

Súd: Najvyšší súd
Spisová značka: 4Cdo/21/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8321202099
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 04. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Nora Halmová
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2026:8321202099.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Nory Halmovej a sudkyň JUDr. Aleny Svetlovskej a JUDr. Ivety Sopkovej v spore žalobcu AGRIFOP, a. s. Stakčín, Banská Bystrica, Na Troskách č. 1635/3, IČO: 31 713 238, právne zastúpeného Advokátska kancelária SLAMKA & Partners s. r. o., Dolný Kubín, Radlinského 1735/29, IČO: 50 120 000, proti žalovanému Slovenský pozemkový fond, Bratislava, Búdková 3555/36, IČO: 17 335 345, zastúpeného Advokátskou kanceláriou SIGNUM legal s. r. o. Bratislava, Gaštanová 15, IČO: 55 705 286, o určenie právnej skutočnosti, alternatívne o určenie práva, vedenom na Okresnom súde Humenné pod č. k. 7C/16/2021-419, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Prešove z 5. novembra 2024, sp. zn. 3Co/32/2024, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a.

Žalovanému p r i z n á v a náhradu trov dovolacieho konania voči žalobcovi v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Humenné (ďalej aj „súd prvej inštancie“ alebo „prvoinštančný súd“) v poradí druhým rozsudkom žalobu zamietol (výrok I.) a žalovanému voči žalobcovi priznal nárok na plnú náhradu trov konania, o výške ktorých bude rozhodnuté po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením (výrok II.). Rozhodnutie právne odôvodnil ust. § 1 ods. 1, § 8 ods. 1, § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení platnom a účinnom ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy (ďalej len „z. č. 504/2003 Z. z.“), § 12 ods. 1, § 24a, § 24d ods. 3 z. č. 504/2003 Z. z. v znení platnom a účinnom od 01.11.2009, § 37 ods. 1, § 39 ods. 1, § 100 ods. 1, 2 a § 101 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej „Občiansky zákonník“).

1.1. Prvoinštančný súd skonštatoval, že žalobca sa podanou žalobou domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd určil, že právny vzťah založený nájomnou zmluvou č. 4097505 zo dňa 24.05.2005 uzatvorenou medzi prenajímateľom Slovenským pozemkovým fondom a nájomcom spol. AGRIFOP, a. s. trvá, alternatívne sa domáhal určenia, že je nájomcom pozemkov identifikovaných v prílohe rozsudku. Súd mal na základe vykonaného dokazovania za preukázané a nesporné, že medzi stranami konania bola dňa 24.03.2005 uzatvorená Zmluva o nájme poľnohospodárskej pôdy na dobu určitú od 01.01.2005 do 31.12.2014, predmetom nájmu boli poľnohospodárske pozemky vo vlastníctve štátu a neznámych vlastníkov spravované žalovaným. Žalovaný rok pred skončením nájomnej zmluvy žalobcu nevyzval na vrátenie a prevzatie prenajatých pozemkov. Žalobca takto prenajaté pozemky riadne užíva a obhospodaruje až doposiaľ, vykonáva na nich poľnohospodársku činnosť a poberá finančnú podporu prostredníctvom Pôdohospodárskej platobnej agentúry. Prvoinštančný súd tiež v konaní nemal za sporné, že žalovaný v roku 2015 predložil žalobcovi na podpis návrh novej nájomnej zmluvy, žalobca návrh akceptoval, podpísal a zaslal žalovanému. Žalovaný napriek tomu návrh ním vypracovanej zmluvy

nepodpísal a ani nezverejnil, tak ako mu ukladá zákon, preto zmluva nenadobudla účinnosť a hľadá sa na ňu ako keby uzatvorená nebola. V konaní nebolo sporné, že žalovaný je toho názoru, že nájomný vzťah medzi stranami konania sa ukončil uplynutím dojednanej doby nájmu dňa 31.12.2014, žalobca pozemky užíva bez právneho titulu, a preto sa voči nemu domáha vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov a nie dohodnutého nájomného v zmysle uvedenej nájomnej zmluvy. V danej právnej veci je daný naliehavý právny záujem na požadovanom určení, že žalobca 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 určovací žaloba môže odstrániť stav právnej neistoty a vytvoriť pevný základ strán sporu, nemožno podľa názoru súdu žalobcovi určovaciu žalobu odoprieť. Súd ako nedôvodnú vyhodnotil vznesenú námietku premlčania uplatneného nároku žalobcom zo strany žalovaného. Žaloba v danej právnej veci bola podaná dňa 25.06.2021, nájomný pomer v zmysle zákonnej úpravy medzi stranami sporu trval do 31.12.2019. Žaloba bola teda podaná v zákonnej premlčacej dobe.

