

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 2Cob/26/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8324200179
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 10. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Igor Ragan
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2025:8324200179.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Igora Ragana a sudcov JUDr. Natálie Štrkolcovej a JUDr. Ondreja Hvišča, PhD., v spore žalobcu: ARATTA, spol. s r.o., Na Troskách 1635/3, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 452 441, právne zastúpený: Advokátskou kanceláriou SLAMKA & Partners s.r.o., so sídlom Radlinského 1735/29, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 50 120 000, proti žalovanému: Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, o určení, že nájomný vzťah trvá, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prešov z 2. decembra 2024, č. k. 25Cb/18/2024 – 101, takto

rozhodol:

- I. Potvrdzuje rozsudok Okresného súdu Prešov z 2. decembra 2024, č. k. 25Cb/18/2024 – 101.
- II. Žalovanému priznáva proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie rozsudkom zamietol žalobu a priznal žalovanému proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.
2. Rozhodol tak o žalobe, ktorou sa žalobca domáhal určenia, že nájomný vzťah z Nájomnej zmluvy č. 42 820 05 zo dňa 23.8.2005, v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 11.2.2009 trvá.
3. Súd prvej inštancie za nesporné považoval, že medzi stranami došlo dňa 23.8.2005 k uzavretiu Nájomnej zmluvy č. 42 820 05, ktorá bola zmenená Dodatkom č. 1 zo dňa 15.10.2008, na základe ktorej dal žalovaný do nájmu žalobcovi poľnohospodársku pôdu o celkovej výmere 650,6130 ha, ktorá bola špecifikovaná v prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy. Zmluva bola dojednaná na dobu určitú od 1.1.2005 do 31.10.2011, pričom v článku V ods. 2 nájomnej zmluvy bola dojednaná automatická prolongácia doby nájmu v prípade, ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatých pozemkov po skončení nájmu s tým, že zmluva sa obnovuje na určitý čas. Spornosť nájmu nastala po uplynutí doby nájmu. Žalobca je názoru, že aj keď zákonodarca vypustil automatickú prolongáciu zmlúv zo zákona, medzi stranami to bolo dojednané zmluvne, bez ohľadu na znenie zákona. Zákon možnosť automatickej prolongácie zmluvy nevyklučuje, preto zmluva trvá doposiaľ. Žalovaný sa s touto argumentáciou nestotožnil. Zastáva názor, že zmluva sa ukončila uplynutím dojednanej doby, t. j. dňom 31.10.2011. Keďže zákonodarca vylúčil automatickú prolongáciu zmluvy a neustanovil žiadne intertemporálne ustanovenia, novelizácia sa týkala aj predmetnej zmluvy. Za sporné skutkové tvrdenia tak možno podľa súdu prvej inštancie považovať ukončenie/trvanie nájomnej zmluvy, automatickú prolongáciu zmluvy a existenciu naliehavého právneho záujmu žalobcu na podanej žalobe.

4. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 1 ods. 2, § 261 ods. 1, 2, 9 Obchodného zákonníka, § 1, § 12 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej ako zákon č. 504/2003 Z. z.), § 39, § 47a ods. 1 a 4, § 490 ods. 2 Občianskeho zákonníka, § 34 ods. 1 až 3 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, § 2 ods. 1, § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a uviedol, že žalobca je podnikateľ a žalovaný subjekt verejného práva zabezpečujúci verejné potreby. Vzťah je tak obchodnoprávnym v zmysle § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka.

