a teda môže byť uplatnený len zo strany tohto právneho subjektu. Uviedol, že žalovaná nemôže uplatniť výpovedný dôvod podľa uvedeného čl. VI., bod 2, písm. g) Zmluvy, nakoľko nie je subjektom oprávneným poskytnúť takúto náhradu vo forme nehnuteľností. Nakoľko SPF výpovedný dôvod podľa čl. VI., bod 2., písm. g) Zmluvy nevyužil, nemohlo dôjsť k zániku nájomnej zmluvy z uvedeného dôvodu.

33. Súd prvej inštancie sa v prvom rade zaoberal otázkou, či žalobca s daným určovacím petitom žaloby môže dosiahnuť odstránenie neistoty v jeho právnom vzťahu, ktorý bol založený nájomnou zmluvou v znení neskorších Dodatkov č. 1, 2, 3. Vzhľadom na skutočnosť, že v zmysle čl. III Nájomnej zmluvy v znení neskoršieho Dodatku č. 2 bol nájom predmetných nehnuteľností uzavretý na dobu určitú, a to do 31.05.2056, zaujal názor, že napriek tomu, že žalovaná ako nová vlastníčka nehnuteľností (t.j. právny sukcesor, ktorý vstúpil namiesto SPF do záväzkovo-právneho vzťahu so žalobcom, ktorý bol založený nájomnou zmluvou) dala žalobcovi výpoveď z nájomnej zmluvy, žalobcova situácia nie je neistá, t.j. užívanie predmetných nehnuteľností na základe platne uzavretej nájomnej zmluvy, nakoľko mal za to, že pokiaľ žalobca tvrdí, že výpoveď nájomnej zmluvy je neplatná, žalovaná bude nutne musieť podať voči žalobcovi žalobu na vypratanie predmetných nehnuteľností, pričom v rámci konania sa súd bude musieť v rámci predbežnej otázky zaoberať aj otázkou platnosti výpovede ako aj platnosti nájomnej zmluvy. Nakoľko žalovaná nepodala voči žalobcovi na súd takýto návrh na vypratanie nehnuteľností, dospel k záveru, že žalobcova situácia sa nemení, t.j. nájom predmetných nehnuteľností žalobcom trvá

až do 31.05.2016, a teda neexistuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty v právnom vzťahu medzi stranami sporu, ktorý bol založený nájomnou zmluvou. Súd prvej inštancie sa teda v plnom rozsahu stotožnil s argumentáciou žalovanej, že žalobca dostatočne nepreukázal naliehavý právny záujem na určení neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy a s tým súvisiacim určením, že nájomný vzťah medzi žalobcom ako nájomcom a žalovanou ako prenajímateľom trvá, preto vzhľadom na uvedené rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti napadnutého rozsudku.

34. O náhrade trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. tak, že žalovanej ako v prevažnej miere úspešnej priznal plnú náhradu trov konania vo výške 352 eur, ktoré pozostávajú z trov právneho zastúpenia priznaných a vyčíslených podľa § 11 ods. 1 písm. a), § 13a ods. 1 písm. a), c), d), § 16 ods. 3, § 18 ods. 3 vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška MS SR č. 655/2004 Z. z.“), za nasledovné právne úkony:

1. prevzatie a príprava zastúpenia (13.5.2015) ..... 64,54 € + rež. pauš. 8,39 € ..... 72,92 €
2. vyjadrenie k návrhu navrhovateľa (23.07.2015) .. 64,54 € + rež. pauš. 8,39 € ..... 72,92 €
3. účasť na pojednávaní (2.11.2015) ..... 64,54 € + rež. pauš. 8,39 € ..... 72,92 €
4. účasť na pojednávaní (24.2.2016) ..... 66,00 € + rež. pauš. 8,58 € ..... 74,58 €

Trovy právneho zastúpenia spolu: ..... 293,34 €  
20 % DPH ..... 58,66 €  
Trovy právneho zastúpenia s DPH 20 % ..... 352 €

Súd prvej inštancie nepriznal žalovanej tarifnú hodnotu za vyššie špecifikované právne úkony právnej pomoci, ktorá bola vyčíslená podľa § 10 ods. 1, ods. 3 vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov (ďalej len „vyhláška MS SR č. 655/2004 Z. z.“) z výšky ročného nájomného vo výške 22.272 Sk = 739,295 € (podľa dodatku č. 3 k nájomnej zmluve č. X XXXX XX), t.j. 5x 739,295 €, t.j. 3.696,475 €, nakoľko žalobca sa v žalobnom petite určovacieho návrhu domáhal určenia neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy a určenia, že nájomný vzťah trvá, a teda v danom prípade predmetom sporu nebola žaloba o peňažné plnenie, resp. žaloba o vydanie veci, ktorú možno ohodnotiť peniazmi, preto nemohol pri vyčíslení trov právneho zastúpenia žalovanej postupovať podľa § 10 ods. 1, ods. 3 cit. vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z. z..

