

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 3Co/59/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8222201284
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Šofranková
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2024:8222201284.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Šofrankovej a členov senátu JUDr. Martina Barana a JUDr. Kataríny Krochtovej v spore žalobcu: AKBARIES, s.r.o., so sídlom Andrejová 22, 086 37 Andrejová, IČO: 36 461 695, právne zastúpený: JUDr. Jakub Bílek, advokát, so sídlom Janka Kráľa 7, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 52 517 284, proti žalovaným: 1. E. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, XXX XX L., 2. J. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, XXX XX L., 3. LJ EKO s.r.o., so sídlom Andrejová 36, 086 37 Andrejová, IČO: 47 360 372, právne zastúpeného JUDr. Ivanom Savčák, advokátom, so sídlom advokátskej kancelárie v Bardejove, Partizánska 45, o určenie neplatnosti nájomnej zmluvy a určenia oprávnenia žalobcu užívať nehnuteľnosti, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bardejov zo dňa 12.04.2023 č.k. 6C/42/2022-186, takto jednohlasne

rozhodol:

- Potvrďuje rozsudok súdu prvej inštancie.
- Žalovanému v 3. rade voči žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.
- Náhradu trov odvolacieho konania žalovaným v 1. a 2. rade vo vzťahu k žalobcovi nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Bardejov (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „súd“) napadnutým rozsudkom rozhodol, cit.:

„I. Žalobu zamietá.

II. Žalovanému v 1. až 3. rade priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o ktorých výške rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.“

2. Rozhodnutie právne odôvodnil čl. 20 ods. 1, 4 a 5 zákona č. 460/1992 Zb. Ústava Slovenskej republiky, § 12 ods. 4, § 13 ods. 2, 3 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov účinného od 01.05.2018 do 30.04.2021, § 12 ods. 4, § 13 ods. 2, 3 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov účinného od 01.05.2021, § 16a, § 16b ods. 1, 2 zákona č. 543/2007 z.z. o pôsobnosti orgánov štátnej správy pri poskytovaní podpory v pôdohospodárstve a rozvoji vidieka, § 137 písm. c) a d) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, § 35 ods. 1, 2, § 37 ods. 1, § 39 ods. 1, § 40 ods. 1 až 3, § 41, § 44, § 52 ods. 1 až 4, § 53 ods. 1 prvá veta, § 53 ods. 3, § 663, § 671 ods. 2, § 677 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“).

3. Vo svojom odôvodnení uviedol, že žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia, že nájomná zmluva o nájme poľnohospodárskych pozemkov č. XX/XXXX zo dňa XX.X.XXXX na nehnuteľnosti, ktoré sú vedené Okresným úradom L., katastrálnym odborom pre katastrálne územie C., obec C., okres L. a sú zapísané na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX/XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXX m², parcela registra „E“ č. XXX/XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXX m², parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXX m², na dobu určitú a to s účinnosťou od XX.XX.XXXX do XX.XX.XXXX uzatvorená medzi žalovanými v 1., 2. a 3. rade, je neplatná.

4. Zároveň žiadal, aby súd vyslovil, že žalobca je oprávnený užívať nehnuteľnosti, ktoré sú vedené Okresným úradom L., katastrálnym odborom pre katastrálne územie C., obec C., okres L. a sú zapísané na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXX m², na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX/XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXX m², parcela registra „E“ č. XXX/XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXX m², na základe nájomného vzťahu, ktorý vznikol medzi žalobcom a žalovanými v 1. a 2. rade dňa XX.XX.XXXX.

X. Žalobca svoju žalobu odôvodnil tým, že na základe zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov, bola uzatvorená nájomná zmluva medzi žalobcom ako nájomcom a žalovanými v 1. a 2. rade ako prenajímateľmi

poľnohospodárskych pozemkov. V zmysle tejto nájomnej zmluvy žalobca ako nájomca užíval pozemky, ktoré patria do vlastníctva a bezpodielového spoluvlastníctva žalovaných v 1. a 2. rade a za toto užívanie im poskytol finančnú náhradu. Žalovaní v 1. a 2. rade ako prenajímatelia na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 29.12.2014 prenechali žalobcovi ako nájomcovi do nájmu poľnohospodárske pozemky na dobu trvania nájmu 5. rokov, t.j. do 31.12.2019.

6. Na základe zmluvy o nájme poľnohospodárskeho pozemku zo dňa 29.12.2014 uzavretej medzi žalobcom a žalovanými v 1. a 2., predmetom nájmu boli nehnuteľnosti, ktoré sú vedené Okresným úradom L., katastrálnym odborom pre katastrálne územie C., obec C., okres L. a sú zapísané na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXX m2, na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX/XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXX m2, parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXX m2. Podľa článku IV. bola zmluva uzatvorená na dobu určitú a to s účinnosťou od 1.1.2015 do 31.12.2019 a cena nájmu bola dohodnutá vo výške 30 eur za hektár prenajatej pôdy s tým, že na základe dohody zmluvných strán je nájomné splatné za roky XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX vopred za celé päťročné obdobie dňa 5.1.2015 formou hotovosti na základe výdavkového pokladničného dokladu vystaveného nájomcom. V bode VI. 6 zmluvy je uvedené, že nájomca môže dať do podnájmu pozemky alebo ich časti v nutných prípadoch ako je ťažba a približovanie dreva z lesa cez predmetné pozemky. O tejto skutočnosti písomne informuje prenajímateľa, ktorého súhlas je potrebný k danému podnájmu.