5. Súd prvej inštancie podanú žalobu posúdil ako určovacíu podľa § 137 písm. c) C.s.p. Preto skúmal naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení. Žalobca tento odôvodnil tým, že aktuálne je jeho postavenie neisté ohľadne toho, či nájomný vzťah trvá, pričom chce z PPA čerpať dotácie, čo nie je možné v takomto stave neistoty existencie nájomného vzťahu. Súd prvej inštancie poukázal na to, že hoci žalobca tvrdí neistotu existencie nájomného vzťahu, sám uvádza, že sporné nehnuteľnosti sú v jeho držbe a žalovaný nežiada ich vypratanie. Žalobca bez rušenia nehnuteľnosti užíva a platí nájomné. Žalobca nepreukázal, že by mu boli zamietnuté dotácie zo strany PPA z dôvodu neistoty zmluvného vzťahu so žalovaným. Zmluva bola uzavretá v roku 2005 a doba nájmu mala uplynúť v roku 2011. Súdu prvej inštancie teda nie je zrejmé, prečo má žalobca záujem na požadovanom určení až teraz, teda po 12-tich rokoch po tom, čo sa mala zmluva ukončiť. Súd prvej inštancie tak uzavrel, že naliehavý právny záujem žalobcu na podanej žalobe sa javí ako nepreukázaný.

6. Aj napriek vyššie uvedenému, súd prvej inštancie posúdil trvanie nájomného vzťahu medzi stranami konania. Uviedol, že automatická prolongácia zmluvy, na ktorej sa zmluvné strany dohodli, bola prípustná podľa právnej úpravy účinnej v čase uzavretia zmluvy. S účinnosťou od 1.5.2018 bolo zákonné ustanovenie o automatickej prolongácii zmluvy zo zákona vypustené. Ak v čase, kedy malo podľa pôvodne dojednanej zmluvnej úpravy dôjsť k automatickej prolongácii nájomnej zmluvy, bola platná a účinná právna úprava, ktorá automatickú prolongáciu povinne zverejňovaných zmlúv nepripúšťala, nemohlo dôjsť k automatickému predĺženiu nájomnej zmluvy. Nájomný vzťah medzi stranami preto skončil uplynutím času, na ktorý bol uzatvorený. Zmluvné dojednanie, podľa ktorého sa za určitých okolností predlžuje platnosť zmluvy o určitú dobu, je prejavom zmluvnej voľnosti zmluvných strán, ktorá je ale v určitých prípadoch obmedzená, predovšetkým, ak ide o právne vzťahy s verejnoprávnym prvkom. Súd prvej inštancie poukázal aj na závery rozhodnutia Krajského súdu v Košiciach zo dňa 20.3.2024, č. k. 11Co/38/2023 – 491. Súd prvej inštancie tak uzavrel, že žalobca nepreukázal ním tvrdený titul (právny dôvod), od ktorého odvodzoval existenciu a trvanie svojho nájomného práva k sporným poľnohospodárskym pozemkom po 1.1.2020.

7. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 C.s.p. a žalovanému, ktorý mal vo veci plný úspech, priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

8. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal odvolanie žalobca, ktorý žiadal jeho zmenu tak, že sa žalobe vyhovie. Podané odvolanie vymedzil odvolacími dôvodmi podľa § 365 ods. 1 písm. d), f) a h) C.s.p., ktoré následne doplnil o odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. a) a b) C.s.p. Uviedol, že na strane žalobcu existuje naliehavý právny záujem, ktorý odôvodnil rovnako, ako v konaní pred súdom prvej inštancie (vyriešenie právnej neistoty ohľadne trvania nájmu, vytvorenie pevného právneho základu medzi stranami a základu pre žiadanie dotácií z PPA). Uviedol, že nájomný vzťah sa mal obnoviť ešte v čase predchádzajúcej právnej úpravy, ktorá zakotvovala automatickú obnovu. Nájomný vzťah sa tak obnovil najmenej do novej doby nájmu. Žalobca má za to, že zmluvné ustanovenie o automatickej obnove nemožno považovať za rozporné so zákonom, nakoľko novelou zákona zo dňa 1.5.2018 bolo len vypustené ustanovenie o zákonnej prolongácii zmluvy. Zákon nezakázal právo zmluvných strán dojednať si zmluvne automatickú obnovu zmluvy na základe podmienok uvedených v zmluve. Novelou došlo len k zrušeniu zákonnej automatickej obnovy zmluvy, ktorej sa strany mohli dovolávať aj bez výslovného uvedenia v ich zmluve. Záonné zmeny sa premietajú do nájomných zmlúv prostredníctvom dodatkov, preto v prípade, ak žalovaný nechcel byť viazaný zmluvným ustanovením o automatickej obnove zmluvy, mal žalobcovi zaslať návrh dodatku zmluvy, resp. vyzvať ho na vrátenie pozemkov. Žalobca tak uzavrel, že v minulosti a ani v súčasnosti neexistuje žiadne kogentné zákonné ustanovenie, ktoré by vylučovalo možnosť zmluvných strán zmluvne si dohodnúť automatickú obnovu nájomnej zmluvy.

9. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny. Uviedol, že predmetom sporu je právna otázka, či došlo k automatickému obnoveniu nájomného vzťahu založeného nájomnou zmluvou s ohľadom na novelizácie § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. Žalovaný poukázal na to, že toto zákonné ustanovenie bolo odcitované s totožným významom v znení nájomných zmlúv uzatváraných žalovaným, pričom tomu tak bolo aj v predmetnej nájomnej zmluve. S účinnosťou od 1.11.2009 došlo k novelizácii predmetného zákonného ustanovenia, ktoré bolo v období od 1.11.2009 do 30.4.2018 doplnené o dôvetok, že automatická prolongácia neplatí, ak sú predmetom nájomnej zmluvy pozemky, s ktorými Slovenský pozemkový fond nakladá podľa osobitného predpisu. S účinnosťou od 1.5.2018 bolo zákonné ustanovenie o zákonnej prolongácii nájomných zmlúv úplne zrušené pre všetkých prenajímateľov. Žalovaný má za to, že § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. má kogentný charakter, keďže sa neuvádza, že znenie platí, ak si strany nedohodnú inak. Keďže v čase rozhodnom na vyzvanie na vrátenie prenajatých pozemkov po skončení nájmu bol § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. už doplnený o dôvetok, ktorý vyslovene vylúčil prolongáciu nájomných zmlúv, ak sú ich predmetom pozemky, s ktorými Slovenský pozemkový fond nakladá podľa osobitného predpisu, žalovaný nemal povinnosť vyzvať žalobcu na vrátenie pozemkov na znak svojho nezájmu o obnovenie nájomnej zmluvy. Žalobca nemohol nadobudnúť právo zo zrušeného zákonného ustanovenia a ani z v tom čase už neplatného zmluvného dojednania. Nájom sa tak skončil uplynutím dohodnutej doby nájmu k 31.10.2011.

10. Ďalej žalovaný poukázal na § 490 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý s účinnosťou od jeho prijatia do budúcna vylúčil usporiadanie zmluvných vzťahov tak, ako to bolo vymedzené v článku V ods. 2 nájomnej zmluvy. Automatická prolongácia uzatvorenej zmluvy od účinnosti tohto zákonného ustanovenia (od 1.1.2011) už bola nepripustná.

11. Žalobca v odvolacej replike zotrval na svojej argumentácii z odvolania. Odvolacia duplika podaná nebola.

12. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd prejednal podané odvolanie, ktoré bolo podané v zákonnej lehote, oprávnenou osobou, proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia pojednávania, pretože nejde o také odvolanie proti rozhodnutiu, na prejednanie ktorého je potrebné nariadiť odvolacie pojednávanie podľa § 385 ods. 1 C.s.p. Odvolanie prejednal podľa § 379 - § 385 C.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

13. Rozsudok odvolacieho súdu bol podľa § 378 ods. 1 a § 219 ods. 1 C.s.p. odvolacím súdom verejne vyhlásený, čo bolo v zmysle § 219 ods. 3 C.s.p. oznámené na úradnej tabuli krajského súdu.

14. Odvolací súd po tom, čo mu bola vec predložená na rozhodnutie, vyzval strany sporu v zmysle § 382 C.s.p., aby sa v lehote 7 dní vyjadrili k možnému použitiu § 8 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z.