35. Proti tomuto rozsudku podal prostredníctvom svojho právneho zástupcu riadne a včas v celom rozsahu jeho zamietajúcich výrokov odvolanie žalobca a žiadal ho zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Pokiaľ ide o odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP namietal, že skutočnosť, ktorú uvádza súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku, a síce, že žalovaná nepodala voči žalobcovi žalobu na vypratanie nehnuteľnosti, nie je pravdivá a súd prvej inštancie mal preukázateľne o jej podaní vypratanie vedomosť, nakoľko:

- právny zástupca žalovanej súd na pojednávaní konanom dňa 2.11.2015 o podaní návrhu na vypratanie nehnuteľností informoval a táto skutočnosť je zachytená v zápisnici z uvedeného pojednávania na strane 2 a zvýraznená tučným písmom;
- konanie vo veci vypratania nehnuteľností sp. zn. 7C/634/2015 je pridelené rovnakej zákonnej sudkyňi, ako koná v tejto veci;
- v odôvodnení rozsudku je výslovne uvedené: „Z prednesu právneho zástupcu žalovanej okrem iného vyplynulo, ... že vo veci bola podaná žaloba na vypratanie...“

Pritom práve skutočnosť nepodania žaloby na vypratanie je podľa vyššie citovaného názoru súdu prvej inštancie tou rozhodujúcou, pre ktorú neexistuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty v právnom vzťahu medzi žalobcom a žalovanou založený nájomnou zmluvou a pre ktorú absentuje naliehavý právny záujem žalobcu na podanej žalobe. Zamietnutie žaloby mal za dôsledok nesprávneho skutkového zistenia súdu prvej inštancie, ktorý v rozpore so skutočnosťou konštatoval neexistenciu podania žaloby na vypratanie predmetnej nehnuteľnosti zo strany žalovanej a následnú absenciu naliehavého právneho záujmu žalobcu na žalobe. K odvolaciemu dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. d) CSP o nepreskúmateľnosti rozsudku konštatoval, že súd prvej inštancie vo výroku 1 rozsudku uvádza: „Súd konanie o návrhu na určenie neplatnosti z výpovede nájomnej zmluvy č. X XXXX XX zo dňa 5.2.2001 zamietal.“ Vo výroku 2 rozsudku uvádza: „Súd konanie o návrhu na určenie, že nájomný vzťah medzi účastníkmi konania, založený nájomnou zmluvou č. X XXXX XX zo dňa 5.2.2001 v znení dodatku č. 1, 2, 3 trvá zamietal.“ Poukázal na § 79 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“)