7. Z predloženého návrhu nájomnej zmluvy podpísaného len žalobcom zo dňa 25.04.2019 (bez podpisu žalovaných) súd zistil, že predmetom navrhovaného nájmu mali byť tie isté nehnuteľnosti, ktoré sú vedené Okresným úradom L., katastrálnym odborom pre katastrálne územie C., obec C., okres L. a sú zapísané na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXX m2, na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX/XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXX m2, parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2, parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m2,

parcela registra „E“ č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX/XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², parcela registra „E“ č. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m², na LV č. XXX ako parcela registra „E“ č. XXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere XXX m². Oproti pôvodnej zmluve účinnéj do 31.12.2019 uvedený návrh zmluvy v bode IV. obsahoval ustanovenie o dobe nájmu s tým, že zmluva sa uzatvára na dobu určitú 15 rokov, t.j. od 01.01.2020 do 31.12.2034. V bode V. 1, 2 návrhu zmluvy bolo uvedené, že cena nájmu za prenajatú pôdu je stanovená dohodou vo výške 47 eur za každý hektár prenajatej a využívanej poľnohospodárskej pôdy ročne. Nájomné je v zmysle osobnej dohody zmluvných strán splatné k 31. decembru kalendárneho roka pozadu za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné bude nájomca plniť v hotovosti oproti podpisu prenajímateľov (výdavkový pokladničný blok) a to na žiadosť prenajímateľov v sídle nájomcu. Podľa bodu VI. 6 zmluvy nájomca môže dať do podnájmu prenajaté pozemky alebo ich časti v nutných prípadoch ako je ťažba a približovanie dreva z lesa cez predmetné pozemky alebo na účely ich racionálneho využitia. O tejto skutočnosti informuje prenajímateľa aj telefonicky. Podľa bodu VII. 1 poslednej vety nájomca má prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy po skončení tohto nájomného vzťahu. Z výdavkového pokladničného dokladu zo dňa 05.01.2015 plynie, že žalobca uhradil žalovaným v 1. a 2. rade nájomné za roky 2015-2019 celkom vo výške 1.039,50 eur. Z nájomnej zmluvy č. 01/2020 zo dňa 20.01.2020 súd zistil, že žalovaní v 1. a 2. rade ako prenajímateľa uzavreli so žalovaným v 3. rade ako nájomcom nájomnú zmluvu na vyššie uvedené poľnohospodárske pozemky v katastrálnom území C.. Podľa bodu III. 1 zmluvy, nájom bol uzavretý na dobu určitú 5. rokov od 01.01.2020 do 31.12.2024. Podľa IV. 1,2 zmluvy cena nájmu bola dohodnutá na 60 eur/ha ročne s tým, že strany zmluvy sa dohodli, že nájomné bude uhradené poštovou poukážkou pri podpise tejto zmluvy a to vopred jednorazovo za celé obdobie nájmu. Podľa bodu V.13 zmluvy, nájomca je oprávnený dať predmet nájmu, prípadne jeho časť do podnájmu, avšak iba s písomným súhlasom prenajímateľa. Z výzvy na vrátenie a prevzatie pozemku zo dňa 12.12.2019 plynie, že žalovaní v 1. a 2. rade požiadali o vrátenie a prevzatie prenajatých pozemkov.

8. Súd predmetný právny vzťah posudzoval ako spotrebiteľský (podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom), keďže žalobca pri oferte predkladanej žalovaným v 1. a 2. rade, vystupoval ako dodávateľ, keďže je osobou, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti a žalovaní v 1. a 2. rade sú fyzickými osobami, ktorí nekonali v rámci svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

9. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobca predložil žalovaným v 1. a 2. rade návrh zmluvy zo dňa 25.04.2019 a rokoval s nimi o podmienkach zmluvy, ale títo neakceptovali návrh zmluvy, žiadali iné individuálne vyjednané podmienky (vyššie nájomné, kratšiu dobu nájmu na 5 rokov, nemožnosť podnájmu pozemkov bez ich súhlasu - okrem výšky nájmu v podstate ustanovenia pôvodnej zmluvy z roku 2014). Žalobca na tieto ich námietky nerefletoval a vďaka o ich námietkach, zotrval na svojom návrhu zmluvy zo dňa 25.04.2019. Z obsahu výzvy zo dňa 12.12.2019 plynie, že žalovaní v 1. a 2. rade žalobcovi oznámili, že keďže na ich námietky nereagoval, a nepredložil relevantným spôsobom nový návrh zmluvy, žiadajú vrátenie pozemkov. Návrh zmluvy zo dňa 25.04.2019 neobsahoval ani pravdivé skutočnosti o tom, že by sa strany dohodli na výške nájmu, ako aj spôsobe platby, keďže je zrejmé, že zmluvné strany sa nedohodli osobne (ako je výslovne uvedené v zmluve v bode V. 2 zmluvy zo dňa 25.04.2019) ohľadom splatnosti nájmu. Žalobca žiadnym spôsobom neupravil podmienky zmluvy zo dňa 25.04.2019 napriek tomu, že mal vedomosť o výhradách žalovaných k základným podmienkam zmluvy. Navonok sa síce javí, že žalobca si splnil zákonnú povinnosť, avšak urobil to zjavne len formálne (v tomto prípade treba uviesť, že sa jedná o dodávateľa v zmysle ustanovenia § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ktorý sa nachádza vo zvýhodnenom postavení, pokiaľ ide o vyjednávaciu silu, ako aj o úroveň informovanosti (viď tiež Smernica 93/13/EHS Rady z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách), pokiaľ doručoval žalovaným tú istú zmluvu zo dňa 25.04.2019, ktorej zásadné podmienky namietali, a to v závere zákonnej lehoty využijúc dominantné postavenie dodávateľa, a nijakým spôsobom na uvedené nerefletoval, pričom mu z výzvy na vrátenie pozemkov zo dňa 12.12.2019 muselo byť zrejmé, že žalovaní nemajú záujem o uzavretie novej zmluvy s novými podmienkami (oproti rokom 2014-2019) vnútenými žalobcom. Žalovaný v 3. rade akceptoval individuálne vyjednané podmienky stanovené žalovanými v 1. a 2. rade, preto súd uzavrel,

že oprávneným nájomcom v súčasnej dobe je žalovaný v 3. rade. Žalobca sa stretol so žalovaným v 1. rade, pričom mu predložil návrh zmluvy zo dňa 25.04.2019 na L.. Žalobca úvodom svojho prednesu pri výsluchu na pojednávaní dňa 16.03.2023 potvrdil, že komunikoval so žalovaným telefonicky a e-mailom a žalovaný rozporoval výšku nájmu, jeho splatnosť a dobu nájmu, pričom napriek tomu žalovaný v 1. a 2. rade bez prihliadnutia na úpravy podmienok zaslal tú istú zmluvu zo dňa 25.04.2019 ako na jarmoku v auguste 2019 v L..