15. Žalobca na základe výzvy odvolacieho súdu zaslal vyjadrenie, v ktorom uviedol, že použitie § 8 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. nie je možné v spore použiť, nakoľko nemožno sčítavať jednotlivé určité doby nájmu, ktoré sú osobitne dohodnuté v rôznych zmluvách, hoci nasledujú po sebe, nakoľko nejde o dobu nájmu v rámci jednej zmluvy. Dohodnutou automatickou prolongáciou vznikne medzi stranami zmluvy nový zmluvný vzťah, nová nájomná zmluva, s iným začiatkom doby nájmu a koncom doby nájmu, ktorá sa len riadi podmienkami dohodnutými v pôvodnej zmluve.

16. Žalovaný na základe výzvy odvolacieho súdu zaslal vyjadrenie, v ktorom uviedol, že nie je možné akceptovať akékoľvek tvrdenia žalobcu o domnelom pokračovaní nájomného vzťahu na základe pôvodnej nájomnej zmluvy, ktorá sa neprolongovala a jej platnosť uplynula vzhľadom na zmenu zákona.

17. Z hľadiska procesnej ekonomie odvolací súd primárne upriamuje pozornosť žalovaného na zodpovednosť odvolateľa za vymedzenie svojich odvolacích dôvodov a na to nadväzujúcu principiálnu viazanosť odvolacieho súdu, takto formulovanými dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 C.s.p.). Odvolací súd nemôže (princíp rovnosti sporových strán a princíp kontradiktórnosti súdneho konania) za odvolateľa (resp. za sporovú stranu) z vlastnej iniciatívy dotvoriť/vymyslieť právnu argumentáciu slúžiacu na spochybnenie záverov súdu prvej inštancie. Žalobca pritom odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. a) a d) C.s.p. skutkovo neodôvodnil. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. a) C.s.p. z obsahu spisu nevyplýva.

18. Z doktríny preventívneho charakteru určovacej žaloby vyplýva, že naliehavý právny záujem (v zásade) absentuje, ak má žalobca možnosť žalovať na splnenie povinnosti. Žalobca má naliehavý právny záujem vtedy, ak k porušeniu jeho práva (zatiaľ) nedošlo, avšak jeho právo je neisté alebo ohrozené, pričom tento stav neistoty alebo ohrozenia možno (preventívne) odstrániť rozhodnutím súdu o (ne)existencii predmetného práva. Právny záujem sa prejavuje v podstatnej užitočnosti požadovaného určenia. Naliehavosť nie je daná, ak má žalobca k dispozícii iný spôsob ochrany tvrdeného práva, alebo ak právny záujem nemá dostatočnú intenzitu. S ohľadom na tieto kritériá pre existenciu naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení teda možno vyvodiť, že žalobca v tomto spore ním bude disponovať len vtedy, ak u neho absentuje možnosť žalovať splnenie povinnosti, nedošlo k porušeniu jeho práva, jeho právo (užívať nehnuteľnosti a požívať z nich plody na základe nájomnej zmluvy) je neisté alebo ohrozené, tento stav možno odstrániť súdnym určením, ktoré bude pre žalobcu užitočné, žaloba nemá iný spôsob ochrany svojho práva a jeho právny záujem je možné objektívne vnímať ako dostatočne intenzívny. Hoci súd prvej inštancie uzavrel, že vyššie kritériá sú nesplnené, odvolací súd sa s týmto posúdením nestotožňuje. Je zrejmé, že žalobca nemá k dispozícii žalobu na splnenie povinnosti, žalovaný si povinnosti z nájomnej zmluvy plní, teda nedošlo k porušeniu zmluvnej povinnosti žalovaného. Aj keď sa právo nájmu nejavilo medzi stranami ako sporné, keďže žalovaný nevyzýval žalobcu na vypratanie nehnuteľností, teda stav existencie nájmu rešpektoval, počas konania sa jeho postoj zmenil a začal existenciu nájmu priamo spochybňovať. Žalobca tak práve podaním žaloby vyvolal stav, kedy už je jeho právo nájmu skutočne neisté, upozornil žalovaného na možný protiprávny stav užívania nehnuteľností, čím privodil situáciu, kedy už žalovaný tento stav viac (s najväčšou pravdepodobnosťou) nebude tolerovať a vykoná voči žalovanému kroky smerujúce k vyprataniu nehnuteľností (alebo uzatvoreniu novej zmluvy za odlišných podmienok). Stav neistoty práva žalobcu tak je daný a s ohľadom na rozhodné vyjadrenia žalovaného sa už od začatia konania javí ako intenzívny. Na rozdiel od súdu prvej inštancie tak odvolací súd v danom prípade vidí naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení trvania nájmu ako daný. Napokon, hoci súd prvej inštancie uvádzal absenciu naliehavého právneho záujmu, sám pristúpil aj k meritórnemu prejednaniu veci. Aj súd prvej inštancie teda videl situáciu tak, že je nutné vec riešiť a vyjadriť sa k (ne)trvaniu nájmu žalobcu.

