

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 2Cob/37/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8324200182
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 05. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Igor Ragan
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2025:8324200182.2

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. Adriána Pažúra, v spore žalobcu: AGRIFOP, a.s. Stakčín, so sídlom Na Troskách 1635/3, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 31 713 238, právne zastúpený: Advokátska kancelária SLAMKA & Partners s.r.o., so sídlom Radlinského 1735/29, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 50 120 000, proti žalovanému: Slovenský pozemkový fond, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, o určení, že nájomný vzťah z nájomnej zmluvy trvá, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prešov č. k. 25Cb/20/2024-150 z 2. decembra 2024, takto

rozhodol:

I. Potvrdzuje rozsudok Okresného súdu Prešov č. k. 25Cb/20/2024-150 z 2. decembra 2024.

II. Žalovanému priznáva proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom v spore o určení, že nájomný vzťah z nájomnej zmluvy trvá rozhodol vo výroku I. tak, že žalobu zamietol, vo výroku II. žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Žalobca svoju žalobu o určení, že nájomný vzťah z nájomnej zmluvy číslo 4097605 zo dňa 23.3.2005 v znení jej dodatku číslo 1 z 20.10.2005, dodatku číslo 2 z 15.10.2007, dodatku číslo 3 z 12.2.2009, dodatku číslo 00928/2011-PNZ-P40976/05.04 z 22.11.2011 a dodatku číslo 01747/2013-PNZ-P40976/05.05 z 18.06.2013 trvá, odôvodnil tým, že medzi stranami konania došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy číslo 4097605 zo dňa 23.3.2005 a vyššie uvedených dodatkov, ktorej predmetom bol nájom poľnohospodárskych pozemkov nachádzajúcich sa v okrese Snina, kde nájom predstavoval výmeru 1061,41 ha a po úprave dodatkami 872,99 ha. Doba nájmu bola dohodnutá na 10 rokov od 1.1.2005 do 31.12.2014. Zmluvné strany sa v článku V odsek 2 zmluvy dohodli, že ak jedna zmluvná strana nevyzve druhú rok pred uplynutím času, na ktorý bola zmluva uzavretá na vrátenie a prevzatie prenajatých pozemkov, zmluva sa predlžuje na určitý čas. K tomu medzi stranami nedošlo. Medzi stranami konania došlo k uzavretiu ďalšej nájomnej zmluvy číslo 01156/2015-PNZ-P40479/15.00 z 21.7.2018, ktorej predmet je totožný s vyššie uvedenou zmluvou a to bez toho, aby bola ukončená predošlá nájomná zmluva. Touto zmluvou však žalovaný nemohol preniesť právo užívať nehnuteľnosti žalobcom, keďže k týmto mal právo už skôr uzavretou zmluvou. Novo uzatvorenú zmluvu je preto nutné považovať za neplatne uzavretú, preto žalobca navrhol, aby súd túto zmluvu predbežne posúdil ako neplatne uzavretú. Strany konania teda majú existujúci nájomný vzťah na základe pôvodnej zmluvy, legislatíva nezakazuje od 1.5.2018 dojednať automatické obnovovanie trvania nájomného vzťahu a rovnako ani žiadny právny predpis nezrušuje automatické obnovovanie nájomného vzťahu. Podľa žalobcu je potrebné rozlišovať medzi zákonnou prolongáciou trvania zmluvy a zmluvne dohodnutou prolongáciou, keďže zákonná bola zo zákona vypustená, avšak v čase ukončenia dohodnutej pôvodnej

doby nájmu nebolo zákonom zakázané a ani v súčasnosti nie je vylúčená možnosť zmluvnej prolongácie nájomnej zmluvy. V predmetnej zmluve je prolongácia dohodnutá a toto ustanovenie je stále platné a účinné. Ani samotný žalovaný po zmene zákona nevyjadril svoju vôľu ohľadom zákazu zákonnej obnovy zmluvy a ani dodatočne neuzavrel dodatok s týmto znením k zmluve. Žalovaný bol nečinný, keď do 31.12.2013 nevyzval žalobcu na vrátenie pozemkov a ani po tomto dátume nič nenasvedčovalo tomu, aby žalobcov nájom nemal ďalej trvať na základe automatickej obnovy dohodnutej v zmluve. V čase, keď mal žalovaný vyzvať žalobcu nebolo zo zákona vypustené ani znenie o zákonnej automatickej obnove zmluvy, preto sa k 1.9.2018 opätovne obnovila zmluva aj so zmluvným dojednaním o automatickej obnove zmluvy. Zmluvne nebolo dojednané, na aký čas sa má zmluva predlžovať, preto sa mala predĺžiť na taký čas, na aký bola uzavretá, t. j. 10 rokov. Zmluva sa tak obnovila a trvá do 31.12.2024. Keďže zmluva nebola ukončená a ďalej trvá, má si každá zmluvná strana plniť svoje povinnosti. Žalovaný doposiaľ nevyužil svoje právo na ukončenie predmetnej zmluvy a ostal nečinný. Z daného dôvodu je na strane žalobcu naliehavý právny záujem na odstránení neistoty medzi stranami konania, keďže posúdením platnosti zmluvy sa zlepšuje postavenie žalobcu, pretože mu zaručí, že nájomný vzťah trvá. Právne postavenie žalobcu je neisté aj z dôvodu, že v prípadných konaniach pred PPA o poskytnutí podpory k poľnohospodárskej pôde nie je možné takéto rozhodnutie vydať bez určenia, či žalobca má k poľnohospodárskej pôde, na ktorú žiada poskytnúť podporu užívacie právo, resp. nie.

3. Žalovaný navrhol žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. Uviedol, že zmluva bola uzavretá na dobu určitú a nájomný vzťah sa skončil uplynutím doby nájmu. Zmluvné dojednanie, podľa ktorého sa na základe vôle zmluvných strán za určitých podmienok predlžuje platnosť zmluvy o určitú dobu, je prejavom zmluvnej voľnosti strán, avšak táto je v určitých prípadoch obmedzená. Ide o právne vzťahy s verejnoprávnym prvkom, či už sa tento verejnoprávny prvok týka predmetu alebo subjektu právneho vzťahu, kde je v celospoločenskom záujme týmto obmedzením pri vzniku, zmene alebo zániku právneho vzťahu chrániť verejné prostriedky. S účinnosťou od 1.1.2011 bol do právneho poriadku zavedený tzv. inštitút povinnej zverejňovanej zmluvy. Ak je teda dojednaná zmluva s prolongačnou klauzulou, automaticky je postihnutá vadou, ktorá je v rozpore so základnou zásadou súkromného práva. Takáto zmluva z hľadiska trvania má mať povahu trvalo zaväzujúcej zmluvy, čo je v prípade povinnej zverejňovanej zmluvy s verejným prvkom, predmetom ktorých je verejný majetok, nepripustné. Ustanovenie nájomnej zmluvy, ktoré obsahuje túto prolongačnú klauzulu je v rozpore s § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatné a nevyvoláva žiadne právne účinky. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú, nájomný vzťah sa skončil uplynutím doby nájmu. Žalovaný ďalej uviedol, že nemohlo dôjsť k obnoveniu nájmu, ako to tvrdí žalobca, keďže v žalobcom tvrdenom čase o prolongácii zmluvy bolo ustanovenie pre rozpor so zákonom neplatné. S účinnosťou od 1.5.2018 bolo ustanovenie o zákonnej prolongácii nájomných zmlúv úplne zrušené pre všetkých prenajímateľov. V súvislosti s touto novelizáciou neboli prijaté žiadne intertemporálne ustanovenia, preto sa vzťahujú aj na už založené zmluvné vzťahy. Zmluvné ustanovenie, na ktoré poukazuje žalobca nemôže byť nadriadené verejnemu záujmu, ktorým je ochrana majetkových hodnôt zverených štátom týmto subjektom, a preto zásada zmluvnej voľnosti musí ustúpiť vôli zákonodarcu obmedziť ju. Žalovaný je tak názoru, že zmluva sa automaticky nepredĺžila tak, ako to uvádza žalobca a táto skončila dňa 31.12.2014.