1.2. Prvoinštančný súd dospel k záveru, že došlo k obnoveniu nájomného vzťahu medzi stranami sporu podľa z. č. 504/2003 Z. z. v zmysle ust. § 8 ods. 1 na ďalších päť rokov, teda nájomný vzťah medzi stranami sporu trval do 31.12.2019. Súd v ďalšom skúmal, či v zmysle zákona č. 504/2003 Z. z. po 31.12.2019 došlo k ďalšiemu obnoveniu nájomného vzťahu medzi stranami konania. Poukázal, že zákon č. 504/2003 Z. z. spôsob automatickej obnovy nájomnej zmluvy uzatvorenej na určitý čas upravoval pred novelizáciou zákonom č. 291/2017 Z. z. Zákon v súčasnosti síce uvedený spôsob obnovenia nájomnej zmluvy neupravuje, právna úprava ju však ani v súčasnosti nevylučuje. Vzhľadom na uvedené bol súd toho názoru, že možno uplatniť aj tzv. obnovu doterajšej nájomnej zmluvy opäť na určitý čas za podmienok výslovne dohodnutých v nájomnej zmluve. Nájomný vzťah, ktorý sa obnovil za účinnosti zákona č. 504/2003 Z. z. ešte pred 30.04.2018, tento nájomný vzťah sa obnovil platne a pokračuje až do uplynutia novej doby nájmu a v prípade, ak nedôjde k úprave zmluvy (resp. ak subjekt v agrosektore nemá v ust. zmlúv zmluvnú automatickú obnovu nájomného vzťahu) uplynutím takejto doby nájmu už opätovne nedôjde k zákonnej automatickej obnove nájomného vzťahu podľa tohto zákona, keďže po 01.05.2018 takúto možnosť už zákon nepripúšťa.

1.3. Z prechodných ustanovení k úpravám účinným od 01.05.2018, ktoré boli do zákona č. 504/2003 Z. z. doplnené už v rámci spomenutej novelizácie zákonom č. 291/2017 Z. z. a to z tretieho odseku § 24d, vyplýva, že týmto zákonom sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, ak neupravujú právne vzťahy k pozemkom uvedeným v § 24 ods. 2; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa posudzujú podľa doterajších predpisov. Veta za bodkočiarkou je výnimkou zo všeobecného pravidla zakotveného v časti vety pred bodkočiarkou. Právne vzťahy, ktoré vznikli pred novelou, sa spravujú už ustanoveniami zákona č. 504/2003 Z. z. v znení jeho novely, ibaže ide o otázku ich vzniku a otázku nárokov, ktoré z nich medzičasom vznikli. Doterajšími predpismi sa spravujú len tieto dva okruhy právne relevantných skutočností. Otázka zmeny a zániku právnych vzťahov nepatrí medzi tieto okruhy a výnimka upravená vo vete za bodkočiarkou v § 24d ods. 3 sa na ňu nevzťahuje. Od 01.01.2020, vzhľadom na novelizáciu zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov zákonom č. 291/2017 Z. z. s účinnosťou od 01.05.2018, už na opätovné obnovenie nájomného vzťahu medzi stranami konania nebolo možné aplikovať zrušené ustanovenie § 12 ods. 1 tohto zákona v spojení so zmluvným dojednaním strán sporu v predmetnej nájomnej zmluve zo dňa XX.XX.XXXX, a teda na základe zákona č. 504/2003 Z. z. od 01.01.2020 nedošlo medzi stranami sporu k ďalšiemu obnoveniu nájomného vzťahu.