10. Súd prvej inštancie konštatoval, že žalobca mylne vykladá pojem prednostného práva v zmysle ustanovenia § 13 zákona o nájme poľnohospodárskej pôdy, keďže prednostné právo znamená, že nájomca má výhodu v možnosti uzatvorenia zmluvy s prenajímateľom s tým, že povinný z prednostného práva je prenajímateľ, ktorý ak nesúhlasí s návrhom, uvedie (napr. cenu, ktorú mu je ochotná poskytnúť iná tretia osoba, prípadne iné podmienky nájmu, splatnosť, atď.), ponukovú činnosť (zásadné podmienky a pripomienky zmluvy), ktorá musí byť prioritne určovaná vlastníkom (prenajímateľom), ktorý má (všetky oprávnenia plynúce z najklasickejšieho absolútneho práva - vlastníckeho práva) právo vec prenajať, nie nájomcom (obdobne vid' inštitút predkupného práva). Navyiac žalobcovi bolo zrejmé, že vlastníci pozemkov chcú uzavrieť nájomnú zmluvu, ale na kratšiu dobu, s možnosťou podnájmu len s ich súhlasom (nie bez súhlasu), s nájomným v sume 60 eur/ha ročne (uvedenú sumu potvrdil sám žalobca, ktorý zároveň vedel, že takúto sumu požaduje žalovaný v 1. rade, resp. mu je cena ponúkaná a akceptovaná iným prenajímateľom a bol mu zrejmý aj fakt o požadovanej splatnosti nájomného). Iný výklad prednostného práva by znamenal, že by bolo priznané absolútne právo nájomcovi a možnosť nanútiť si akékoľvek zmenené podmienky (oproti pôvodnej zmluve z roku 2014), čo pri zmluvnej voľnosti a ústavnej ochrane vlastníckeho práva v slovenskom právnom poriadku je neprípustné.

11. V konaní nebolo sporné, že strany sporu (žalobca a žalovaný v 1. rade) sa stretli na L., kde žalobca predložil žalovanému návrh zmluvy zo dňa 25.04.2019, pričom žalovaný v 1. rade prezentoval námietky k návrhu zmluvy a po zásadných vznesených námietkach (námietky týkajúce sa doby nájmu, výšky nájomného, spôsobu splácania inak ako zásadnými a imanentnými považovať nemožno) žalovaný v 1. rade, sa žalobca návrh zmluvy nezmenil, naopak takýto pre žalovaných nevyhovujúci návrh zmluvy žalobca zaslal poštou žalovaným v 1. a 2. rade (doručený dňa 30.10.2019). Žalobca teda vedel, že žalovaní neakceptujú jeho návrh nájomnej zmluvy a aj dôvody tohto neakceptovania (zmena pôvodných podmienok oproti zmluve z roku 2014), teda výšku nájmu, splatnosť nájomného, dobu nájmu, možnosť podnájmu bez súhlasu prenajímateľa, pričom dôvodom neuzavretia zmluvy a výzvy na vrátenie pozemkov bolo vlastníckimi pozemkov neakceptovanie navrhovaných zmluvných podmienok žalobcom.

12. Ďalej súd konštatoval, že ak žalobca mal za to, že žalovaní sú viazaní ustanoveniami § 13 ods. 2, 3 zákona č. 504/2003 Z.z. v znení účinnom do 30.04.2021, z hľadiska zmluvnej voľnosti by výklad žalobcom prezentovaný pri naoktrojovaní podmienok (zásadných zmenách oproti zmluve z roku 2014) nevýhodných pre žalovaných (napriek tomu, že žalobca vedel o námietkach žalovaných), viedol k absurdným záverom o akceptovaní akýchkoľvek zmien pôvodnej zmluvy podľa vôle nájomcu. Výklad prezentovaný žalobcom znamená, že nájomca si môže sám určiť akékoľvek aj výrazne nevýhodné podmienky a žalovaní ako prenajímateľa nemajú možnosť k tomu žiadnym spôsobom namietkať. Uvedené je v absolútnom rozpore so zmluvnou voľnosťou vlastníka nehnuteľnosti a nepochybne nezodpovedá teleologickému výkladu prednostného práva pri uzatváraní nájomných zmlúv ohľadom poľnohospodárskych pozemkov. Nemožno mať za splnené podmienky v zmysle ustanovenia § 13 ods. 3 zákona, pokiaľ žalobcovi bolo zrejmé, že žalovaní v 1. a 2. rade s uvedenými podmienkami nesúhlasia, ktorú skutočnosť dali opakovane najavo s tým, že nesúhlasia so zásadnými podmienkami zmluvy, a to s cenou a jej splatnosťou, dobou nájmu, čo potvrdil sám žalobca. Argumentácia žalobcu, že žalovaní v 1. a 2. rade chceli len viac peňazí, pri podstate prednostného práva a pri vedomosti o tom, že iný prenajímateľ akceptuje zásadné podmienky ceny nájmu, jej splatnosti prednesené spotrebiteľom splniť, je nepriechodná. Žalobca mal vedomosť opakovane o tom, minimálne od augusta 2019, že žalovaní v 1. a 2. rade s ním predloženým návrhom zmluvy nesúhlasia, čo sám potvrdil. Napriek tomu zmluvu s obsahom diametrálne odlišnou oproti zmluve z roku 2014 a neupravenou od vznesenia námietok žalovanými v zmluve zo dňa 25.04.2019, dňa 30.10.2019 zaslal poštou ten istý návrh zmluvy a naoktrojoval, neakceptujúc námietky vlastníkov pozemku, že došlo k zásadným zmenám pôvodnej zmluvy ohľadom trvania nájmu, výšky nájmu, atď. Ak by súd pripustil nanucovanie podmienok nájomcom pozemkov bez akejkoľvek možnosti podieľať sa na individuálnom dojednaní zmluvných podmienok, v tejto súvislosti treba zdôrazniť, že v zásadných podmienok zmluvy (oproti pôvodnej zmluve z roku 2014), by sa poprel zmysel zmluvného práva. Pripomienky urobené žalovanými v 1. a 2. rade v rámci

prednostného práva, aby došlo k úprave podmienok, neboli zo strany žalobcu akceptované, a preto pokiaľ takýmto podmienkam vyhovel iný prenajímateľ, prednostné právo žalobcu porušené nebolo.