19. V konaní bolo sporným, či je prípustné predĺženie trvania zmluvy v prípade, ak nebolo žiadnou stranou iniciované skončenie nájmu rok pred uplynutím určitej doby nájmu. Prípustnosť tejto prolongácie bola spochybnená s ohľadom na vypustenie zákonnej prolongácie zo zákona č. 504/2003 Z. z. a s ohľadom na § 490 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie na základe oboch týchto (zákonných) dôvodov považoval predĺženie trvania nájmu za neprípustné. S týmito závermi sa však odvolací súd nestotožňuje, a to z nasledujúcich dôvodov:

20. Žalovaný správne uviedol, že § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. bol prevzatý s takmer totožným znením do predmetnej nájomnej zmluvy (čl. V ods. 2). Správne opísal aj legislatívny vývoj, keď s účinnosťou od 1.11.2009 došlo k novelizácii predmetného zákonného ustanovenia tak, že bolo v období od 1.11.2009 do 30.4.2018 doplnené o dôvetok, že automatická prolongácia neplatí, ak sú predmetom nájomnej zmluvy pozemky, s ktorými Slovenský pozemkový fond nakladá podľa osobitného predpisu a že účinnosťou od 1.5.2018 bolo zákonné ustanovenie o zákonnej prolongácii nájomných zmlúv úplne zrušené pre všetkých prenajímateľov. Nesprávne však už žalovaný (a aj súd prvej inštancie) z týchto zákonných zmien vyvodzuje právne dôsledky pre sporové strany. K totožným okolnostiam Krajský súd v Trnave uviedol, že žalobca v odvolaní bagatelizuje význam ustanovenia nájomnej zmluvy (šlo o totožné ustanovenie ako v prípade čl. V ods. 2 nájomnej zmluvy v tomto konaní, pozn. odvolacieho súdu), keď tvrdí, že išlo len o legislatívny odkaz, ktorý stratil svoje opodstatnenie momentom účinnosti novely zákona č. 504/2003 Z. z. (1.5.2018), ktorou sa zákonné ustanovenie zodpovedajúce tejto dohode strán (vtedajší § 12 ods. 1) vypustilo bez náhrady. S týmto argumentom sa ale odvolací súd nestotožňuje. Zo žiadneho ustanovenia zákona č. 291/2017 Z. z. nevyplýva, že by zasahovalo do obsahu dohody strán o trvaní nájmu a spôsobe jeho obnovenia. Skutočnosť, že zo zákona sa odstránilo pravidlo, ktoré zmluvné strany v rámci prejavu svojej autonómnej vôle slobodne prevzali do svojho dvojstranného právneho úkonu, sama o sebe neznamená zmenu obsahu tohto právneho úkonu... Zmena právnej úpravy zákonom č. 291/2017 Z. z. teda nemôže mať žiadny vplyv na článok 3 nájomnej zmluvy (z uznesenia Krajského súdu v Trnave zo dňa 8.9.2021, sp. zn. 32Cob/42/2021). Odvolací súd sa s týmto záverom plne stotožňuje. Zmluvné dojednanie čl. V ods. 2 sa vyššie uvedenými zmenami zákona nestalo nedovoleným či rozporným so zákonom, ani tento neobchádzalo. Zostalo aj po zmene zákona naďalej platným a účinným a spravovalo zmluvný vzťah strán sporu. Aj keby mal § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z., v znení v súčasnosti účinnom, kogentný charakter, ako to tvrdí žalovaný, uvedené nemá