1.4. Žalobca v konaní tvrdil, že k obnoveniu nájomného vzťahu došlo na základe dohody strán sporu, ktoré si v zmluve o nájme zo dňa XX.XX.XXXX výslovne dohodli možnosť obnovenia zmluvného vzťahu, tak ako je to uvedené v Čl. V. tejto zmluvy - čas nájmu, body 1. a 2., podľa ktorého sa zmluva uzaviera na určitý čas od 01.01.2005 do 31.12.2014. Ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu, zmluva sa obnovuje na určitý čas. Prvoinštančný súd poznamenal, že zmluvná voľnosť strán uzatvárajúcich nájomnú zmluvu na poľnohospodárske pozemky nie je zákonom č. 504/2003 Z. z. ani v aktuálnom znení obmedzená. Zmena právnej úpravy od 01.05.2018 (vypustenie § 12 ods. 1 v pôvodnom znení) naďalej nevylučuje, aby sa zmluvné strany dohodli na obnovení nájmu za rovnakých podmienok, aké zákon dovtedy upravoval. Iný záver nevyplýva zo žiadneho právneho predpisu. Avšak každý právny úkon musí byť urobený určito. Určitosť sa musí týkať určenia účastníkov, ďalej podstatných zložiek obsahu právneho úkonu a predmetu, ktorého sa právny úkon týka. Určitosť predstavuje kvalitu obsahu právneho úkonu. Právny úkon je neurčitý, ak

je vyjadrenie vôle síce po jazykovej stránke zrozumiteľné, avšak nejednoznačné, a tým je neurčitý i jeho vecný obsah, pričom neurčitosť obsahu nemožno odstrániť a preklenúť ani výkladom. Ak je obsah právneho úkonu zachytený písomne, je určitosť prejavu vôle daná obsahom listiny, na ktorej je zaznamenaný. Nestačí, že účastníkom zmluvy je jasné, čo je predmetom zmluvy a aké sú ich práva a povinnosti, ak to nie je spoznatelné z textu listiny. Určitosť písomného prejavu vôle je objektívnou kategóriou a taký prejav vôle by nemal vzbudzovať dôvodné pochybnosti o jeho obsahu ani u tretích osôb. Právnym následkom neurčitosti právneho úkonu je jeho absolútna neplatnosť. V zmysle Čl. V. ods. 1 nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi stranami sporu, bola nájomná zmluva uzatvorená na určitý čas od 01.01.2005 do 31.12.2014. Zmluva bola uzatvorená teda na presne vymedzený časový úsek ohraničenými dátumami začiatku trvania a ukončenia trvania nájomného vzťahu. Z ďalšieho znenia dojednanej zmluvnej podmienky v tomto článku a to v bode 2. vyplýva, že ak zmluvné strany rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzývajú druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu, zmluva sa obnovuje na určitý čas. Ďalšia špecifikácia doby, na ktorú sa zmluvný vzťah má obnoviť, v tomto článku nie je uvedená. Ak by sa vychádzalo zo zmluvného dojednaní, tak určitý čas je špecifikovaný v bode 1. tohto článku a to od 01.01.2005 do 31.12.2014. Na takto dojednaný časový úsek ako určitý čas, sa do budúcnosti zmluvný vzťah obnoviť nemohol, nakoľko sa jedná o časový úsek, ktorý už uplynul. Žalobca tvrdí, že sa má jednať o dobu ďalších 10 rokov, t. j. že nájomný pomer trvá až do 31.12.2024. Z predmetného ustanovenia zmluvy však daná skutočnosť tvrdená žalobcom podľa súdu prvej inštancie nevyplýva.

1.5. Súd prvej inštancie konštatoval, že predmetnú nájomnú zmluvu vypracoval žalovaný a jeho vôľa prejavovaná v zmluve bola taká, že sa jednalo o doplnenie zmluvy o zákonné ustanovenie o prolongácii zmluvy v zmysle v tom čase platnej právnej úpravy. V čase uzatvorenia zmluvy zákon umožňoval predĺžiť nájomný pomer o zákonom stanovenú dobu a to ďalších 5 rokov. Prvoinštančný súd dospel k záveru, že predmetná nájomná zmluva v Článku V. ods. 2 pre neurčitosť zmluvného dojednaní ohľadom doby, na ktorú sa mal zmluvný vzťah obnoviť, je neplatným právnym úkonom a teda na základe tohto dojednaní nebolo možné po uplynutí doby určitej, na ktorú bola zmluva dojednaná, obnoviť zmluvný nájomný vzťah medzi stranami sporu. Nájomný vzťah medzi stranami sporu skončil dňa 31.12.2019 a preto súd žalobu v celom rozsahu zamietol. Súd skúmal aj možnú absolútnu neplatnosť sporného dojednaní o prolongácii nájomnej zmluvy a nakoľko dospel k záveru, že súdom preskúmaná zmluva je v časti jej prolongácie absolútno neplatná, nebolo už hospodárne zaoberať sa ďalšími námietkami žalovaného. O trovách konania súd rozhodol v zmysle ust. § 255 ods. 1 v spojení s ust. § 262 ods. 1 CSP.