platného a účinného v čase začatia konania pred súdom prvej inštancie a vyhlásenia napadnutého rozsudku, podľa ktorého konanie sa začína na návrh (žalobu), na § 82 ods.1 OSP (v súčasnosti § 156 CSP), podľa ktorého konanie je začaté dňom, keď došiel súdu návrh na jeho začatie (žaloba). Z citovaných ustanovení príslušných procesných predpisov vyvodil, že súd nemôže vo výroku rozsudku rozhodnúť o tom, že konanie zamietá; súd môže najvyššie rozhodnúť o tom, že zamietá žalobu (návrh na začatie konania). Uvedené výroky rozsudku zároveň nie je možné považovať podľa neho za chybu v písaní a počítaní podľa § 224 CSP (predtým § 164 OSP). Nakoľko súd prvej inštancie výrokmi 1 a 2 rozsudku zamietol konanie, a vzhľadom na to, že jedinou záväznou časťou rozhodnutia je jeho výrok, rozsudok považoval v dôsledku tejto skutočnosti za nepreskúmateľný z dôvodu jeho nezrozumiteľnosti, keď nepreskúmateľnosť rozhodnutia je podľa konštantnej judikatúry Najvyššieho súdu Slovenskej republiky považovaná za dôsledok a vonkajší prejav tzv. inej procesnej vady konania (napr. uznesenie Najvyššieho súdu SR z 10. januára 2013, sp. zn. 3Cdo 225/2012) a je tak odvolacím dôvodom podľa § 365 ods. 1 písm. d) CSP (predtým § 205 ods. 2 písm. b) OSP). Zároveň súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku uzavrel: „Súd sa teda v plnom rozsahu stotožnil s argumentáciou odporkyne, že navrhovateľ dostatočne nepreukázal naliehavý právny záujem na určení neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy a s tým súvisiacim určením, že nájomný vzťah medzi navrhovateľom ako nájomcom a odporkyňou ako prenajímateľom trvá, preto vzhľadom na uvedené, súd rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku. Argumentáciu právneho zástupcu žalovanej ohľadom neexistencie naliehavého právneho záujmu žalobcu uviedol na strane 15 odôvodnenia rozsudku, pričom opomenul uviesť, aké argumenty a tvrdenia ohľadom existencie naliehavého právneho záujmu uviedol žalobca. Ten sa k existencii naliehavého právneho záujmu vyjadril v podaní zo dňa 27.11.2015 označenom ako „Zmena žalobného petitu a vyjadrenie k argumentom žalovanej“. Súd uvedené podanie žalobcu úplne odignoroval a žiadnym spôsobom sa s argumentmi uvedenými v tomto podaní v odôvodnení rozsudku nevysporiadal. Hoci súd nemusí dať odpoveď na každú otázku, ktorá v konaní vyvstane, otázka súdom prvej inštancie tvrdenej neexistencie naliehavého právneho záujmu bola v tomto prípade tou rozhodujúcou, pre ktorú bola žaloba zamietnutá. Z uvedeného dôvodu mal za to, že sa súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku mal vysporiadať s argumentmi žalobcu preukazujúcimi danosť naliehavého právneho záujmu. Keďže sa iba obmedzil na stručné konštatovanie, že sa v plnom rozsahu stotožnil s argumentáciou žalovanej (že žalobca dostatočne nepreukázal naliehavý právny záujem) bez toho, prečo sú argumenty žalobcu neopodstatnené, vytkol súdu prvej inštancie existenciu procesnej vady, ktorá má za následok nesprávne rozhodnutie vo veci spočívajúcej v nepreskúmateľnosti rozsudku. K odvolaciemu dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP konštatoval, že súd prvej inštancie zamietol žalobu z dôvodu neexistencie, resp. nepreukázania naliehavého právneho záujmu žalobcu na podanej žalobe, pričom podľa názoru súdu prvej inštancie aj napriek podaniu výpovede nájomnej zmluvy zo strany žalovanej neexistuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty v právnom vzťahu medzi žalobcom a žalovanou, ktorý bol založený nájomnou zmluvou, keďže žalovaná nepodala žalobu na vypratanie nehnuteľnosti a teda žalobcova situácia sa nemení a nájom predmetných nehnuteľností trvá do 31.05.2056. Uvedené právne posúdenie veci súdom prvej inštancie považoval za nesprávne. Podľa názoru žalobcu je na žalobou požadovanom určení jednoznačne daný naliehavý právny záujem, keďže žalobca a žalovaná rozdielne vnímajú platnosť výpovede nájomnej zmluvy danej žalovanou žalobcovi a teda aj rozdielne vnímajú skutočnosť, či v súčasnosti existuje užívacie právo žalobcu k dotknutým pozemkom z titulu nájmu založeného nájomnou zmluvou. S názorom súdu prvej inštancie, že je v danom prípade je potrebná žaloba na vypratanie nehnuteľnosti, aby bol daný stav objektívnej právnej neistoty vo vzťahu medzi žalobcom a žalovanou, sa nestotožnil, nakoľko by podľa neho došlo k absurdným dôsledkom a síce že nájomca tvrdiaci, že výpoveď z nájmu je daná neplatne, by nemal žiadnu možnosť brániť sa voči tejto výpovedi a domáhať sa svojho práva užívať vec (užívanie bez právneho titulu, resp. po jeho zániku zakladá medzi bývalými účastníkmi zmluvného vzťahu iný právny vzťah) a odstrániť neistotu ohľadom existencie zmluvného vzťahu. Mal za to, že takýmto postupom by bol nájomca odkázaný na pasívne trpenie vzniknutej situácie a rozhodnutie prenajímateľa, či tento bude mať vôľu vzniknutý stav riešiť. Z hľadiska procesného by mu takto bola odňatá možnosť domáhať sa svojho práva na súde, čo by bolo v rozpore s jeho základným právom na súdnu ochranu garantovanú v čl. 46 ods. 1 Ústavy SR. Žalobca ohľadom preukázania naliehavého právneho záujmu poukázal aj na súdnu prax, v zmysle ktorej mal za nepochybné, že naliehavý právny záujem na určení, ktorého sa žalobca domáha, je v takýchto prípadoch daný z dôvodu, že právne postavenie žalobcu je neisté, keďže po doručení výpovede z nájmu ostalo sporným, či bola daná výpoveď platná, resp. je neplatná a či nájomný vzťah medzi účastníkmi založený nájomnou zmluvou existuje alebo zanikol. Žalobca má totiž naliehavý právny záujem na určení aj vtedy, ak takéto určenie môže predísť žalobe na plnenie (viď R 24/1995). Právoplatným rozhodnutím v tejto veci o určení neplatnosti výpovede z nájmu je možné