4. Žalobca v replike uviedol, že zmluvné dojednanie o automatickej obnove zmluvy je určité, jasné a vyplýva z neho vôľa účastníkov zmluvy byť zmluvou automaticky viazaný na ďalšiu určitú dobu, bez ohľadu na znenie zákona, či vypustenie zákonného ustanovenia o automatickej obnove zmluvy. Je nutné rozlišovať zmluvne dojednanú obnovu zmluvy od zákonnej prolongácie. Zákonodarcu síce vypustil zo zákona ustanovenie o zákonnej prolongácii, ale výslovne nikomu nezakázal, aby si v zmluve dohodol automatickú obnovu zmluvy. Nemožno to teda považovať za neplatné pre rozpor so zákonom, resp. obchádzanie zákona, keďže zákon len upravuje automatickú obnovu zmluvy, ale nezakazuje dojednať žiadnej zmluvnej strane takúto formuláciu. Zmluva bola riadne zverejnená, je splnená podmienka zverejnenia pre jej platnosť a účinnosť, zverejnená bola aj s podmienkami pre automatickú obnovu. Okrem toho zo strany žalovaného nedošlo k žiadnej aktivite, ktorá by naznačovala jeho záujem o skončenie nájmu, či už žalobou o vypratanie nehnuteľnosti alebo inými krokmi. Žalobca je preto názoru, že zmluva sa automaticky obnovila a trvá do 31.12.2024 za splnenia zákonných a zmluvných podmienok. Pokiaľ ide o ustanovenie § 47a Občianskeho zákonníka a § 490 odsek 2 Občianskeho zákonníka, žalobca odkazuje na § 879n Občianskeho zákonníka, ktorý uvádza, že § 47a Občianskeho zákonníka sa vzťahuje na zmluvy uzavreté po 1.1.2011. Zmluva bola uzavretá dňa 23.3.2005. Novelizáciou bola zrušená zákonná prolongácia nájomných zmlúv, nie zmluvná, pričom novelizácia nehovorí nič o tom, aby sa ustanovenia zákona č. 504/2003 Z. z. mali vzťahovať aj na

zmluvné ustanovenia o automatickej obnove. Svoje vyjadrenie žalobca doplnil, opätovne poukázal na to, že k obnoveniu nájomného vzťahu došlo na základe zmluvného dojednania a nie zákonného ustanovenia. Žalovaný po zmene zákona nevyjadril vôľu ohľadom zákazu zákonnej obnovy zmluvy ani dodatočne, napr. dodatkom. Vôľu žalovaného o platnosti uzavretej zmluvy preukazuje aj skutočnosť, že žalobcovi doručil návrh novej zmluvy s navrhovaným prenájmom pozemkov ako v pôvodnej zmluve, čím žalovaný potvrdil zmluvný nárok žalobcu. Zo zmluvných ustanovení ani výkladom nemožno vyvodit', že vôľa žalovaného pri uzatváraní zmluvy bola uzatvoriť nájomnú zmluvu súladnú s vtedy platnou právnou úpravou a len so zákonnou automatickou obnovou, ktorá ma platiť dovtedy, kým nedôjde k zmene dotknutého zákonného ustanovenia, či zákonnému obmedzeniu, vypustenia zo zákona.

5. Žalovaný v duplike zotrval na prezentovaných vyjadreniach, doplnil svoje vyjadrenie a uviedol, že zákonná prolongácia nájomných zmlúv bola upravená od začiatku účinnosti zákona č. 504/2003 Z. z. Toto ustanovenie bolo počas jeho účinnosti odcitované v znení nájomných zmlúv uzatváraných na prenájom pozemkov pri prevádzkovaní podniku. S účinnosťou od 1.11.2009 do 30.4.2018 bolo toto ustanovenie doplnené o dodatok, že to neplatí, ak sú predmetom zmluvy o nájme pozemku, s ktorými žalovaný nakladá podľa osobitného predpisu. S účinnosťou od 1.5.2018 bolo ustanovenie o zákonnej prolongácii nájomných zmlúv v zákone číslo 504/2003 Z. z. úplne zrušené pre všetkých prenajímateľov. Žalovaný poukázal na kogentný charakter § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. v znení doplnenom zákonom č. 396/2009 Z. z., ktorého konkrétny obsah nemožno modifikovať inou úpravou v zmluve, pričom ani samotné súdne rozhodnutie nemôže suplovať kogentné zákonné ustanovenie a ísť nad zákon. V tejto súvislosti neboli prijaté ani žiadne intertemporálne ustanovenia čo znamená, že od ich účinnosti sa vzťahujú aj na právne vzťahy založené pred týmto dňom. Žalovaný preto na jednej strane nemal povinnosť vyzvať žalobcu na vrátenie a prevzatie pozemkov na znak svojho nezájmu o obnovenie nájomnej zmluvy, a na druhej strane z toho, že na vrátenie a prevzatie pozemkov nevyzval, nemožno v žiadnom prípade usudzovať, že mal na obnovení zmluvy záujem, pretože v tom čase na to neexistoval právny základ. Nekonaniu žalovaného tak nemožno pripisovať žiadny právny význam. Žalovaný ďalej poukázal na to, že žalobca po riadnom skončení nájomného vzťahu z nájomnej zmluvy číslo 4097605 uzavretej dňa 23.3.2005 na obdobie od 1.1.2005 do 31.12.2014 podpísal so žalovaným novú nájomnú zmluvu na rovnaké nehnuteľnosti. Žalobca si bol teda vedomý skutočnosti, že nájomný vzťah skončil uplynutím dohodnutej doby nájmu dňa 31.12.2014, preto uzavrel novú zmluvu číslo 01156/2015-PNZ-P40479/15.00 s účinnosťou do 31.10.2025.

6. Súd prvej inštancie mal z vykonaného dokazovania preukázané, že žalobca ako podnikateľský subjekt vykonáva činnosť na základe predmetu svojej činnosti za účelom zisku a žalovaný ako subjekt verejného práva zabezpečuje verejné potreby s podnikateľskými subjektmi. Medzi stranami došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy v znení jej dodatkov, na základe ktorej dal žalovaný do nájmu žalobcovi pozemky poľnohospodárskej pôdy v zmluve špecifikované, zmluva bola dojednaná na dobu určitú, t. j. 10 rokov, pričom v článku V zmluvy bola dojednaná automatická prolongácia doby nájmu.

7. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa ustanovení § 1 ods. 1, 2, § 261 ods. 1, 2, 9 Obchodného zákonníka, upravujúcich postavenie podnikateľov, obchodné záväzkové vzťahy a zmluvné vzťahy. Ďalej vec právne posúdil podľa §§ 39, 47a, 490 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje platnosť právneho úkonu, platnosť a účinnosť zmluvy a podľa § 1, 12 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 504/2003 Z. z.“), § 34 odsek 1, 2, 3 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon č. 330/1991 Zb.“), § 2 ods. 1, § 5a ods. 1 zákona číslo 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len ako „zákon o slobodnom prístupe k informáciám“) a po vyhodnotení vykonaných dôkazov a procesnej prípustnosti podanej určovacej žaloby podľa § 137 písm. c) C.s.p., dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná.