13. Dvojstranná zmluva sa skladá z dvoch jednostranných právnych úkonov. Prvým z nich je návrh na uzavretie zmluvy (oferenta). Je to jednostranný, určitej osobe alebo osobám adresovaný prejav vôle navrhovateľa (oferenta), v ktorom dostatočne určitým spôsobom navrhuje adresátovi (oblátovi) alebo aj viacerým adresátom uzavretie zmluvy s obsahom v ňom uvedeným a vyjadruje súčasne vôľu byť týmto návrhom viazaný, ak ho adresát prijme. Druhým jednostranným adresovaným právnym úkonom v procese vzniku zmluvy je prijatie návrhu (akceptácia). Týmto prejavom vôle adresát (akceptant) dáva navrhovateľovi najavo, že prijíma návrh na uzavretie zmluvy s obsahom v ňom uvedeným. Prijatie návrhu sa môže uskutočniť akýmkoľvek včasne urobeným spôsobom, pokiaľ zákon alebo návrh zmluvy neustanovujú určitú formu. Vznik zmluvy predpokladá včasné prijatie ponuky v celom rozsahu a bez akýchkoľvek výhrad. Ak došlo k zhode vôle (konsenzu) zmluvných strán o obsahu zmluvy na základe riadneho a včasného prijatia návrhu na uzavretie zmluvy, je zmluva uzavretá. Vlastnícke právo vlastníkov pozemkov si zasluhuje pozornosť. Svoj postoj k zmluve navrhovanej žalobcom (zásadne pozmenenej oproti tej z roku 2014) dali žalovaní jasne najavo, pri opakovaných telefonátoch, stretnutí na L. (čo potvrdili obe strany, že s uvedeným návrhom zmluvy ako bol zaslaný žalobcom čl. 9-10 spisu nesúhlasia). Absurdným by bol záver absolútneho nerešpektovania zmluvnej voľnosti žalovaných v 1. a 2. rade a ich obmedzenia vlastníckeho práva, pokiaľ by si mohli nájomcovia poľnohospodárskych pozemkov určovať akékoľvek zásadné nové zmluvné podmienky (cena nájmu, doba nájmu, splatnosť nájmu) napriek tomu, že s nimi prenajímateľa nesúhlasia. Žalobcovi bolo zrejmé, že žalovaní v 1. a 2. rade s návrhom zmluvy zo dňa 25.04.2019 nesúhlasia, neakceptujú cenu a podmienky v zmluve uvedené, pričom tieto boli vo zvýraznených detailoch zjavne v neprospech žalovaných v 1. a 2. rade, kedy napríklad pri ďalšom prenájme sa nevyžadoval súhlas prenajímateľa. Keďže nedošlo k zhode vôle zmluvných strán o obsahu zmluvy na základe riadneho a včasného prijatia návrhu na uzavretie zmluvy, nemožno považovať zmluvu medzi žalobcom a žalovanými v 1. a 2. rade za uzavretú. Súd mal za to, že nedošlo k porušeniu prednostného práva žalobcu, nová nájomná zmluva v zmysle § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z.z. by mohla byť uzavretá s pôvodným nájomcom, s výnimkou, ak sa na odlišných dojednaniach výslovne obe strany nedohodnú, ale za tých istých podmienok ako pôvodná nájomná zmluva plus s obvyklým nájomným, avšak v tomto prípade tomu tak nebolo. Nájomca predostrel úplne nové dojednania, t.j. inú splatnosť, inú dobu nájmu, možnosť podnájmu bez súhlasu, na ktorých sa so žalovanými nedohodli. Podľa názoru súdu by sa prednostné právo interpretujúc § 13 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. mohlo vzťahovať len na obdobné ustanovenia, ktoré boli dohodnuté v pôvodnej zmluve s obvyklým nájomným. Iný záver o aplikácii spomenutého predpisu by viedol k absurdným dôsledkom, o akejkoľvek vnútenosti zmluvných podmienok nájomcom (spotrebiteľom). Z vyššie uvedených dôvodov súd mal za to, že nedošlo k riadnemu uzavretiu zmluvy medzi žalobcom a žalovanými v 1. a 2. rade z dôvodu, že pre platné uzavretie zmluvy chýbala akceptácia. K riadnemu uzavretiu zmluvy však došlo medzi žalovanými v 1. a 2. rade a žalovaným v 3. rade, ktorý akceptoval nájomné požadované žalovanými v 1. a 2. rade, ako aj podmienky splatnosti nájomného, doby nájmu na 5 rokov, ako i podmienku nevyhnutnosti súhlasu s podnájmom poľnohospodárskych pozemkov. Na základe uvedených dôvodov súd žalobu zamietol.

14. Na záver súd prvej inštancie uviedol, že zákonodarca si bol vedomý mysliteľnej neústavnosti zákonného stavu ustanovenia § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z.z. v medziobdobí od 01.05.2018 do 01.05.2021, ktoré nahrávalo lobistickým skupinám podnikajúcim v poľnohospodárstve pri získavaní agrotácií na úkor vlastníkov pozemkov (zväčša spotrebiteľov, fyzických osôb vlastníacich poľnohospodársku pôdu) a ich nevyváženého postavenia, keď nevyčkal ani na rozhodnutie Ústavného súdu SR a sám si vedomý (viď teória - predpoklad tzv. racionálneho zákonodarcu) tejto skutočnosti odstránil nevyvážené právne postavenie medzi prenajímateľom poľnohospodárskeho pozemku a nájomcom konštatujúc, že prechodný stav bol vedený snahou o zjednodušenie administratívnych procesov, avšak vniesol do právneho poriadku prvky vyvolávajúce minimálne pochybnosti o ich súlade s ústavou garantovanou ochranou vlastníckeho práva (viď dôvodová správa k zákonu č. 151/2021 Z.z.). Z uvedeného dôvodu bolo dané uvedené ustanovenie § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z.z. do súladu s Ústavou SR a jej článkom 20. V prípade ustanovenia § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z.z. sám ústavodarca zákonom č. 151/2021 Z.z. (viď dôvodová správa k uvedenému zákonu) uznal pochybnosti o ústavnosti, preto urýchlene ešte pred rozhodnutím Ústavného súdu prijal zmenu tohto ustanovenia, aby bola súladná s Ústavou SR. Nakoľko sa však súd argumentáciou vo vzťahu k absolútne novým zásadným podmienkam nájomnej zmluvy oproti pôvodnej zmluve z roku 2014 vyporiadal s tým, že prednostné právo žalobcu nebolo porušené, keďže žalobca pozmenil zásadne podmienky

nájomnej zmluvy oproti pôvodnej z roku 2014 bez akceptácie podmienok žalovaných v 1. a 2. rade, uvedená argumentácia o možnej aplikácii súčasnej právnej úpravy podporujú argumentáciu súdu bola spomenutá navyše.