predísť žalobe na vypratanie, hlavne v prípade, ak by súd žalobe vyhovel (napr. rozsudok Krajského súdu v Trnave sp. zn. 23Co/44/2013 zo dňa 30.09.2013). Poukázal aj na judikatúru Najvyššieho súdu SR, podľa ktorej „naliehavosť právneho záujmu je charakterizovaná určitými aspektmi: žalovaným je popieraná existencia (neexistencia) práva či právneho pomeru žalobcu, teda je tu stav, že právo, resp. právny vzťah medzi účastníkmi konania je sporný (existencia aktuálneho stavu objektívnej právnej neistoty medzi účastníkmi); jestvuje ohrozenie práva či právneho vzťahu, resp. stav neistoty právneho postavenia žalobcu, ktorý nemožno odstrániť inak len určovacím výrokom; jestvuje potreba odstránenia tejto neistoty, resp. ohrozenie práva alebo právneho vzťahu;“ (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2MCdo 20/2007 zo 16.12.2008). Považoval za nepochybné, že v danom prípade sú naplnené všetky najvyšším súdom uvedené aspekty a teda nemožno konštatovať neexistenciu, resp. nepreukázanie naliehavého právneho záujmu zo strany žalobcu. Podotkol, že aj keď žalovaná podala na súd žalobu o vypratanie, je možné uprednostniť určovaciu žalobu pred žalobou na plnenie, nakoľko v prípade, ak súd vyhovie určovacej žalobe, jej výsledok vytvorí pevný právny základ pre účastníkov sporu do budúcnosti. Tento názor žalobca oprel o judikatúru Najvyššieho súdu SR a jeho vyššie citované uznesenie, podľa ktorého „ak sa určení, že tu právny vzťah alebo právo je, či nie je, vytvorí pevný právny základ pre právne vzťahy účastníkov sporu (a predíde sa tak žalobe na plnenie), je určovacia žaloba prípustná aj napriek tomu, že je možná tiež žaloba na splnenie povinnosti podľa § 80 písm. b) O. s. p. Naliehavý právny záujem podľa § 80 písm. c) O. s. p. je daný vtedy, ak existuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovaným, ktorý je ohrozením žalobcovho právneho postavenia (nie faktického) a ktorý nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť; nie je pritom rozhodujúce, ako táto neistota vznikla. ... Naliehavosť právneho záujmu predpokladaná citovaným zákonným ustanovením nachádza svoje vyjadrenie v petite, ktorý žalobca vo svojom návrhu zvolil. Určovacou žalobou sa žalobca nedomáha prisúdenia plnenia, nedomáha sa teda vydania exekučného titulu, ale vydania autoritatívneho výroku súdu, že určitý právny vzťah alebo právo tu je (pozitívna určovacia žaloba) alebo že tu nie je (negatívna určovacia žaloba). Žalobca podaním určovacej žaloby vyjadruje, že mu k ochrane práva postačí jeho určenie - danie mu istoty práva.“ Na záver zhrnul, že napadnutý rozsudok vychádza z nesprávnych skutkových zistení, v dôsledku nezrozumiteľnosti jeho výrokov 1 a 2 a nedostatočného odôvodnenia spočívajúceho v nevysporiadaní sa s pre vec vážnymi a dôležitými argumentmi žalobcu ohľadom naliehavého právneho záujmu je nepreskúmateľný a právne posúdenie veci prvoinštančným súdom je nesprávne.