8. Súd prvej inštancie konštatoval, že žalobca sa domáha určovacej žaloby podľa § 137 písm. c) C.s.p., kde je základnou úlohou žalobcu preukázať naliehavý právny záujem, keďže tento nevyplýva z osobitného zákona. Právny záujem, ktorý je podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby v zmysle § 80 písm. c) C.s.p., musí byť naliehavý. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snád len zbytočne

nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým (porovnaj R 17/1972). Za nedovolenú možno považovať určovací žalobu, pokiaľ neslúži potrebám praktického života, ale len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov; ak však určovací žaloba vytvára pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu, je prípustná aj napriek tomu, že je možná (prípadne) i iná žaloba (viď. rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky publikované v časopise Zo súdnej praxe pod č. 40/1996). Procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení právneho vzťahu alebo práva, zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha (žalobcu). Pokiaľ chce žalobca osvedčiť svoj naliehavý právny záujem, musí na jednej strane poukázať na určité skutkové okolnosti prejednávanej veci vedúce k sporu medzi účastníkmi a k potrebe určiť súdom, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, na druhej strane vysvetliť, že práve podaná žaloba je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor rieši (odstraňuje neistotu vzťahu účastníkov konania alebo vytvára pevný základ pre jeho usporiadanie) (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 06.12.2012 pod spisovou značkou 5 Cdo 31/2011). Žalobca sa domáha určenia, že nájomný vzťah trvá, pričom k naliehavému právnemu záujmu uviedol, že momentálne je medzi stranami neisté postavenie, keď žalobca je názoru, že zmluvný vzťah trvá a žalovaný nie. Okrem toho chce žalobca z PPA čerpať dotácie, čo nie je možné v takomto prípade neistoty zmluvného vzťahu. Súd prvej inštancie poukázal na komentár Števíček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2022, 539-557 s. k § 137 písmeno c/ C.s.p., ktorý citoval a následne uviedol, že žalobca síce poukázal na to, že zmluvný vzťah medzi stranami konania je neistý, keďže je názoru, že zmluvný vzťah trvá a žalovaný tohto názoru nie je. Na druhej strane uviedol, že sporné nehnuteľnosti sú v jeho držbe a žalovaný nepodal žalobu o vypratanie nehnuteľnosti. Je teda zrejmé, že žalobca bez rušenia uvedené nehnuteľnosti užíva a zrejme aj platí nájomné. Taktiež pokiaľ ide o dotácie, ktoré má žalobca čerpať a tvrdí, že je nevyhnutné odstrániť stav neistoty, aby mu boli vyplatené, žalobca nepreukázal, že by mu boli tieto dotácie zamietnuté zo strany PPA práve z dôvodu neistoty zmluvného vzťahu so žalovaným. Uvedené je navyše preukázané aj tým, že žalobca uvádza, že jeho zmluvný vzťah so žalovaným nezanikol po uplynutí doby, na ktorú bola zmluva uzavretá. Zmluva však bola uzavretá v roku 2005 a doba jej platnosti mala uplynúť koncom roka 2014. Súdu teda nie je zrejmé, aký naliehavý právny záujem je na strane žalobcu, resp. prečo je tento záujem až teraz, keď žalobu podal po takmer 10tich rokoch po tom, čo sa mala zmluva ukončiť. Okrem toho má súd preukázanú absenciu naliehavého právneho záujmu v súvislosti s tvrdeniami žalobcu ohľadom tohto záujmu, keď je nesporné, že medzi stranami konania došlo k uzavretiu novej nájomnej zmluvy na totožný predmet nájmu číslo 01156/2015-PNZ-P40479/15.00, ktorá bola navyše uzavretá na dobu určitú do 31.10.2025, t. j. dlhšie, ako pôvodná zmluva, ktorej určenia, že trvá sa žalobca domáha, no žalobca aj žalovaný od nej odstúpili. Súd prvej inštancie mal preto naliehavý právny záujem na podanej žalobe nepreukázaný.

9. Následne súd prvej inštancie k trvaniu nájomného vzťahu medzi stranami konania uviedol, že aj napriek tomu, že súdu sa javí naliehavý právny záujem na podanej žalobe nepreukázaný, posúdil trvanie nájomného vzťahu medzi stranami konania. V konaní mal za nesporné, že medzi stranami konania bola uzavretá zmluva, na základe ktorej boli žalobcovi dané do nájmu poľnohospodárske pozemky v zmluve špecifikované. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú, t. j. na 10 rokov s tým, že v článku V bod 2. bola dojednaná automatická prolongácia zmluvy tak, že ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve protistranu na vrátenie a prevzatie prenajatých pozemkov po skončení nájmu, zmluva sa obnovuje na určitý čas. V tejto súvislosti uviedol, že zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov účinný do 31.10.2009 v § 12 odsek 1 upravoval automatickú prolongáciu. Toto ustanovenie s účinnosťou od 1.11.2009 bolo doplnené o znenie, že to neplatí, ak sú predmetom zmluvy o nájme pozemku pozemky, s ktorými žalovaný nakladá podľa osobitného predpisu. Následne s účinnosťou od 1.5.2018 bolo toto ustanovenie zo zákona úplne vylúčené. 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 toto ustanovenie o automatickej prolongácii zmluvy so zákona vylúčené, pričom podľa prechodného ustanovenia § 24d odsek 3 zákona o nájme poľnohospodárskej pôdy, ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, ak neupravujú právne vzťahy k pozemkom uvedeným v § 24 odsek 2 tohto zákona. Následne súd prvej inštancie na základe výkladu pravej a nepravej retroaktivity v súvislosti s argumentáciou rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pod spisovou značkou 5Szd 1/2010 zo dňa 29. septembra 2011 uzavrel, že 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 žalobcom a žalovaným preto riadne a platne skončil uplynutím času, na ktorý bol uzatvorený. Bolo by nelogické, ak by v súlade s Občianskym zákonníkom bolo každé prolongačné ustanovenie povinne zverejňovanej zmluvy neplatným a naproti tomu by zákon o nájme poľnohospodárskej pôdy umožňoval zmluvným stranám povinne zverejňovanej zmluvy, ak v ňom nie je výslovne uvedené, že dohoda strán o prolongácii zmluvy nie je možná, platne dohodnúť v zmluve automatické predĺženie zmluvy. Zmluvné dojednanie, podľa ktorého za určitých okolností sa predlžuje platnosť zmluvy o určitú dobu, je v zásade prejavom zmluvnej voľnosti zmluvných strán, ktorá je ale v určitých prípadoch obmedzená, predovšetkým ak ide o právne vzťahy s verejnoprávnym prvkom, kde je v celospoločenskom záujme týmto obmedzením, resp. sprísnením podmienok vzniku, zmeny a zániku tohto právneho vzťahu chrániť spravidla verejné prostriedky. Súd prvej inštancie v tomto poukázal aj na rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach zo dňa 20.03.2024 pod číslom konania 11Co/38/2023 – 491, kde posudzoval obdobnú žalobu a uviedol, že: „Odvolací súd sa stotožňuje so správnym záverom súdu prvej inštancie v otázke skončenia nájmu poľnohospodárskych pozemkov podľa nájomnej zmluvy číslo PNZ-P40922/05.00 zo dňa 22.3.2005 v znení jej dodatku č. 00196/2019-PNZP40922/05.11 zo dňa 15.11.2019 uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným v 2. rade, ktorý (nájomný vzťah) aj podľa posúdenia odvolacieho súdu skončil uplynutím dohodnutej doby nájmu k 31.12.2019 a nedošlo k obnoveniu nájomnej zmluvy za rovnakých podmienok na ďalšie obdobie (určitý čas) v zmysle zmluvného dojednania ods. 2 čl. V nájomnej zmluvy. Vzhľadom na uvedené je správny záver, 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 a z tohto dôvodu podanej žalobe nie je možné vyhovieť.“

10. Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam súd prvej inštancie žalobu zamietol, kedy dospel k názoru, že nie je preukázaný naliehavý právny záujem na strane žalobcu o určenie, že nájomný vzťah z nájomnej zmluvy trvá. Mal za nesporné, že medzi stranami konania došlo k uzavretiu novej nájomnej zmluvy na totožný predmet nájmu číslo 01156/2015-PNZ-P40479/15.00, ktorá bola navyše uzavretá na dobu určitú do 31.10.2025, t. j. dlhšie, ako pôvodná zmluva, ktorej určenia, že trvá sa žalobca domáha, no žalobca aj žalovaný od nej odstúpili. Okrem toho sa súd nestotožnil s názorom žalobcu, že na spornú zmluvu sa vzťahuje zmluvná prolongácia, pričom aj prípadné vylúčenie automatickej prolongácie zákonom nemá na túto dosah, ak sa dohodla zmluvne. Súd prvej inštancie bol presne opačného názoru, že po ukončení zmluvy dňom 31.12.2014 sa na túto automatická prolongácia nevzťahovala, keďže bola zo zákona vypustená, preto nemohlo dôjsť k automatickému predĺženiu platnosti uzavretej zmluvy.

11. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 C.s.p. Žalovaný mal vo veci plný úspech, keďže súd žalobu zamietol, preto má právo na náhradu účelne vynaložených trov na bránenie svojho práva titulom trov právneho zastúpenia v rozsahu 100 %.

12. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca a navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a žalobe vyhovel a zároveň mu priznal nárok na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania.

13. Odvolanie žalobca odôvodnil tým, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods. 1 písm. d/ C.s.p.); súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f/ C.s.p.); rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h/ C.s.p.). Následne žalobca doplnil odvolanie v odvolacej lehote aj z dôvodov, že neboli splnené procesné podmienky (§ 365 ods. 1 písm. a/ C.s.p.) a že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 365 ods. 1 písm. b/ C.s.p.).

14. Žalobca v odvolaní zotrval na svojej právnej argumentácii, že v konaní preukázal naliehavý právny záujem na požadovanom určení, nakoľko medzi stranami existuje spornosť o existenciu užívacieho titulu k pozemkom vo forme nájomnej zmluvy č. 4097605, ktorú považuje za automaticky obnovenú, pričom žalovaný ju považuje za zaniknutú uplynutím dohodnutej doby nájmu. Žalobca je názoru, že na jeho strane je daný naliehavý právny záujem na požadovanom určení, že je nájomcom predmetných nehnuteľností. Rozhodnutie o predmete daného sporu môže vyriešiť spornú právnu otázku strán sporu

a podľa jeho výsledku tiež predísť ďalšiemu sporu, môže vytvoriť pevný právny základ pre právny vzťah žalobcu a žalovaného, resp. môže vytvoriť predpoklady pre vyriešenie sporu mimosúdnou dohodou, bez potreby riešiť spor v konaní o plnenie. Pokiaľ teda predmetná určovacia žaloba môže odstrániť stav právnej neistoty a vytvoriť pevný základ strán vzhľadom na prípadné konanie pred Poľnohospodárskou platobnou agentúrou (PPA) o poskytnutie podpory v poľnohospodárstve, v ktorom nie je možné vydať rozhodnutie bez určenia, či žiadateľ má alebo nemá k poľnohospodárskej pôde, na ktorú žiada poskytnúť podporu, užívacie právo v podobe platnej nájomnej zmluvy, pričom podaná žaloba je vhodným prostriedkom na odstránenie právnej neistoty medzi stranami sporu, pretože týmto určením bude zodpovedaná sporná otázka, výrok rozsudku bude spôsobilý ovplyvniť postavenie žalobcu, či je alebo nie je nájomcom sporných pozemkov a určí práva a povinnosti strany sporu v spojení s jej postavením v konkrétnom vzťahu. Žalobca v odvolaní takisto zotrval na právnej argumentácii v súvislosti s trvaním nájomného vzťahu medzi stranami konania, kedy uviedol, že zmluvné ustanovenie o automatickej obnove zmluvy nemožno považovať za neplatné pre rozpor so zákonom, resp. pre obchádzanie zákona, podľa § 39 Občianskeho zákonníka, tak ako odôvodňuje súd prvej inštancie, nakoľko zo zákona č. 504/2003 Z. z. bolo novelou z 1.5.2018 vypustené ustanovenie o zákonnej prolongácii zmluvy, avšak zákon nezakázal právo zmluvných strán dojednať si zmluvne automatickú obnovu zmluvy na základe podmienok v zmluve uvedených. Novelizáciou bola zrušená zákonná prolongácia nájomných zmlúv, nie zmluvná, pričom dôvodová správa nehovorí nič o tom, aby sa ustanovenia tohto zákona, novela zákona, mala vzťahovať aj na zmluvné dojednanie o automatickej obnove zmluvy, aby takto zákonodarcia zasahoval do zmluvnej voľnosti strán zmluvy. Všetky zákonné zmeny sa do nájomných zmlúv žalovaného premietajú prostredníctvom dodatkov, preto aj v prípade, ak žalovaný nechcel byť viazaný zmluvným ustanovením o automatickej obnove zmluvy, mal žalobcovi zaslať dodatok, resp. vyzvať na vrátenie pozemkov v dohodnutej lehote. Neexistuje a ani v minulosti neexistovalo žiadne zákonné kogentné ustanovenie, ktoré by hovorilo o tom, že zmluvné strany si nemôžu v zmluve dohodnúť automatickú obnovu nájomnej zmluvy. Zmluvné ustanovenie o automatickej obnove zmluvy neodporovalo zákonu ani v čase uzatvorenia predmetnej nájomnej zmluvy a ani v čase, kedy sa zmluva automaticky obnovila, takéto ustanovenie nemožno považovať za neplatné pre rozpor so zákonom, resp. obchádzanie, nakoľko zákon len neupravuje automatickú obnovu zmluvy, ale ju nezakazuje dojednať žiadnej zmluvnej strane. Nakoľko také zakazujúce zákonné ustanovenie neexistovalo a ani neexistuje, zmluvná voľnosť strán nebola obmedzená a strany si platne dohodli automatické obnovenie zákonného nájmu už pri uzatvorení nájomnej zmluvy, pričom žiadnym dodatkom platnosť a účinnosť tohto ustanovenia nezmenili, nezrušili. Žalovaný ako prenajímateľ v prípade, že nesúhlasil počas celého obdobia s tým, aby na pozemkoch hospodáril žalobca, mohol podať výzvu a žalobu o vypratanie nehnuteľností, avšak nepodal. Žalobca riadne počas tejto doby na pozemkoch hospodáril na základe obnove nájomnej zmluvy, žiadna výzva na vypratanie mu nikdy nebola doručená, preto nemal pochybnosti o svojom nároku na užívanie pozemkov ani dôvod na domáhanie sa svojich práv, ktoré nerušene vykonával. Účastníci nájomnej zmluvy v čase uzatvárania zmluvy mali úmysel a vôľu, aby došlo k automatickej obnove zmluvy (dá sa tvrdiť, že mali záujem na automatickej obnove nájomnej zmluvy bez ohľadu na právny dôvod, či to bola zmluva, zákon, alebo iný právny dôvod, len aby sa uskutočnila automatická obnova zmluvy), preto žalovaný zakomponoval predmetné ustanovenie do zmluvy. Trvanie nájmu bolo dohodnuté na určitú dobu 10 rokov, do 31.12.2014. Žalovaný ani následne nevyužil zmluvné dojednanie a najmenej rok pred ukončením nájmu nevyzval žalobcu na vrátenie a prevzatie pozemkov, preto sa nájomná zmluva č. 4097605 opakovane obnovila na túto dohodnutú dobu určitú 10 rokov, do 31.12.2024, trvá naďalej do ukončenia určitej doby nájmu, t. j. do 31.12.2034 budú dodržané zmluvné podmienky skončenia nájmu. Súd prvej inštancie nepostupoval správne a v súlade s ustálenou judikatúrou, keď zmluvné ustanovenie o prolongácii zmluvy vykladal v prospech neplatnosti, a nie platnosti tohto ustanovenia. Ak by aj toto ustanovenie vykazovalo určité znaky neurčitosti, bolo ich potrebné odstrániť pomocou ustálených výkladových pravidiel. Zároveň má za to, že súd prvej inštancie mal zamerať svoj výklad zmluvného ustanovenia v prospech žalobcu, nakoľko tvorcom zmluvy bol samotný žalovaný, či už čo sa týka zmluvnej alebo zákonnej automatickej obnovy zmluvy a aj čo sa týka doby nájmu, na ktorú sa zmluva následne automaticky obnoví. Účelom princípu contra proferentem je motivovať zmluvnú stranu, ktorá navrhuje určitý, nie celkom štandardný, či jednoznačný pojem v zmluve použiť, formulovať jej znenie tak explicitne, jasne a zrozumiteľne, ako je možné a vziať pritom do úvahy situácie, ktoré môžu nastať. Žalovaný ako navrhovateľ zmluvy nesie v zmysle výkladového princípu contra proferentem zodpovednosť za akékoľvek prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť v súvislosti s nejasnosťou či neurčitnosťou jej znenia. Žalobca je názoru, že zmluvné dojednanie je určité, že medzi stranami sa dohodla zmluvná prolongácia zmluvy, ak však bol súd prvej inštancie názoru, že išlo o zákonnú prolongáciu, čo však zo zmluvy ani z jej znenia nevyplýva, mal súd prvej inštancie vykladať