15. O trovách konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 262 ods. 2 CSP. Zároveň súd nezohľadil žiaden dôvod hodný osobitného zreteľa na postup podľa § 257 CSP.

16. Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca, ktorý namietal, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedol, že súd na právny stav aplikoval ustanovenia spotrebiteľského práva napriek tomu, že sa nejedná o spotrebiteľský spor, pričom zákon č. 504/2003 Z.z. účinný od 01.05.2018 do 30.04.2021 na daný spor absolútne neaplikoval, resp. hľadal dôvody, ako tento zákon nepoužiť, čím došlo k nesprávnemu právnomu posúdeniu veci. Argumenty, na základe ktorých súd rozhodol, neprodukovala žiadna zo strán sporu, súd tak rozhodol absolútne svojvoľne a arbitrárne. Žalobca ako nájomca poľnohospodárskych pozemkov nevystupoval a nemôže vystupovať ako dodávateľ voči spotrebiteľovi. Žalobca nekoná v rámci svojej podnikateľskej činnosti, jeho podnikateľská činnosť nie je uzatváranie nájomných vzťahov ani realitná činnosť, nedodáva žalovaným v 1. a 2. rade žiaden tovar ani služby a práve žalovaní generujú z uzatvorenej zmluvy zisk. Žalobca splnil všetky zákonné podmienky, ktoré vyplývajú z ust. § 13 ods. 3 voči žalovaným v 1. a 2. rade, keď na poštovú prepravu odovzdal návrh novej nájomnej zmluvy a žalovaným v 1. a 2. rade tento návrh novej nájomnej zmluvy bol doručený dňa 30.10.2019, o čom svedčí dôkaz v spise. Žalovaní v 1. a 2. rade sú viazaní zaväzujúcimi podmienkami podľa ust. § 13 ods. 2 a ods. 3. Tento návrh nájomnej zmluvy neodmietli. Pre hore uvedené dôvody má žalobca za to, že medzi ním a žalovanými v 1. a 2. rade vznikol nájomný vzťah od 01.01.2020 za podmienok uvedených v návrhu novej nájomnej zmluvy. Na základe preukázaných porušení zaväzujúcich podmienok, ktoré ukladá § 13 ods. 2 a ods. 3 zákona o nájme žalovanými v 1. a 2. rade, dôvodne má za to, že zo strany žalovaných v 1. a 2. rade ide o hmotnoprávne porušenie, ktoré má za následok jednak neplatnosť ich právneho úkonu a jednak vznik nového nájomného vzťahu so žalobcom. K bodu 19 odôvodnenia rozsudku uviedol, že výzva žalovaných v 1. a 2. rade zo dňa 12.12.2019 nespĺňa zákonné požiadavky podľa ust. § 13 ods. 2, 3 zákona č. 504/2003 z.z., je zjavne nedôvodná, o čom žalobca žalovaných písomne upovedomil, že ich výzvu pre nezákonný postup a pre neexistenciu zákonných dôvodov na vrátenie a prevzatie pozemkov neakceptuje. Súd sa absolútne nevysporiadal s tvrdením žalovaného v 1. rade, že im žiaden návrh nájomnej zmluvy v zmysle ust. § 13 ods. 2, 3 nemal byť doručený a na druhej strane tvrdil, že návrh nájomnej zmluvy bol žalovanému doručený, a že ho odmietol. Aj v tomto je napadnutý rozsudok absolútne zmätočný a nezákonný, pričom je zrejmé, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Žalovaní v 1. a 2. rade nikdy námietky a tzv. individuálne vyjednané podmienky nesmerovali k žalobcovi. So žalobcom v dvoch krátkych telefonických rozhovoroch a v jednom sedem minútovom rozhovore komunikoval iba žalovaný v 1. rade a celé rozhovory boli iba o výške nájomného, ktorá z pôvodných 25 eur/ha sa vyšplhala na 47 eur, čo sa premietlo aj do návrhu zmluvy doručeného obom žalovaným v zákonnej lehote dňa 30.10.2019. Z obsahu výzvy zo dňa 12.12.2019 nijako neplynie, že žalovaní v 1. a 2. rade žalobcovi oznámili, že na tieto námietky nereagoval a nepredložil relevantným spôsobom nový návrh zmluvy, preto požadujú vrátenie pozemkov. Súd prvej inštancie opomenul, že žalovaní v 1. a 2. rade špekulatívne chceli poprieť skutočnosť, že im vôbec nejaký návrh zmluvy bol doručený, čo vyplýva aj z obsahu výzvy. Zo žiadneho právneho predpisu nevyplýva, že v novom návrhu nájomnej zmluvy aj s odstupom 5-6 rokov majú byť iba tie podmienky, ktoré boli dohodnuté za platnosti iných právnych predpisov spred 5-6 rokov. Mnohé podmienky je potrebné prispôbiť novým právnym normám a predpisom EÚ, ako aj národnej často sa meniacej legislatíve novom programovacím období v rámci nového Plánu rozvoja vidieka SR od 2021 ako aj Spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ na roky 2023-2027. Z prednesu žalobcu vyplýva, že so žalovaným v 1. rade komunikoval iba o výške nájomného, nie o iných podmienkach, ktoré dodatočne bez dôkazov uvádzal žalovaný v 1. rade na pojednávaní dňa 16.03.2023. Žalobca navrhol vykonať dôkaz - prehrať telefonický záznam z rozhovoru medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade. Súd však tento dôkaz nevykonal ani neuviedol dôvod nevykonania dôkazu. Súd prvej inštancie teda nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností a súčasne súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam.