36. Žalovaná v odvolacej replike realizovanej prostredníctvom svojho právneho zástupcu elektronickým podaním doručeným súdu prvej inštancie dňa 01.8.2019 sa v celom rozsahu stotožnila s argumentáciou prvoinštančného súdu v napadnutom rozsudku, pričom poukázala na to, že disponuje rozsudkom s vyznačenou právoplatnosťou k 24.8.2016 s tým, že prvoinštančný rozsudok je vykonateľný dňom 31.8.2016. Až následne z výzvy súdu prvej inštancie datovanej 26.7.2019 sa dozvedela, že žalobca reklamoval doručenie odvolania podaním z 19.10.2016, pričom ale z jeho podania podľa nej vôbec nevyplýva, akú zásielku doručoval súdu prvej inštancie, v akom konaní. Uviedla, že žalobca v podanom odvolaní predkladá dôkazy svedčiace o včasnosti podania odvolania a to výpis z poštovej knihy, podací lístok a výpis z internetového systému sledovania pošty. Mala za to, že tieto listiny nepreukazujú ním tvrdenú skutočnosť, keď predkladané dôkazy nemajú povahu verejnej listiny v zmysle ust. § 205 CSP. Tvrdila, že dôkazy predkladané žalobcom teda nepreukazujú pravdivosť ním tvrdenej skutočnosti o včasnosti podania odvolania a vôbec o tom, že podával v danej veci odvolanie, ktorým dôkazom by bola jedine doručka v zmysle ust. § 111 ods. 1 CSP. Žalobca tiež podľa nej vôbec nepreukázal, že reklamoval doručovanie podaného odvolania v zmysle reklamačného poriadku Slovenskej pošty a služba sledovanie zásielok už neumožňuje v súčasnosti dohľadať predmetnú zásielku. Z daného dôvodu pokladala odvolanie za podané po lehote. Rovnako tak žalovaná poukázala na svoje vyjadrenie k žalobe ako aj prednes na pojednávaní, kde podrobne zdôvodňuje prečo žalobca nemôže mať naliehavý právny záujem na určení, rovnako tak aj v merite veci poukazuje na neplatnosť zmluvy, pričom ale povinnosťou súdu prvej inštancie nebolo riešiť túto otázku, nakoľko sa stotožnil s argumentom o neexistencii naliehavého právneho záujmu na určení a nebolo nutné tak vykonávať ďalšie dokazovanie v otázke existencie resp. zániku nájomného vzťahu. Za podstatnú pre rozhodnutie vo veci označila aj skutočnosť, že od rozhodnutia súdu prvej inštancie dňa 24.2.2016 došlo k právoplatnému rozhodnutiu v inom spore, kde boli jeho stranami aj žalobca a žalovaná, a to rozsudkom Krajského súdu Bratislava 6Co/275/2017-132 z 25.4.2018. V tomto konaní odvolací súd potvrdil napadnutý rozsudok prvoinštančného súdu o určení neplatnosti zmluvy a o určení vlastníckeho práva, kde Pilot Club, s.r.o. namietal, že Slovenský pozemkový fond nebol oprávnený previesť sporné pozemky (sú

predmetom aj tohto sporu ohľadom nájomného vzťahu k nim) na žalovanú argumentujúc, že tieto pozemky mal previesť výlučne na neho. Túto argumentáciu žalobcu súd odmietol, rovnako poukazujúc, že žalobca nemá naliehavý právny záujem na určení, poukázal aj na to, že žalobca už pri uzatváraní nájomnej zmluvy vedel o tom, že pozemok môže byť predmetom reštitúcie (strana 5 rozsudku KS BA 6Co/275/2017-132). Aj na základe právoplatného rozhodnutia v spore 12C/503/2015, kde odvolací súd vyššie uvedeným rozsudkom potvrdil rozsudok okresného súdu, sa pritom odstránil právny stav neistoty v otázke vlastníctva, a otázku nájmu vie riešiť až súd v konaní o vypratanie. Považovala za zrejmé, že žalobca sa snaží účelovo vytvárať právne spory, v ktorých absentuje záujem na vyriešení právneho postavenia účastníkov konania, rieši to cez určovacie žaloby. Na základe vyššie uvedených skutočností navrhla, aby odvolací súd potvrdil rozhodnutie prvoinštančného súdu.