toto ustanovenie v prospech žalobcu, v prospech výkladu, že ide o zmluvne dohodnutú prolongáciu zmluvy. Žalobca má za to, že zmluvné dojednanie automatickej obnovy zmluvy samotným žalovaným neodporuje a ani neodporovalo zákonu, takéto ustanovenie nemožno považovať za neplatné pre rozpor so zákonom, resp. obchádzanie, nakoľko zákon len neupravuje automatickú obnovu zmluvy, ale ju nezakazuje dojednať žiadnej zmluvnej strane. Obnovou zmluvy nevzniká nová zmluva, nevyžaduje sa jej podpísanie zmluvnými stranami, ani sa nevyžaduje jej ďalšie zverejnenie, nakoľko sa len obnovuje už zverejnená a podpísaná nájomná zmluva na určitú dobu.

15. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu zotrval na svojej skutkovej a právnej argumentácii. K právnej otázke, či došlo alebo nedošlo k automatickému obnoveniu nájomného vzťahu medzi žalobcom, ako nájomcom, a Slovenským pozemkovým fondom, ako prenajímateľom, na základe nájomnej zmluvy č. 40 976 05 zo dňa 23.03.2005 v znení jej Dodatku č. 1 z 20.10.2005, Dodatku č. 2 z 15.10.2007, Dodatku č. 3 z 12.02.2009, Dodatku č. 00928/2011-PNZ-P40976/05.04 z 22.11.2011 a Dodatku č. 01747/2013-PNZ-P40976/05.05 z 18.06.2013 s ohľadom na novelizácie ustanovenia § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z., opätovne poukázal na to, že zákonná prolongácia nájomných zmlúv bola upravená od začiatku účinnosti zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení účinnom v čase uzavretia pôvodnej nájomnej zmluvy v § 12 ods. 1. Uvedené ustanovenie bolo počas jeho účinnosti odcitované s totožným významom v znení nájomných zmlúv uzatváraných Slovenským pozemkovým fondom na prenájom pozemkov. V čase uzavretia pôvodnej nájomnej zmluvy č. 4097605 zo dňa 23.3.2005 bola zákonná prolongácia nájomných zmlúv upravená v zákone č. 504/2003 Z. z. až do 31.10.2009, teda automatická prolongácia dohodnutá medzi žalobcom a žalovaným v pôvodnej nájomnej zmluve bola dojednaná v súlade s platnými právnymi predpismi. S účinnosťou od 1.11.2009 došlo k novelizácii § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z., a to novelizačným zákonom č. 369/2009 Z. z., ktorým bola vylúčená možnosť zákonnej, automatickej prolongácie nájomných zmlúv poľnohospodárskych pozemkov, ak bol zmluvnou stranou Slovenský pozemkový fond. V súvislosti s novelizáciou zákona č. 504/2003 Z. z. účinnou od 1.11.2009 neboli prijaté žiadne intertemporálne ustanovenia, ktoré by riešili aplikáciu novelizovaných ustanovení zákona na existujúce právne vzťahy. K otázke aplikácie právnych predpisov (aplikácie novej a starej právnej úpravy) v prípade absencie explicitných intertemporálnych ustanovení zákona poukázal žalovaný na rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 21.4.2015, sp. zn.: 3MCdo/12/2014, ktorý riešiac problematiku intertemporalitu ustanovenia § 52 ods. 2 OZ) uviedol nasledovne: „(...)právne predpisy, ktorých súčasťou sú, nemajú prechodné ustanovenia. To znamená, že od ich účinnosti sa vzťahujú aj na právne vzťahy založené pred týmto dňom.“ S účinnosťou od 1.5.2018 bolo ustanovenie o zákonnej prolongácii nájomných zmlúv v zákone č. 504/2003 Z. z. úplne zrušené pre všetkých prenajímateľov. V čase rozhodnom na vyzvanie na vrátenie a prevzatie prenajatých pozemkov po skončení nájmu bolo ustanovenie § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. doplnené o dovetok, ktorý vyslovene vylúčil prolongáciu nájomných zmlúv, ak sú ich predmetom pozemky, s ktorými Slovenský pozemkový fond nakladá podľa osobitného predpisu. Žalovaný teda na jednej strane nemal povinnosť vyzvať žalobcu na vrátenie a prevzatie pozemkov na znak svojho nezáujmu o obnovenie nájomnej zmluvy, a na druhej strane z toho, že ho na vrátenie a prevzatie pozemkov nevyzval, nemožno v žiadnom prípade usudzovať, že mal na obnove nájomnej zmluvy záujem, pretože na to v tom čase neexistoval právny základ. Nekonaniu žalovaného tak nemožno pripisovať žiaden právny význam, pretože žalobca v žiadnom prípade nemohol nadobudnúť právo zo zrušeného zákonného ustanovenia ani z podľa názoru žalovaného (v tom čase už) neplatného zmluvného dojednania. Nakoľko nájom pozemkov skončil uplynutím dohodnutej doby nájmu k 31.12.2014, žalobca bol povinný po skončení nájmu odovzdať pozemky prenajímateľovi aj bez predchádzajúcej výzvy. Zmluvné ustanovenie o zákonnej prolongácii stratilo platnosť vo všetkých zmluvách dňom 1.11.2009, pre rozpor so zákonom. Zákon zároveň nemá ustanovenie, ktoré by zrušenie prolongácie vylúčilo dohodou strán. K obnoveniu nájomného vzťahu preto nemohlo dôjsť dojednaním zmluvných strán v zmluve, nakoľko v čase žalobcom tvrdenej zmluvnej prolongácie bolo toto ustanovenie v nájomnej zmluve neplatné pre rozpor so zákonom. V otázke možnosti zmluvného dojednania obnovy nájomného vzťahu je preto podľa žalovaného potrebné rozlišovať medzi akými subjektmi je nájomná zmluva na poľnohospodárske účely uzatvorená, teda či na oboch stranách zmluvy stoja klasické súkromnoprávne subjekty, alebo ide o zmluvu uzatvorenú so Slovenským pozemkovým fondom, ktorý možno považovať za orgán verejnoprávny. Zo znení príslušných zákonov jednoznačne vyplýva, že činnosť SPF je vykonávaná vo verejnom záujme, pričom je relatívne podrobne regulovaná všeobecne záväznými právnymi predpismi. Problematiku skončenia nájomného vzťahu k pozemkom, s ktorými nakladá SPF, upravujú všeobecne záväzné predpisy, pričom tieto neobsahujú