žiadnen vplyv na zmluvné ustanovenie čl. V ods. 2 nájomnej zmluvy, pretože predĺženie trvania nájmu nezakazuje, len už viac neupravuje. Hoci znenie zmluvného ustanovenia čl. V ods. 2 nájomnej zmluvy zjavne vychádzalo z vtedajšieho znenia § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z., žiadnym spôsobom naň neodkazovalo a nevyvodzovalo svoje účinky priamo z existencie zákonného ustanovenia. V prípade čl. V ods. 2 nájomnej zmluvy tak šlo o samostatné a nezávislé zmluvné dojednanie, na ktoré zmena zákona v podobe vypustenia pravidla normovaného vo vtedajšom § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. nemohla mať a nemala žiadnen vplyv.

21. Pokiaľ ide o § 490 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý pri povinne zverejňovaných zmluvách (§ 47a Občianskeho zákonníka) vylúčil dojednania, podľa ktorých zmluva uzavretá na dobu určitú trvá aj po uplynutí tejto doby, toto zákonné ustanovenie sa v zmysle § 879n Občianskeho zákonníka vzťahuje len na zmluvy podľa § 47a Občianskeho zákonníka uzatvorené po 1.1.2011. Nájomná zmluva medzi stranami však bola uzatvorená pred týmto dátumom a na tejto skutočnosti nič nemení ani predĺženie jej doby trvania v zmysle čl. V ods. 2 nájomnej zmluvy. Aplikácia § 490 ods. 2 Občianskeho zákonníka tak v danom prípade neprichádza do úvahy.

22. Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z., pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajíma najmenej na päť rokov. Ak zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku je uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najviac 15 rokov.

23. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, od 1.1.2005 do 31.10.2011, pričom v prípade, ak žiadna zo zmluvných strán rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzvala druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatých pozemkov po skončení nájmu, nájom sa predĺžil („zmluva sa obnovila“) na „určitý čas“. Zmluva nie je jednoznačná v tom, čo je určitým časom, tento pojem nenormuje. Žalobca a aj súd prvej inštancie usúdili, že ide o časovo rovnako trvajúce obdobie, ako obdobie dojednaného trvania zmluvy. Ak teda zmluva bola dojednaná na dobu určitú od 1.1.2005 do 31.10.2011, ide teda o určitý čas 6 rokov a 10 mesiacov. Súčasne toto zmluvné ustanovenie neuvádza, či sa zmluva obnovuje (nájom predlžuje) aj opakovane. Zo zmluvného textu nevedno, či zmluva sa obnoví len raz, alebo aj viacnásobne, ako s tým počíta žalobca. Danú zmluvu je však nevyhnutné podriaďiť pod zákonné ustanovenie § 8 zákona č. 504/2003 Z. z. To stanovuje minimálny a maximálny čas trvania určitej doby trvania takéhoto „poľnohospodárskeho“ nájmu. Toto zákonné ustanovenie, v znení účinnom ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy stanovovalo, že pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajíma najmenej na päť rokov, najviac 15 rokov (pri zmluve uzatvorenej na dobu určitú). Odvolací súd má za to, že takto stanované minimálne a maximálne trvanie nájmu je stanovené kogentne, teda žiadne zmluvné ustanovenie nemôže byť v rozpore s týmto zákonným pravidlom. V čase uzatvorenia nájomnej zmluvy tak strany mohli dojednať automatické predĺženie nájmu, avšak len s rešpektom k maximálnemu 15-ročnému trvaniu nájmu. Iné dojednanie (nerešpektujúce maximálne zákonom stanovené trvanie nájmu) by bolo pre rozpor so zákonom neplatné (§ 39 Občianskeho zákonníka). Súčasne, interpretácia zmluvného ustanovenia čl. V ods. 2 nájomnej zmluvy nerešpektujúca maximálne trvanie nájmu je rovnako neprípustná. Nájom v danom prípade mohol, za predpokladu jeho opakovaného obnovenia podľa čl. V ods. 2 nájomnej zmluvy, trvať maximálne do 1.1.2020.