37. Žalobca v odvolacej duplike realizovanej prostredníctvom svojho právneho zástupcu elektronickým podaním doručeným súdu prvej inštancie dňa 31.10.2019 k otázke včasnosti podania jeho odvolania uviedol, že skutočnosť, že žalovaná disponuje rozsudkom s vyznačenou právoplatnosťou, nie je podľa neho relevantná a to osobitne v prípade, ak takáto doložka bola vyznačená na rozsudku neoprávnené. Žalobca navyše s vyznačením doložky právoplatnosti nemá nič spoločné - na takýto úkon nemá právomoc ani kompetenciu a teda takúto námietku nie je voči nemu možné uplatniť. Zmätočné vyznačenie doložky právoplatnosti na rozsudku môže žalovaná namietat' voči subjektu, ktorý doložku na listinu vyznačil, t.j. voči konajúcemu súdu. Ohľadom námietok týkajúcich sa údajného podania odvolania po lehote žalobca poukázal na to, že nie je jeho povinnosťou preukazovať doručenie podania verejnou listinou ako nesprávne uvádza žalovaná, keď skutočnosť, že ide o listinný dôkaz majúci povahu verejnej listiny má za následok iba prezumpciu pravdivosti tejto listiny. Taktiež žalobca zdôraznil, že nemal absolútne žiaden dôvod reklamovať doručenie odvolania u Slovenskej pošty, nakoľko k doručeniu zásielky obsahujúcej odvolanie došlo, čo evidoval aj informačný systém uvedeného poštového prevádzkovateľa. Žalobca teda podal odvolanie včas v listinnej podobe a nezodpovedá za obeh a prípadnú stratu písomností na súde prvej inštancie. S uvedenými argumentmi sa stotožnil aj samotný súd prvej inštancie, keď v uznesení č. k. 7C/349/2015-177 zo dňa 03.04.2019 uviedol, že má za preukázané, že odvolanie žalobcu bolo podané proti rozsudku v zákonom stanovenej lehote v listinnej podobe. Súd prvej inštancie navyše poukázal na skutočnosť, že pokiaľ sa na Okresnom súde Bratislava III nenachádza pod podacím číslom poštovej zásielky D. zo dňa 18.08.2016 iné podanie od právneho zástupcu žalobcu, je potrebné odvolanie žalobcu považovať za riadne odvolanie v listinnej podobe. Z uvedených dôvodov mal námietky žalovanej ohľadom podania odvolania žalobcom po lehote za neopodstatnené, nedôvodné a irelevantné. K naliehavému právnemu záujmu žalobca odkázal na svoje písomné podania vo veci, ako aj vyjadrenia na pojednávaní a osobitne zdôraznil skutočnosť, že podanie tejto žaloby bolo v danom čase jediným právnym prostriedkom dostupným žalobcovi, ktorým sa mohol domáhať svojho práva užívať predmetné pozemky. Žalovaná totiž po zaslaní výpovede z nájomnej zmluvy, ako aj oznámenia o ukončení nájmu ostala nečinná. Vyhovením žalobe v tejto veci by bol založený taký právny stav, ktorý by predišiel žalobe na plnenie (žalobe o vypratanie nehnuteľnosti) a umožnil by žalobcovi užívať nehnuteľnosti, ktoré mal prenajaté od Slovenského pozemkového fondu - právneho predchodcu žalovanej; existencia naliehavého právneho záujmu v takomto prípade mal za jednoznačne potvrdenú aj súdnou praxou - napr. rozsudok Krajského súdu v Trnave sp. zn. 23Co/44/2013 zo dňa 30.09.2013. Vyhovením žalobe by sa zároveň predišlo množstvu súdnych sporov, ktoré medzi sebou následne začali viesť a vedú žalobca a žalovaná (resp. jej právny nástupca) v rôznych procesných postaveniach. Tiež upozornil na skutočnosť, že argumenty žalovanej a odkaz na iné právne spory medzi žalobcom a žalovanou, ako aj medzi žalobcom a inými subjektmi a rozhodnutia v nich nie sú podľa neho relevantné a s touto vecou nesúvisia; zároveň nie je možné vytrhávať z kontextu myšlienky a závery súdu, ktoré pre rozhodnutie v tejto veci nie sú záväzné. Zopakoval, že súd prvej inštancie odôvodnil v napadnutom rozsudku absenciu naliehavého právneho záujmu tým, že žalovaná nepodala voči žalobcovi návrh na vypratanie a teda neexistuje stav objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovanou. Mal za to, že uvedený argument súdu prvej inštancie však nezodpovedá skutkovému stavu, nakoľko žalovaná podala dňa 16.10.2015 žalobu o vypratanie nehnuteľnosti a návrh na vydanie predbežného opatrenia; na Okresnom súde Bratislava III je predmetné konanie vedené pod spisovou značkou 7C 634/2015. Poukázal na ust. § 154 ods. 1 OSP platného a účinného v čase vydania napadnutého rozsudku, podľa ktorého pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia, t. j. dňa 24.02.2016, kedy bola na Okresnom súde Bratislava III vedená žaloba o vypratanie podaná žalovanou voči žalobcovi a to už viac ako štyri mesiace, pričom v predmetnej veci rozhodovala tá istá zákonná sudkyňa a o žalobe o vypratanie mala podľa neho nepochybne vedomosť. Kľúčový a jediný argument súdu prvej inštancie v napadnutom rozsudku odôvodňujúci zamietnutie žaloby absenciou naliehavého

právneho záujmu na požadovanom určení z dôvodu, že žalobcova situácia sa nemení a predmetné pozemky môže užívať vzhľadom na to, že žalovaná nepodala žalobu na vypratanie, tak predstavil ako nepochybne odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP vzhľadom na jeho nepravdivosť. Vyjadril názor, že má naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Na základe vyššie uvedeného navrhol, aby odvolací súd jeho odvolaniu vyhovel a priznal mu voči žalovanej náhradu trov prvoinštančného konania, ako aj odvolacieho konania v plnej výške.