splnomocňovacie ustanovenie, ktoré by poskytlo SPF priestor dojednať si podmienky skončenia odlišne od zákona (vrátane dojednaní automatickej obnovy nájomnej zmluvy). Autonomiá vôle a zmluvná sloboda je závislá na právnom poriadku a nesmie byť v rozpore s kogentnými právnymi normami, ktoré určité jednanie účastníkov (vznik práv a povinností z právneho úkonu) nedovoľujú, resp. výslovne zakazujú alebo účastníkom stanovujú konkrétne povinnosti. Predovšetkým ak ide o právne vzťahy s verejnoprávnym prvkom, či už sa tento verejnoprávny prvok týka predmetu alebo subjektu právneho vzťahu, kde je v celospoločenskom záujme týmto obmedzením, resp. sprísnením podmienok pri vzniku, zmene alebo zániku takého právneho vzťahu chrániť spravidla verejné prostriedky alebo verejný majetok pred ich zneužitím alebo nehospodárnym nakladaním. Dojednanie automatickej obnovy nájomnej zmluvy by podľa názoru žalovaného predstavovalo obchádzanie zákona, a teda takéto zmluvné dojednanie by bolo absolútne neplatné. Žalobca si bol sám vedomý skončenia jeho nájomného vzťahu, keďže po riadnom skončení nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným dňa 23.3.2005 na dobu určitú od 1.1.2005 do 31.12.2014 podpísal žalobca ako potenciálny nájomca návrh novej nájomnej zmluvy. Žalobca si musel byť vedomý skutočnosti, že pôvodná nájomná zmluva z roku 2005 skončila uplynutím dohodnutej doby nájmu dňa 31.12.2014, keď podpísal nový návrh Nájomnej zmluvy č. 01156/2015-PNZ-P40479/15.00 zo dňa 11.6.2018. Slovenský pozemkový fond je právnickou osobou konajúcou vo verejnom záujme, ako subjekt zriadený zákonom je povinnou osobou v zmysle § 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií). S účinnosťou od 1. januára 2011 bol do právneho poriadku zavedený tzv. Inštitút povinne zverejňovaných zmlúv. Podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka „Ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.“ Rovnaký § ods. 4: „Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.“ Podľa § 490 ods. 2 Občianskeho zákonníka „Ak zákon neustanovuje inak, neplatné je ustanovenie zmluvy podľa § 47a, podľa ktorého zmluva uzavretá na dobu určitú trvá aj po uplynutí tejto doby.“ Predmetné ustanovenia s účinnosťou po 1.1.2011 novým spôsobom upravujú právne vzťahy už existujúce, tak že v zmysle nepravnej retroaktivity pôsobia s účinkami do budúcnosti. Právne účinky § 490 ods. 2 Občianskeho zákonníka možno posudzovať ako nepravú retroaktivitu, pričom ustanovenia právnych predpisov, ktoré majú takýto charakter, nie sú v rozpore s princípmi právneho štátu. V tomto prípade sú dané oprávnené dôvody pre použitie nepravnej retroaktivity. Nepravá retroaktivita teda nebráni zákonodarcovi novou právnou úpravou vstúpiť aj do tých právnych vzťahov, ktoré vznikli na základe skôr prijatej právnej normy a meniť ich režim. Za prípustné sa považuje, pokiaľ nová právna úprava (uznávajúc práva a povinnosti nadobudnuté podľa skoršieho právneho predpisu) zavádza do budúcnosti nový režim a mechanizmus uplatnenia týchto práv alebo pokiaľ právam nadobudnutým za skoršej právnej úpravy priznáva odo dňa účinnosti neskoršej právnej úpravy nový obsah. V konečnom dôsledku nepôsobí nepravá retroaktivita do minulosti. Akceptuje stav, ktorý nastal za skôr platnej a účinnej právnej úpravy, tento stav ale rieši až v čase účinnosti novej právnej úpravy. Právny režim podľa § 490 ods. 2 Občianskeho zákonníka v súlade s ustálenou judikatúrou najvyšších súdnych autorít je potrebné považovať za prípad nepravnej, a teda prípustnej retroaktivity. Nová právna úprava tak do budúcnosti vylúčila usporiadanie zmluvných vzťahov tak, ako to bolo vymedzené v spornej nájomnej zmluve v článku V ods. 2. V čase zániku zmluvného vzťahu medzi sporovými stranami sa preto vymedzená nová právna úprava vzťahovala aj na automatickú prolongáciu uzatvorenej zmluvy, ktorá už bola v tomto čase neprípustná.

16. Žalobca v odvolacej replike na svojej argumentácii zotrval.

17. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd prejednal odvolanie žalobcu, 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.

18. Rozsudok odvolacieho súdu bol v zmysle § 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.

19. Ak žalobca odvolanie odôvodnil tým, že neboli splnené procesné podmienky (§ 365 ods. 1 písm. a/ C.s.p.); súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 365 ods.1 písm. b/ C.s.p.); konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods.1

písm. d/) C.s.p.); súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f) C.s.p.); rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h/ C.s.p.); odvolací súd uvádza, že tieto odvolacie dôvody nie sú naplnené.

20. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku a procesného postupu súdu prvej inštancie v rozsahu uplatnených odvolacích dôvodov a relevantných odvolacích námietok žalobcu v podanom odvolaní dospel k záveru, že súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v rozsahu dostatočnom pre správne a úplné zistenie skutkového stavu prejednáwanej veci, spor správnym spôsobom posúdil aj po právnej stránke pri správnej interpretácii § 137 písm. c) C.s.p. a na podklade zistených skutočností správne usúdil, že podaná určovací žaloba v zmysle ustanovenia § 137 písm. c) C.s.p. je procesne neprípustná. Vecne správne a zákonu zodpovedajúce je odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie, s ktorým sa odvolací súd stotožňuje (§ 387 ods. 2 C.s.p.). Na doplnenie a zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia, k odvolaniu odvolateľa a k podstatným tvrdeniam strán sporu v tomto odvolacom konaní odvolací súd uvádza:

21. Všeobecným predpokladom, aby súd vyhovel určovacej žalobe je právny záujem žalobcu, teda záujem na tom, aby bol vyhovujúci rozsudok pre neho po právnej stránke významný, čiže užitočný (aby mal zmysel). Pri určovacích žalobách samotná dôvodnosť skutkových a právnych tvrdení žalobcu ešte neznamená, že prípadný vyhovujúci určovací rozsudok bude mať pre žalobcu právny význam, teda či bude sporové súdne konanie užitočné alebo naopak, zbytočné. Žalobca musí naliehavý právny záujem na určení práva preukázať, je povinný uviesť v žalobe skutkové tvrdenia o tom, že naliehavý právny záujem je daný, pričom právny záujem musí mať dostatočnú intenzitu.

22. Odvolací súd v zhode so súdom prvej inštancie uvádza, že medzi stranami nebolo sporné, že s účinnosťou od 1.1.2005 došlo k uzavretiu Nájomnej zmluvy č. 40 976 05 dňa 24.3.2005, v znení Dodatku č. 1 k NZ č. 40 976 05 z 20.10.2005, Dodatku č. 2 k NZ č. 40 976 05 z 15.10.2007, Dodatku č. 3 k nájomnej zmluve č. 40 976 05 z 12.2.2009, Dodatku č. 00928/2011-PNZ-P40976/05.04 z 22.11.2011 a Dodatku č. 01747/2013-PNZ-P40976/05.05 z 18.6.2013 (ďalej len „nájomná zmluva č. 40 976 05“), na základe ktorej dal žalovaný do nájmu žalobcovi pozemky poľnohospodárskej pôdy špecifikované v zmluve, prílohách k zmluve a dodatkoch k zmluve, na určitý čas od 1.1.2005 do 31.12.2014, pričom v článku V bode 2 zmluvy, bolo dojednané, že zmluva sa obnovuje na určitý čas. Medzi stranami takisto nebolo sporné, že došlo k uzavretiu novej nájomnej zmluvy č. 01156/2015-PNZ-P40479/15.00 dňa 11.6.2018 (č. I. 20 spisu súdu prvej inštancie) na totožný predmet nájmu, ktorá bola navyše uzavretá na dobu určitú do 31.10.2025.

23. Z uvedeného vyplýva, že samotný žalobca si bol vedomý, že nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným riadne a platne skončil uplynutím času, na ktorý bol uzatvorený, podľa nájomnej zmluvy č. 40 976 05 (t. j. ku dňu 31.12.2014). V opačnom prípade by z jeho strany nedošlo k uzavretiu novej nájomnej zmluvy č. 01156/2015-PNZ-P40479/15.00 dňa 11.6.2018 na totožný predmet nájmu, ktorá bola navyše uzavretá na dobu určitú do 31.10.2025. V tejto súvislosti súd poukazuje aj na znenie čl. IV ods. 2 nájomnej zmluvy č. 01156/2015-PNZ-P40479/15.00 dňa 11.6.2018 (č. I. 16 spisu súdu prvej inštancie), kde samotný žalobca (nájomca) sa zaväzuje uhradiť žalovanému (prenajímateľovi) bezdôvodné obohatenie z titulu užívania pozemkov bez nájomnej zmluvy nakoľko užíval pozemky od 1.1.2015.

24. Žalobca sa teda nemôže domáhať vyhovujúceho určovacieho rozsudku, ktorý má mať pre neho právny význam, ak so žalovaným uzatvoril novú nájomnú zmluvu č. 01156/2015-PNZ-P40479/15.00 dňa 11.6.2018 na totožný predmet nájmu, tri roky po skončení nájomnej zmluvy č. 40 976 05, pričom sám deklaruje v zmluve (v zhode s tvrdením žalovaného), že od 1.1.2015 užíval poľnohospodárske pozemky bez platne uzavretej nájomnej zmluvy t. j. sám potvrdzuje, že nájomná zmluva č. 40 976 05 zanikla uplynutím času ku dňu 31.12.2014. Odvolací súd dáva do pozornosti, že určovací žaloba žalobcu, ktorý sa domáha určenia platnosti nájomnej zmluvy č. 40 976 05, pričom sám uzavrie novú nájomnú zmluvu zmluvy č. 01156/2015-PNZ-P40479/15.00 dňa 11.6.2018 na totožný predmet nájmu na dobu určitú do 31.10.2025, od ktorej následne žalovaný v roku 2021 odstúpi, pretože žalobca je v omeškaní s platbami nájomného za rok 2017, 2018, 2019, 2020 (č. I. 56 spisu súdu prvej inštancie), nemôže mať aj z tohto dôvodu dostatočnú intenzitu naliehavosti právneho záujmu. V neposlednom rade odvolací súd, v zhode so súdom prvej inštancie uvádza, že pokiaľ ide o dotácie, ktoré má žalobca čerpať od

Poľnohospodárskej platobnej agentúry (ďalej len „PPA“) a tvrdí, že je nevyhnutné odstrániť stav neistoty, aby mu boli vyplatené, žalobca nepreukázal, že by mu boli tieto platby zamietnuté zo strany PPA práve z dôvodu neistoty zmluvného vzťahu so žalovaným resp. že ich nebolo možné čerpať, aj s poukazom na už uvedené omeškania s platbami nájomného žalovanému. Žalobca teda nepreukázal, že tvrdené právo je v štádiu neistoty alebo ohrozenia, keďže v prípade určovacej žaloby musí mať právny záujem dostatočnú intenzitu. Zároveň samotný určovací rozsudok nebude/nie je z hľadiska predchádzania sporu podstatným spôsobom užitočný a ani nevytvorí pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu, keďže žalobca si sám neplnil/neplní svoje zmluvné povinnosti (ku ktorým sa zaviazal), čo bude/môže viesť k vzniku ďalších sporov.

25. Na podklade zistených skutočností preto súd prvej inštancie správne usúdil, že podaná určovacia žaloba v zmysle ustanovenia § 137 písm. c) C.s.p. je procesne neprípustná.

26. Zároveň, pokiaľ súd prvej inštancie posúdil nájomný vzťah medzi stranami sporu po vecnej stránke, z hľadiska hmotného práva, pričom aj z tohto hľadiska uzavrel, že nie je opodstatnený a dôvodný, odvolací súd odkazuje na správnosť podrobných záverov súdu prvej inštancie. Súd sa vyčerpávajúco venoval všetkým kľúčovým aspektom sporu, v rozhodnutí sa vysporiadal so všetkými rozhodujúcimi tvrdeniami a argumentmi sporových strán, jasne a zrozumiteľne vysvetlil nedôvodnosť uplatneného nároku z hľadiska hmotného práva, zároveň odkázal i na závery rozhodovacej praxe, od ktorých sa v rozhodnutí neodklonil a rozhodol vo veci v súlade s požiadavkami spravodlivého procesu a princípu právnej istoty, vyjadreného v čl. 2 ods. 2 Základných princípov C.s.p. V odôvodnení napadnutého rozsudku súd prvej inštancie reagoval a dal stranám sporu (aj žalobcovi) odpovede na tie argumenty týkajúce sa skutkovej a právnej stránky veci, ktoré z hľadiska výsledku rozhodnutia v danom spore boli podstatné a relevantné a zároveň poukázal aj na závery uvedené v rozhodnutí Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 11Co/38/2023 zo dňa 20.3.2024, ktorý posudzoval obdobnú právnu vec, s ktorými (závermi) sa odvolací súd stotožňuje.