Žalovaný na BC. uviedol žalobcovi, že potrebuje 2.500 eur a že zmluvu si berie s tým, že zmluvu potom podpíše. Žalovaný v 1. rade so žalobcom o žiadnych iných podmienkach nehovoril, čoho dôkazom je nahrávka z rozhovoru. Súd svojvoľne a nesprávne v neprospech žalobcu vykladá ustanovenie § 13 zákona č. 504/2003 Z.z., kde sú taxatívne vymedzené zaväzujúce podmienky pre prenajímateľov a nájomcov poľnohospodárskych pozemkov a zmluvná voľnosť je obmedzená podľa lex specialis. Súd sa vôbec nevysporiadal s konkrétnymi argumentami žalobcu vo vzťahu k uplatňovaniu zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov účinného v danom čase a otázkou, prečo neaplikoval tento zákon napriek tomu, že tento je pre súd záväzný. Súd svojím postupom porušil právo žalobcu na spravodlivé konanie. Odôvodnenie napadnutého rozsudku neobsahuje dostatok dôvodov, ktoré jasne a presvedčivo predstavujú vysvetlenie súdom prvej inštancie prijatého záveru o nedôvodnosti žaloby. Tvrdenie žalovaného o tom, že žalobca nechal časti pozemkov spustnúť, sa nepreukázalo a je špekulatívne. Žalovaný v zákonnej lehote vo výzve zo dňa 12.12.2019 neprodukoval žiaden zákonný dôvod v zmysle ust. § 13 ods. 2 a ods. 3. Všetky tvrdenia žalovaného v 3. rade považuje za vykonštruované a nepravdivé. V spise sa nenachádza jediný dôkaz o tvrdení, že žalovaný v 1. rade odmietol podpísať nájomnú zmluvu z dôvodu, že nesúhlasil s jednotlivými bodmi návrhu nájmovej zmluvy. Navrhol, aby súd zmenil rozhodnutie súdu prvej inštancie tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovel, resp. aby rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

17. Žalovaný v 3. rade vo svojom vyjadrení k odvolaniu uviedol, že sa v plnej miere stotožňuje s obsahovým znením napádaného rozsudku a považuje ho za vecne správny. Má za to, že súd svoje rozhodnutie dostatočne vyčerpávajúco zdôvodnil, vysporiadal sa so všetkými zásadnými skutočnosťami a argumentmi strán sporu a vec správne právne vyhodnotil. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

18. Žalovaný v 1. rade vo svojom vyjadrení k odvolaniu uviedol, že žalobca sa o uvedené parcely nestaral a časť z nich nechal spustnúť. Nový návrh zmluvy obsahoval dojednania pre vlastníka nevýhodné. Po ukončení platnosti zmluvy žalovaný v 1. rade si uplatnil právo zmluvu so žalobcom nepredĺžiť a v stanovenej lehote mu zaslal výzvu na vrátenie pozemkov. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

19. Žalobca vo svojej replike uviedol, že tvrdenia žalovaného v 1. rade považuje za rozporné s vykonaným dokazovaním nemajúce oporu v ustanoveniach zákona, pričom žalovaný nijako nevyvrátil argumenty uvedené v odvolaní. Námietky, že o pozemky nebolo dobre postarané, sú nepravdivé a nepreukázané, keď žalovaný v 1. rade za posledných desať rokov ani jednu takú námietku vo vzťahu k žalobcovi nevzniesol, naopak pri každoročných návštevách žalobcu osobne a verejne vychvaľoval. Zopakoval, že splnil všetky zákonom stanovené podmienky na uzavretie novej nájmovej zmluvy so žalovanými v 1. a 2. rade. K vyjadreniam žalovaného v 3. rade uviedol, že sa nijakým spôsobom nevyjadril k vecným argumentom žalobcu.

20. Krajský súd v Prešove ako odvolací súd príslušný na rozhodnutie o odvolaní v zmysle § 34 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) preskúmal napadnuté rozhodnutie spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo v súlade s ust. § 379 a § 380 CSP, bez nariadenia pojednávania, pričom dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je vecne správne.

21. Po preskúmaní napadnutého rozsudku vychádzajúc zo žalobcom formulovaných odvolacích dôvodov dospel odvolací súd k záveru, že napadnuté rozhodnutie je správne v celom rozsahu. Námietky žalobcu uvedené v odvolaní nepovažoval odvolací súd za spôsobilé privodiť zmenu napadnutého rozhodnutia, pretože súd prvej inštancie vo veci vykonal dokazovanie v potrebnom rozsahu, adekvátne vyhodnotil jednotlivé dôkazy a vyvodil z nich správne skutkové závery, na ktoré aplikoval správne príslušné právne normy. Ani v odvolacom konaní potom žalobca neuviedol skutočností, s ktorými by sa dostatočne a zrozumiteľne nevysporiadal už súd prvej inštancie.

22. V prvom rade odvolací súd konštatuje, že k porušeniu práva žalobcu na spravodlivý proces z hľadiska parametrov odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nedošlo.

23. Podľa ustanovenia § 220 ods. 2 CSP, v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci

vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

24. Citované ustanovenie je procesnou garanciou práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Právo na spravodlivé súdne konanie totiž v sebe zahŕňa aj právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia, lebo len dodržaním tohto čiastkového oprávnenia môže byť v konečnom dôsledku naplnené právo na spravodlivý súdny proces ako celok. Za rozhodnutie napĺňajúce toto právo možno pokladať potom iba súdne rozhodnutie obsahovo zodpovedajúce požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozsudku ustanovením § 220 ods. 2 CSP. Rozhodnutie súdu musí teda obsahovať dostatočné a presvedčivé dôvody, na ktorých je založené. Rozsah tejto povinnosti sa pritom môže meniť v závislosti od povahy vecí, lebo je len logické, že každá vec sa vyznačuje individuálnymi okolnosťami a tomu sa musí prispôbiť aj odôvodnenie rozsudku. Podľa názoru odvolacieho súdu napadnuté rozhodnutie nemožno označiť za porušujúce právo žalobcu na spravodlivý proces. Odôvodnenie napadnutého rozsudku obsahuje dostatok dôvodov, ktoré predstavujú jasné vysvetlenie súdom prvej inštancie prijatého záveru o nedôvodnosti žaloby a o potrebe jej zamietnutia. Odôvodnenie rozsudku teda spĺňa podmienky vyplývajúce z ust. § 220 ods. 2 CSP, lebo obsahuje uvedenie čoho sa žalobca domáhal a na základe akých tvrdení a dôkazov, uvádza reakciu žalovaných, ďalej obsahuje podstatné zistenia, preukázané skutočnosti a dôkazy, z ktorých vychádzal súd prvej inštancie a napokon aj právne posúdenie vrátane citácie použitých zákonných ustanovení.