38. Ďalšie vyjadrenia strany sporu v rámci odvolacieho konania nepodali.

39. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací ( § 34 CSP) prejednal vec podľa § 378 ods. 1, § 379 a § 380 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné a rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné v napadnutých zamietajúcich častiach a v súvisiacej časti o trovách konania zrušiť a vec mu v tomto rozsahu vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

40. Najskôr sa odvolací súd stotožnil s právnym posúdením súdu prvej inštancie v tom smere, že predmetom konania (po čiastočnom späťvzati žaloby o určenie, že k zániku nájmu založeného nájmnou zmluvou nedošlo automaticky, v dôsledku ktorého dispozitívneho úkonu žalobcu došlo k čiastočnému zastaveniu konania v tomto rozsahu a rozhodnutie o tomto čiastočnom zastavení konania je právoplatné) je určovací žaloba o určenie neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy, a to zmluvy č. X XXXX XX zo dňa 05.02.2001 uzavretej medzi Slovenskou republikou - Slovenským pozemkovým fondom a žalobcom, danej žalobcovi žalovanou dňa 02.02.2015, ako aj určenie, že nájmný vzťah založený touto zmluvou trvá. Súd prvej inštancie správne postupoval, ak prioritne skúmal existenciu naliehavého právneho záujmu na týchto určeníach, keďže vychádzajúc z dikcie ust. § 80 c) OSP platného a účinného v čase prvoinštančného konania a v čase vydania napadnutého rozsudku i aktuálne musí byť pre účely úspechu v konaní o určovacej žalobe daný naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Súd prvej inštancie dospel k záveru o neexistencii naliehavého právneho záujmu (v celosti na ním nešpecifikovaných určeníach) a pre túto skutočnosť žalobu žalobcu bez jej vecného prejednanie v nespäťvzatej časti zamietol, i keď v zmysle výrokov napadnutého rozsudku presnejšie zamietol konanie o týchto určeníach. S právnym posúdením súdu prvej inštancie o neexistencii naliehavého právneho záujmu na žiadnom z požadovaných určení sa však odvolací súd nestotožnil, keď vyhodnotil ako opodstatnené odvolacie námietky žalobcu, že úspechom v konaní o niektorom z určovacích výrokov by došlo k stabilite právnych vzťahov medzi stranami sporu a autoritatívny výrok súdu by mohol v praktickom živote zabrániť vzniku ďalších súdnych konaní. Odvolací súd sa nestotožnil s právnym záverom súdu prvej inštancie, že právne postavenie žalobcu nie je neisté až do podania žaloby žalovanou o vypratanie nehnuteľností v pôvodnom nájme žalobcu, nakoľko stav právnej neistoty žalobcu založila výpoveď z nájmu daná mu žalovanou. Nemožno od žalobcu spravodlivo očakávať užívanie nehnuteľnosti spolu s plnením si povinností vyplývajúcich mu zo zmluvy o nájme nehnuteľností po výpovedi z tohto nájmu a očakávanie žaloby na vypratanie za účelom zastabilizovania právneho stavu medzi stranami sporu riešiac otázku platnosti výpovede z nájmu nehnuteľnosti prejudiciálne. Taktiež je opodstatnená odvolacia námietka žalobcu o tom, že skutkové zistenie súdu prvej inštancie o nepodaní žaloby na vypratanie žalovanou je nesprávne, keďže odvolací súd zistil, že na Okresnom súde Bratislava III je vedené konanie o vypratanie danej nehnuteľnosti pod sp. zn. 7C 634/2015, ktoré konanie nie je v dôsledku odvolacieho konania pod sp. zn. 14Co 82/2020 právoplatne skončené. Odvolací súd dospel k záveru o existencii naliehavého právneho záujmu na niektorom zo žalobcom požadovaných určení za účelom vytvorenia pevného právneho základu právnych vzťahov medzi stranami sporu. Dôvodná je i odvolacia argumentácia žalobcu o nedostatočnom odôvodnení napadnutého rozsudku, keďže nezodpovedá kritériám a podmienkam ust. § 157 ods. 2 OSP platného v čase jeho vydania, pretože odôvodnenie napadnutého rozsudku neobsahuje uvedenie argumentácie žalobcu k existencii naliehavého právneho záujmu na ním požadovaných určeníach, súd prvej inštancie sa s ňou v napadnutom rozsudku nevysporiadal a len sa stroho stotožnil s právnou argumentáciou žalovaného a v súlade s ňou žalobu žalobcu pre neexistenciu naliehavého právneho záujmu zamietol, čím porušil právo žalobcu na spravodlivý súdny proces. Dôvodná je i odvolacia námietka žalobcu o technickej vade napadnutých výrokov preskúmaného rozsudku súdu prvej inštancie, ktoré sú zmatečné, keďže nimi nebola zamietnutá žaloba o určenie neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy a žaloba o určenie, že nájmný vzťah trvá, ale bolo zamietnuté konanie o týchto žalobách, ktoré znenie napadnutých výrokov je nelogické, celkom zjavne nesprávne a prípadne aj problematické v možnosti použitia napadnutého rozsudku pre účely ďalšieho praktického života, hoci je zrejmé, že súd prvej inštancie mal na mysli zamietnutie určovacej žaloby a nie konania o nej. Napadnuté výroky súdu prvej inštancie vo vyhlásenom znení však aj z tohto dôvodu nemožno označiť za vecne