2. Krajský súd v Prešove (ďalej aj „odvolací súd“) na odvolanie žalobcu rozsudkom z 5. novembra 2024 sp. zn. 3Co/32/2024 rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil (výrok I.) a žalovanému voči žalobcovi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania (výrok II.). V odôvodnení konštatoval, že sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie k otázke skončenia nájmu poľnohospodárskych pozemkov podľa nájomnej zmluvy č. XXXXXXXX zo dňa XX.XX.XXXX, uzatvorenou medzi prenajímateľom Slovenským pozemkovým fondom a nájomcom spoločnosťou AGRIFOP, a. s. Nájomný vzťah aj podľa posúdenia odvolacieho súdu skončil 31.12.2019 a nedošlo k obnoveniu nájomnej zmluvy za rovnakých podmienok na ďalšie obdobie (určitý čas). Vzhľadom na uvedené je správny záver súdu prvej inštancie, že žalobca nepreukázal ním tvrdený titul (právny dôvod), od ktorého odvodzoval existenciu a trvanie svojho nájomného práva k poľnohospodárskym pozemkom po 01.01.2020 a z toho dôvodu podanej žalobe nie je možné vyhovieť.

2.1. Pri posúdení spornej otázky obnovy nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným, aj podľa názoru odvolacieho súdu je rozhodná právna úprava, ktorá bola platná a účinná v čase, kedy mal nájomný vzťah podľa uzavretej nájomnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX skončiť uplynutím dohodnutej doby nájmu, t. j. k 31.12.2019. V tom čase platný zákon č. 504/2003 Z. z. v znení novely vykonanej zákonom č. 291/2017 Z. z., účinným od 01.05.2018, obnovu nájomnej zmluvy už nepripúšťal (ust. § 12 ods. 1 zakotvujúce automatickú prolongáciu nájomnej zmluvy bolo od 01.05.2018 zo zákona vypustené). Zmluvné dojednanie o prolongácii nájomnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX sa tým stalo nedovoleným pre rozpor so zákonom. Odvolací súd uviedol, že súd prvej inštancie správnym spôsobom interpretoval a aplikoval na vec prechodné ustanovenie § 24d ods. 3 z. č. 504/2003 Z. z. k úpravám účinným od 01.05.2018, podľa ktorého ustanovenia tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, ak neupravujú právne vzťahy k pozemkom uvedeným v § 24 ods. 2; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa posudzujú podľa doterajších predpisov. Toto prechodné ustanovenie je koncipované na princípe bežne používanej tzv. nepravej retroaktivity, v zmysle ktorej právne vzťahy vzniknuté pred účinnosťou nového právneho predpisu sa riadia doterajšou právnou úpravou; ich zmeny