27. Vzhľadom na procesnú neprípustnosť podanej určovacej žaloby, sa však odvolací súd v odôvodnení preto obmedzil len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozsudku aj v tejto časti, s ktorými sa odvolací súd stotožňuje (§ 387 ods. 2 C.s.p.).

28. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP je v súdnej praxi vykladaný tak, že musí ísť o také skutkové zistenia, na základe ktorých súd prvej inštancie vec posúdil po právnej stránke a ktoré nemali v podstatnej časti oporu vo vykonanom dokazovaní. Skutkové zistenia nezodpovedajú vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s § 191 C.s.p., a to vzhľadom na to, že súd vzal do úvahy len skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov nevyplynuli ani inak nevyšli počas konania najavo, alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli počas konania najavo. Nesprávne sú aj také skutkové zistenia, ktoré súd prvej inštancie založil na chybnom hodnotení dôkazov. Typovo ide o situáciu, kde logický rozpor v hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov strán alebo ktoré vyšli inak najavo z hľadiska závažnosti (dôležitosti) zákonnosti, pravdivosti, eventuálne vierohodnosti alebo ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z ustanovení C.s.p. o vykonávaní dokazovania.

29. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) C.s.p. je daný vtedy, ak rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Právne posúdenie veci je nesprávne, ak súd posúdil vec podľa normy, ktorá na daný skutkový stav nedopadá alebo právnu normu síce určil správne avšak nesprávne ju interpretoval alebo ju na daný skutkový stav nesprávne aplikoval.

30. Súd prvej inštancie správne posúdil vzťah strán sporu ako obchodnoprávny podľa ustanovení § 1 ods. 1, 2, § 261 ods. 1, 2, 9 Obchodného zákonníka. Súd prvej inštancie takisto správne interpretoval ustanovenia zákona č. 504/2003 Z. z. v znení účinnom v čase uzavretia nájomnej zmluvy, v znení účinnom od 1.11.2009 do 30.4.2018, v znení účinnom od 1.5.2018, §§ 39, 47a a § 490 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktoré na vec aplikoval, v ich intenciách správne vyhodnotil všetky vykonané dôkazy postupom podľa § 191 a nasl. C.s.p. a v súlade so zásadami právnej praxe a na podklade zistených skutočností správne ustálil, že podaná určovacia žaloba v zmysle § 137 písm. c) C.s.p. je

procesne neprípustná, pričom ani uplatnený nárok po vecnej stránke, z hľadiska hmotného práva nie je opodstatnený a dôvodný.

31. Z uvedených dôvodov preto neobstoja odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. f) a písm. h) C.s.p.

32. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. a) C.s.p. (neboli splnené procesné podmienky) je daný vtedy, ak neboli v konaní splnené podmienky, za ktorých môže súd konať a rozhodnúť a ktorých skúmanie je úradnou povinnosťou súdu počas celého konania (napr. nedostatky žaloby, právomoc súdu procesná subjektivita, procesná spôsobilosť, prekážka rozsúdenej veci).

33. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b) C.s.p. (súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočnila jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces) je daný vtedy, ak je na strane súdu taký závažný procesný postup, ktorým sa strane znemožní realizácia tých jej procesných práv, ktoré jej C.s.p. priznáva, a to v takej miere, že dôjde k porušeniu práva na spravodlivý proces. Základné právo na súdnu ochranu podľa článku 46 ods. 1 Ústavy SR zaručuje, že každý sa môže domáhať zákonom stanoveným spôsobom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde a v prípadoch ustanovených zákonom na inom orgáne Slovenskej republiky. Článok 48 ods. 2 Ústavy SR zakotvuje právo každého, aby sa jeho vec prerokovala bez zbytočných prieťahov, v jeho prítomnosti a aby sa mohol vyjadriť ku všetkým vykonávaným dôkazom. Zmyslom práva na súdnu ochranu je umožniť každému prístup k súdu a tomu zodpovedajúcu povinnosť súdu vo veci konať. Ak fyzická, či právnická osoba splní predpoklady ustanovené zákonom, súd jej musí umožniť stať sa stranou sporu so všetkými tomu zodpovedajúcimi právami, ale aj povinnosťami, ktoré z jej postavenia v konaní (žalobca, či žalovaný) vyplývajú. (Nález Ústavného súdu II.ÚS 14/2001, II.ÚS 132/02, III.ÚS 171/2006). Podľa čl. 6 ods. 1 C.s.p. strany sporu majú v konaní rovné postavenie spočívajúce v rovnakej miere možnosti uplatňovať prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem prípadu, ak povaha prejednávanej veci vyžaduje zvýšenú ochranu strany sporu s cieľom vyvažovať prirodzene nerovnovážne postavenie strán sporu. Ustálená judikatúra ESLP opakovane poukazuje na tzv. princíp rovnosti zbraní (spravodlivé súdne konania), t. j. aby každej procesnej strane bola daná primeraná možnosť predniesť svoju záležitosť za podmienok, ktoré ju nestavajú do podstatne nevýhodnejšej pozície ako protistranu. Spravodlivé súdne konanie zahŕňa aj možnosť procesných strán predložiť všetky dôkazy potrebné na to, aby v konaní uspeli, právo vyjadriť sa k predloženým dôkazom a právo zúčastniť sa pojednávania a ako opakovane judikoval Ústavný súd SR, že súčasťou základného práva na spravodlivý proces je aj právo strany sporu na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré dáva zrozumiteľne odpoveď na všetky skutkové a právne otázky súvisiace s predmetom sporu.

34. K odvolaciemu dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. d) C.s.p. (konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci), odvolací súd uvádza, že inou vadou sa rozumie také porušenie procesných predpisov, ktoré mohlo mať vplyv na výrok napadnutého rozhodnutia. Ide predovšetkým o porušenie procesných práv účastníka, ktoré nemožno podradiť pod § 365 ods. 1 písm. a), b), c) CSP, ale ich dôsledok sa mohol (nemusel) prejaviť vo výsledku konania formulovanom vo výroku súdneho rozhodnutia vo veci samej.

35. Uvedené odvolacie dôvody odvolací súd v zmysle predchádzajúceho výkladu v spore nezistil, žalobca ich v podanom odvolaní ani žiadnym spôsobom bližšie nevymedzil (nešpecifikoval).

36. Vzhľadom na vyššie uvedené, odvolací súd preto rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil podľa § 387 ods. 1 C.s.p.

37. Odvolací súd podľa § 387 ods. 1 C.s.p. potvrdil aj rozsudok súdu prvej inštancie v súvisiacom výroku o náhrade trov konania, ktorým súd prvej inštancie priznal úspešnému žalovanému nárok na plnú náhradu trov prvoinštančného konania voči neúspešnému žalobcovi podľa § 255 ods. 1 C.s.p. ako vecne správny.

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

39. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 posledná veta C.s.p.).

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, okrem prípadov uvedených v § 429 ods. 2 C.s.p., ak má sám, alebo jeho zamestnanec alebo člen vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom podľa § 429 ods. 1 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).