25. 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.

26. Odvolací súd s výnimkou posúdenia právneho vzťahu medzi žalobcom a žalovanými v 1. a 2. rade ako spotrebiteľského vzťahu, čo však nemá vplyv na vecnú správnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie, sa stotožňuje s odôvodnením rozhodnutia a na doplnenie uvádza nasledovné.

27. Po vecnej stránke (po správnom konštatovaní súdom prvej inštancie, že v prejednávanej veci nejde o spotrebiteľský vzťah medzi žalobcom a žalovanými v 1. a 2. rade), odvolací súd vzhľadom na obsah spisu musí súhlasiť so záverom prvoinštančného súdu, ktorý správne po vyhodnotení vykonaných dôkazov uzavrel, že nedošlo k predĺženiu, resp. obnoveniu nájomnej zmluvy medzi žalobcom a žalovanými v 1. a 2. rade. Žalobca mal síce právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na poľnohospodárske pozemky, avšak tým, že novým návrhom zmluvy výrazne upravil podmienky oproti pôvodnej nájomnej zmluve zo dňa 29.12.2014, návrh novej nájomnej zmluvy žalovaní v 1. a 2. rade neakceptovali. Nešlo o návrh nájomnej zmluvy s pôvodnými podmienkami ako má na mysli ust. § 12 ods. 4 v spojení s ust. § 13 ods. 2, 3 z. č. 504/2003 Z.z., nakoľko nová nájomná zmluva obsahovala zmenu pôvodných podmienok oproti nájomnej zmluve zo dňa 29.12.2014. V prejednávanej veci žalovaní v 1. a 2. rade adresovali žalobcovi list označený ako „Výzva na vrátenie a prevzatie pozemku“ zo dňa 12.12.2019 (č.l. 17), ktorý bol ako doporučený list uložený na pošte Y. z dôvodu, že adresát si zásielku neprevzal v odbernej lehote (č. l. 19). V tomto liste je uvedené, že žalovaní v súlade so zákonom č. 504/2003 Z.z. vyzývajú žalobcu na vrátenie a prevzatie prenajatých pozemkov špecifikovaných v prílohe tejto výzvy, nakoľko doba nájmu končí 31.12.2019. Zároveň sa v tomto liste uvádza, že žalobcom nebol relevantným spôsobom doručený návrh nájomnej zmluvy na nové obdobie od 01.01.2020. Podľa odvolacieho súdu, nie je možný iný výklad než ten, že sa jednalo v tomto prípade jednoznačne o výzvu smerujúcu v zmysle ust. § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. k vráteniu prenajatých pozemkov. Ak zákon hovorí o vrátení a prevzatí prenajatého pozemku, tak operuje len s pojmami, ktoré závisia od toho kto takúto výzvu adresuje, teda kým prenajímateľ adresuje takúto výzvu nájomcovi a táto smeruje na vrátenie prenajatého pozemku, na druhej strane nájomca, ktorý už nemá záujem o ďalšie pokračovanie v nájme, smeruje takúto výzvu k prenajímateľovi ohľadne prevzatia prenajatého pozemku, aby si prebral pozemok, o ktorý už nájomca nemá záujem.

28. V prejednanom prípade vôľa žalovaných v 1. a 2. rade je evidentná aj pri výklade tohto právneho úkonu realizovaného prostredníctvom ust. § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý hovorí o tom, že

právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon robil, ak táto úloha nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Odvolací súd má za to, že výzva zo dňa 12.12.2019 smerovala k tomu, že žalovaní v 1. a 2. rade už nemajú ďalší záujem na pokračovaní v nájomnom vzťahu so žalobcom, a preto žiadajú vrátenie prenajatých pozemkov, nakoľko k dohode novej nájomnej zmluvy nedošlo. Prejav vôle tu bol jednoznačný a nespochybniteľný, jednoducho deklarovaná vôľa žalovaných v 1. a 2. rade bola vyjadrená použitím tých slov, ktoré podľa názoru odvolacieho súdu nedávajú možnosť iného výkladu.

29. List zo dňa 12.12.2019 (č. I. 17) zabránil obnove nájomných vzťahov medzi žalobcom a žalovanými v 1. a 2. rade od 01.01.2020. Ust. § 13 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. priznávalo právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy doterajšiemu nájomcovi za nájomné v obvyklej výške v takom prípade, ak si plnil riadne a včas svoje záväzky (okrem stanovených prípadov, kedy pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času trvania nájmu, alebo uplynutím výpovednej doby prenajímateľ podniká v poľnohospodárstve alebo nájomcom má byť blízka osoba prenajímateľa, alebo ide o pozemok, ktorý sa má využívať na iné ako poľnohospodárske účely).