a novovzniknuté skutočnosti, ako aj právna skutočnosť obnovenia nájomnej zmluvy k 01.01.2020 (akou je aj právna skutočnosť obnovenia nájomnej zmluvy k 01.01.2020) a práva a povinnosti strán vzniknuté po nadobudnutí účinnosti nového predpisu, sa však posudzujú už podľa novej právnej úpravy. Odvolací súd v tejto súvislosti poukázal na dôvodu správu k zákonu č. 291/2017 Z. z., ktorá objasňuje zmysel novelizácie ust. § 12 ods. 1 a základný dôvod, pre ktorý zákonodarca ustanovenie upravujúce automatickú prolongáciu nájomnej zmluvy zo z. č. 504/2003 Z. z. od 01.05. úplne vypustil, v ktorom je uvedené: „Novela zákona reaguje na potrebu aplikačnej praxe a vypúšťa doterajšiu úpravu automatickej obnovy nájomného vzťahu, nakoľko táto úprava spôsobovala nájomcom, ako aj prenajímateľom v praxi problémy, najmä z hľadiska záťaže sledovania doby trvania nájomných zmlúv, vyzývania jednej alebo druhej zmluvnej strany na vrátenie a prevzatie pozemkov, resp. dochádzalo aj k ďalšiemu prenajatiu pozemkov bez toho, aby o zákonom ustanovenej povinnosti mala zmluvná strana vedomosť. Ďalším dôvodom, pre ktoré sa inštitút automatickej obnovy nájmu pozemkov vypúšťa, sú aj značné komplikácie, ktoré vznikali v súvislosti s poskytovaním priamych platieb na plochu, keď si nárok na túto podporu uplatňoval tak doterajší nájomca titulom automatickej obnovy nájomného vzťahu, ako aj subjekt, s ktorým prenajímateľ uzatvoril novú nájomnú zmluvu. Akreditovaný orgán štátnej správy zabezpečujúci administratívnu činnosť pri poskytovaní podpory v poľnohospodárstve detekoval automatickú obnovu nájomného vzťahu ako častú príčinu tzv. dvojitého deklarácie. Takéto jeho zistenia následne môžu brzdiť výplatu priamych platieb aj tým subjektom, ktoré s ohľadom na systém priamych platieb viazaných na pôdne bloky, dvojité deklarácie nespôsobili. Zrušením automatickej obnovy nájomného vzťahu z dôvodu uvedeného v doterajšom ust. § 12 ods. 1 má predkladať ambíciu posilniť jednak práva vlastníka pozemku a jednak stabilitu podnikateľského prostredia pre tie subjekty, ktoré pôdu skutočne obhospodarujú so súčasným vytvorením podmienok na prístup k pôde ďalším podnikateľským subjektom.“

2.2. Odvolací súd je názoru, že nájom pozemkov podľa písomnej nájomnej zmluvy skončil k 31.12.2014 v čase, keď podľa vtedy účinného § 12 ods. 1 citovaného zákona platilo, že ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu, zmluva sa obnovuje na určitý čas podľa § 8. V konaní nebol produkovaný dôkaz, že by žalovaný vyzval podľa tohto ustanovenia žalobcu na vrátenie pozemku. Za takýchto okolností mal za to, že nájomná zmluva sa obnovila za takých istých podmienok, aké existovali podľa pôvodnej nájomnej zmluvy. Nešlo o novú nájomnú zmluvu, ale o pokračovanie nájomného vzťahu podľa pôvodne dohodnutých podmienok. Preto správne súd konštatoval, že nájom sa obnovil a podľa podmienok pôvodnej nájomnej zmluvy existoval až do 31.12.2019. V tomto ďalšom období ale došlo k novelizácii citovaného zákona, a to zákonom č. 291/2017 Z. z. s účinnosťou od 01.05.2018. Touto novelou bol vypustený dovtedy platný prvý odsek § 12 s odôvodnením, že novela zákona reaguje na potreby aplikačnej praxe a vypúšťa doterajšiu úpravu automatickej obnovy nájomného vzťahu. Preto žalovaný nemal povinnosť vyzvať žalobcu na vrátenie prenajatých pozemkov, nakoľko v danom prípade žalobcovi nájom skončil k 31.12.2019 a žalobca bol povinný po skončení nájmu odovzdať pozemky prenajímateľovi - žalovanému aj bez predchádzajúcej výzvy.

2.3. Odvolací súd uviedol, že súd prvej inštancie správne aplikoval na vec aj ust. § 24d ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z. k úpravám účinným od 01.05.2018, podľa ktorého ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, ak neupravujú právne vzťahy k pozemkom uvedeným v § 24 ods.2; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa posudzujú podľa doterajších predpisov. Toto prechodné ustanovenie je koncipované na princípe bežne používanej tzv. nepravej retroaktivity, teda právne vzťahy vzniknuté pred účinnosťou nového právneho predpisu sa riadia doterajšou právnou úpravou. Preto právna skutočnosť obnovenia nájomnej zmluvy ku dňu 31.12.2019, resp. 01.01.2020, a práva a povinnosti strán vzniknuté po nadobudnutí účinnosti nového predpisu, sa posudzujú už podľa novej právnej úpravy.