24. V priebehu trvania zmluvy sa § 8 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. menil tak, že od 1.7.2013 do 30.4.2018 bolo účinné znenie, ktoré maximálne trvanie nájmu umožňovalo až na 25 rokov. Od 1.5.2018 je opätovne možné len trvanie nájmu 15 rokov (pri zmluve na dobu určitú). Ak teda žalobca uvádzal, že predĺženie nájmu nastalo 1.11.2011 a to na dobu 6 rokov a 10 mesiacov, toto nastat' mohlo. Ak ale uvádzal, že druhé predĺženie nájmu nastalo 1.9.2018 a to opäť na 6 rokov a 10 mesiacov, toto už nastat' nemohlo (resp. nemohlo nastat' v plnej dĺžke 6 rokov a 10 mesiacov), nakoľko by nebolo dodržané maximálne trvanie nájmu – kogentne stanovené § 8 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. v znení účinnom od 1.5.2018.

25. Odvolací súd k argumentácii žalobcu v odvolacom konaní, že použitie § 8 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. nie je možné, udáva, že z ustanovenia § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. jednoznačne vyplýva, že „zmluva sa obnovuje“, teda nejde o inú (ďalšiu) nájomnú zmluvu, čo napokon zohľadnil aj žalobca v samotnom petite žaloby, ktorým sa domáhal určenia, že nájomný vzťah z Nájomnej zmluvy č. 42 820 05 zo dňa 23.8.2005, v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 11.2.2009 trvá.

26. Súd prvej inštancie tak správne, hoc na základe nesprávnych dôvodov, určil, že nájom (už) netrvá, resp. podanú žalobu na určenie jeho trvania zamietol. Pre súd prvej inštancie bol totiž rozhodný stav v čase vyhlásenia rozsudku (§ 217 ods. 1 C.s.p.), a ten bol ku dňu 2.12.2024 taký, že nájom – pôvodne založený Nájomnou zmluvou č. 42 820 05 zo dňa 23.8.2005 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 11.2.2009 – už (najneskôr od 2.1.2020) netrvá. Odvolací súd preto vo výroku vecne správny rozsudok súdu prvej inštancie (aj vo vzťahu k vecne správne výroku o nároku na náhradu trov konania) podľa § 387 ods. 1 C.s.p. potvrdil, vrátane závislého výroku o trovách konania, ktorý je vecne správny.

27. O trovách tohto odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 C.s.p. tak, že žalovanému, ktorý bol v tomto odvolacom konaní úspešný, priznal plnú náhradu trov odvolacieho konania, ktoré je povinný nahradiť neúspešný žalobca. O výške trov tohto odvolacieho konania podľa § 262 ods. 2 C.s.p. rozhodne súd prvej inštancie, samostatným uznesením.

28. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa v ustanovení § 419 C.s.p.

Dovolanie možno podať v lehote dvoch mesiacov od doručenia tohto rozhodnutia odvolacieho súdu, na súde ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Dovolanie môže podať strana sporu v ktorej neprospech bolo toto rozhodnutie vydané, dovolanie môže podať aj intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 C.s.p.). Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy podľa § 427 ods. 1 C.s.p.

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom, dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom, okrem prípadov uvedených v § 429 ods. 2 C.s.p., ak má dovolateľ sám, alebo jeho zamestnanec alebo člen vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. Inak dovolací súd dovolanie odmietne podľa § 447 písm. c) C.s.p.

V dovolaní podľa § 428 C.s.p. 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).