správne. Pokiaľ ide o odvolaciu argumentáciu žalovanej spochybňujúcu včasnosť podania odvolania žalobcom odvolací súd uvádza, že uvedenú námietku už právoplatne vyriešilo uznesenie súdu prvej inštancie zo dňa 03.04.2019 č. k. 7C 349/2015-177, právoplatné dňa 13.05.2019, ktorým súd prvej inštancie zrušil svoje uznesenie zo dňa 31.10.2016 č. k. 7C 349/2015-160, ktorým vyzval žalobcu na doplnenie písomného odvolania zo dňa 18.08.2016. V odôvodnení právoplatného uznesenia zo dňa 03.04.2019 č. k. 7C 349/2015-177 súd prvej inštancie konštatoval, že žalobca doloženými dôkazmi preukázal včasnosť podania odvolania v listinnej podobe proti preskúmanému rozsudku. Odvolacia argumentácia žalovanej o právoplatnom zamietnutí žaloby o určenie vlastníctva dôvodiac, že žalovaná nemohla nadobudnúť vlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam a že tieto mali byť prevedené na žalobcu, je taktiež irelevantná, nakoľko nesúvisí s podstatou zamietnutia určovacej žaloby žalobcu, keďže táto bola zamietnutá bez jej vecného prejednanja len pre nesprávne zistenie neexistencie naliehavého právneho záujmu súdom prvej inštancie na žiadnom z požadovaných určení.

41. Na základe uvedeného vyhodnotil odvolací súd odvolacie námietky žalobcu za dôvodné a rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutých zamietajúcich výrokoch a v súvisiacom výroku o náhrade trov konania (§ 379 písm. a) CSP) zrušil podľa § 389 ods. 1 písm. c) CSP, keďže súd prvej inštancie nesprávnym právnym posúdením otázky existencie naliehavého právneho záujmu na požadovaných určeníach nevykonal vo veci žiadne ďalšie dokazovanie, ktoré z dôvodu dvojinštančnosti súdneho konania nie je možné vykonať súdom odvolacím. Nedostatočným odôvodnením napadnutého rozsudku pokiaľ ide o vysporiadanie sa s právnou argumentáciou žalobcu o existencii naliehavého právneho záujmu na danej určovacej žalobe tiež odňal právo žalobcu na spravodlivý súdny proces, čím založil dôvod zrušenia preskúmaného rozsudku podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP.

42. Podľa § 391 ods. 1 CSP odvolací súd vrátil vec v zrušenom rozsahu súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, keď v novom konaní bude súd prvej inštancie viazaný právnym názorom odvolacieho súdu, avšak jeho úlohou bude právne posúdiť, na ktorom zo žalobcom požadovaných určovacích výrokov naliehavý právny záujem je a na ktorom nie je, následne po tomto právnom posúdení vykonať dokazovanie vo vzťahu k takto vymedzenému výroku, vyhodnotiť ho a vo veci opätovne rozhodnúť, s tým, že nové rozhodnutie vo veci musí spĺňať zákonom požadované kritéria podľa ust. § 220 ods. 2 CSP za účelom jeho preskúmateľnosti odvolacím súdom a za účelom jeho zrozumiteľnosti pre obe sporové strany (§ 391 ods. 3 CSP).

43. V novom rozhodnutí o veci rozhodne súd prvej inštancie aj o náhrade trov odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

44. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

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 od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).