30. Ust. § 13 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. účinného od 01.05.2018 do 30.04.2021 priznáva právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy za nájomné v obvyklej výške. Tu podľa odvolacieho súdu zohráva úlohu správne vyloženie slovného spojenia nájomné v obvyklej výške. Zákon bližšie nedefinuje čo sa ním má rozumieť, hovorí len o tom, že prednostné právo na uzavretie nájomnej zmluvy má nájomca plniaci si riadne a včas svoje záväzky z nájomnej zmluvy dovtedy existujúcej. Medzi povinnosťami nájomcu nepatrí len platenie nájomného, keďže s nájmom poľnohospodárskej pôdy je splnených ďaleko viac povinností. Tu je ale podstata podľa odvolacieho súdu taká, že prenajímateľ ako vlastník daného poľnohospodárskeho pozemku nemôže byť v rozpore s čl. 20 ods. 1 Ústavy SR v neobmedzenom rozsahu postihnutý tým, že by mal obnovovať, resp. uzatvárať „novú“ nájomnú zmluvu s dovtedajším nájomcom za nájomné v obvyklej výške v situácii, ak jednoducho existuje subjekt, ktorý mu chce poskytnúť vyššie nájomné a za lepších podmienok. Podľa odvolacieho súdu je dôležitejšie uprednostniť záujem vlastníka poľnohospodárskej pôdy, aby mohol podľa vlastného uváženia užívať pôdu, čo znamená podľa vlastného uváženia, prípadne ju aj prenajať a samozrejme logicky vyhovie tej ponuke, ktorá je pre neho výhodnejšia z finančného, či inými podmienkami definovaného hľadiska. Tak by tomu nebolo, pokiaľ by sa mal akceptovať výklad prezentovaný žalobcom, podľa ktorého ak on ponúkol jednoducho určitú na trhu primeranú cenu, tak mal byť prednostne s ním uzavretý nájomný vzťah bez ohľadu na to, že existovali aj ďalší záujemcovia, ktorí ponúkli vo verejnej obchodnej súťaži vyššiu výšku nájomného. V prvom rade obvyklé nájomné odvolací súd chápe ako kategóriu, ktorú vygeneruje trh, tzn. ak existovali v danom prípade záujemcovia o uzavretie nájomného vzťahu, ktorí boli ochotní prenajať si dané pozemky za vyššiu cenu než poskytoval žalobca, tak nič podľa odvolacieho súdu nebránilo žalovaným v 1. a 2. rade, aby ako prenajímateľa uzavreli novú nájomnú zmluvu práve s tým, kto im ponúkol vyššiu cenu nájmu. Podstata týchto nájomných vzťahov k poľnohospodárskej pôde je založená na tom, že môžu byť uzavreté spravidla najmenej na 5 rokov ako tomu bolo aj v tomto prípade, čím je garantované, že nájomca bude mať zabezpečenú možnosť užívania pozemku bez toho, že by ho mohol nejakým spôsobom pri plnení si jeho povinností vlastník pôdy obmedziť. Situácia sa ale mení, pokiaľ jednoducho dohodnutý čas má uplynúť a je tu subjekt, ktorý prenajímateľovi ako vlastníkovi pôdy ponúka lepšie podmienky nájmu, vyššiu cenu nájomného, ktorá vzhľadom na existujúcu situáciu na trhu s nehnuteľnosťami vo všeobecnosti a špecificky vo vzťahu k situácii na trhu s poľnohospodárskymi nehnuteľnosťami môže byť iná. Teda je logickým preferovať v takejto situácii záujem vlastníka poľnohospodárskej pôdy realizovať svoje čiastkové vlastnícke oprávnenie vyplývajúce z ust. § 123 Občianskeho zákonníka a umožniť mu dať do prenájmu poľnohospodársky pozemok takej osobe, ktorá mu poskytne lepšie podmienky nájmu.

31. Z týchto dôvodov je odvolací súd toho názoru, že ak žalobca neponúkol, resp. nebol v obchodnej súťaži úspešný, tak jednoducho žiadne právo prednostného nájmu mu nevzniklo, nijakým spôsobom nedorovnal najvýhodnejšiu cenovú ponuku, ktorú podľa odvolacieho súdu je potrebné považovať za obvyklé nájomné vygenerované trhom a preto žalovaní v 1. a 2. rade neboli povinní s ním uzavrieť novú nájomnú zmluvu aj na ďalšie obdobie od roku 2020. Je nevyhnutné v tejto súvislosti zdôrazniť, že žalobca v návrhu novej zmluvy nielenže zmenil dobu trvania nájmu z pôvodných 5 rokov na 15 rokov, ale naformuloval aj ďalšie podmienky nájmu v neprospech vlastníkov ako prenajímateľov, t.j. splatnosť nájomného spätne k 31.12., podnájom bez súhlasu prenajímateľa, prednostné právo na vznik novej nájomnej zmluvy, pričom pôvodná nájomná zmluva ustanovovala splatnosť nájomného vopred,

podnájom bol možný len so súhlasom prenajímateľov a zmluva neobsahovala prednostné právo na vznik novej nájomnej zmluvy.

32. Rovnako za skutkových okolností, ktorého vyplynuli z vykonaného dokazovania, t.j. priebeh vyjednávania podmienok novej nájomnej zmluvy medzi žalobcom a žalovanými v 1. a 2. rade, odvolací súd dospel k záveru, že nemožno mať za to, že medzi týmito stranami sporu vznikol nájomný vzťah od 01.01.2020 za podmienok uvedených žalobcom v novej nájomnej zmluve, ktoré sa nie len líšili od tých, ktoré boli uvedené prezentované v pôvodnej nájomnej zmluve, ale tieto boli navyše uvedené v neprospech vlastníkov prenajímanej pôdy - žalovaných v 1. a 2. rade.

33. Žalovaní v 1. a 2. rade odmietli návrh zmluvy zo dňa 25.04.2019, nakoľko žiadali vyššie nájomné, dobu nájmu 5 rokov, nemožnosť podnájomu pozemkov bez ich súhlasu a žalobca návrh zmluvy do 31.12.2019 neupravil (navyše sám potvrdil, že žalovaným v 1. a 2. rade išlo len o čo najvyššiu ponuku nájomného), preto nemožno mať za to, že medzi žalobcom a žalovanými v 1. a 2. rade vznikol dňom 01.01.2020 nový nájomný vzťah. Z dôvodu nepreukázania nájomného vzťahu medzi žalobcom a žalovanými v 1. a 2. rade, správne postupoval súd, ak žalobu žalobcu v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietol.

34. Z týchto dôvodov odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správne podľa ust. § 387 ods. 1 CSP, vrátane závislého výroku o trovách konania.

35. Žalovaní v 1. až 3. rade boli v odvolacom konaní úspešní. Keďže žalovanému v 3. rade vznikli trovy odvolacieho konania, odvolací súd podľa § 396 ods. 1 s použitím § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP priznal úspešnému žalovanému v 3. rade voči neúspešnému žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. Keďže žalovaným v 1. a 2. rade žiadne preukázateľné trovy odvolacieho konania nevznikli, ani ich nežiadali priznať, odvolací súd vyslovil, že náhradu trov odvolacieho konania žalovaným v 1. a 2. rade vo vzťahu k žalobcovi nepriznáva.

36. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 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).