2.4. V súvislosti s právnou argumentáciou žalobcu o možnom použití všeobecnej právnej úpravy v ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka odvolací súd uviedol, že zákon č. 504/2003 Z. z. je vo vzťahu k ust. § 676 ods. 2 osobitným právnym predpisom, a preto sa aplikuje prednostne a ustanovenia Občianskeho zákonníka sa použijú len subsidiárne (podporne), ak tento osobitný právny predpis neustanovuje inak (§ 1 ods. 1 z. č. 504/2003 Z. z.). Pokiaľ teda z. č. 504/2003 Z. z. v znení zákona č. 291/2017 Z. z., účinného od 01.05.2018 (t. j. v čase skončenia nájomného vzťahu medzi žalobcom a žalovaným), inštitút automatickej obnovy nájomnej zmluvy o nájme poľnohospodárskej pôdy neupravoval, resp. zákonodarca tento inštitút zo zákona vypustil s jasným zámerom zabrániť problémom a komplikáciám vznikajúcim v aplikačnej praxi v súvislosti s automatickou obnovou nájomných zmlúv, ako aj posilniť práva vlastníka pozemku i stabilitu podnikateľského prostredia pre tie subjekty, ktoré pôdu skutočne

obhospodarujú, so súčasným vytvorením podmienok pre prístup k pôde ďalším podnikateľským subjektom (viď dôvodová správa k zákonu č. 291/2017 Z. z., účinného od 01.05.2018) je zrejmé, že za tohto stavu je aplikácia obdobného inštitútu obnovenia nájomnej zmluvy v zmysle § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka ako všeobecne právnej úpravy na sporný nájomný vzťah vylúčená. Zákon č. 504/2003 Z. z. v znení účinnom od 01.05.2018 ako osobitný právny predpis nájom poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov upravuje dostatočne a komplexne a pokiaľ v čase skončenia nájomného vzťahu žalobcu a žalovaného tento osobitný právny predpis inštitút automatickej obnovy nájomnej zmluvy neprípúšťal (neupravoval), zmluvné strany si v zmluve o nájme poľnohospodárskych pozemkov prolongačnú klauzulu nemohli platne dojednať.

2.5. Odvolací súd nesúhlasil s námietkou žalobcu, že nájom poľnohospodárskych pozemkov sa pravidelne obnovoval podľa ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pretože nájom poľnohospodárskych pozemkov je špeciálne upravovaný zákonom č. 504/2003 Z. z., ktorý je špeciálnym zákonom vo vzťahu k Občianskemu zákonníku a ten sa použije podporne len v prípade, ak zákon č. 504/2003 Z. z. neupravuje daný právny vzťah inak. Zákon č. 504/2003 Z. z. v znení účinnom od 01.05.2018 možnosť automatickej obnovy nájomnej zmluvy o nájme poľnohospodárskej pôdy neupravoval, pričom ako z dôvodovej správy vyplýva, jeho zámerom bolo odstrániť v praxi problémy, cit.: „najmä z hľadiska záťaže sledovania doby trvania nájomných zmlúv, vyzývania jednej alebo druhej zmluvnej strany na vrátenie a prevzatie pozemku resp. dochádzalo aj k ďalšiemu prenajatiu pozemkov bez toho, aby o zákonom ustanovenej povinnosti mala zmluvná strana vedomosť. Ďalším dôvodom, pre ktoré sa inštitút automatickej obnovy nájmu pozemkov vypúšťa, sú aj značné komplikácie, ktoré vznikali v súvislosti s poskytovaním priamych platieb na plochu, keď si nárok na túto podporu uplatňuje tak doterajší nájomca titulom automatickej obnovy nájomného vzťahu, ako aj subjekt s ktorým prenajímateľ uzatvoril novú nájomnú zmluvu“. Preto aplikácia ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka by bola v rozpore so zámerom zákonodarcu, vzhľadom už na vyššie poukazovanú všeobecnú právnu úpravu na predmetný nájomný vzťah. Teda zmluvné strany si v zmluve o nájme poľnohospodárskych pozemkov nemohli možnosť prolongácie dojednať platne vzhľadom na zmenu zákona č. 504/2003 Z. z. ako osobitného predpisu vo vzťahu k Občianskemu zákonníku, na ktorý sa žalobca v konaní odvoláva.

2.6. Odvolací súd poukázal na ust. § 490 ods. 2 Občianskeho zákonníka, z ktorého vyplýva zákaz dojednania prolongácie zmluvného vzťahu v prípade povinne zverejňovaných zmlúv v zmysle ust. § 47 a v nadväznosti na § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej jen „zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám“), akými nesporne sú aj nájomné zmluvy o prenájme poľnohospodárskych pozemkov vo vlastníctve štátu a nezistených vlastníkov na poľnohospodárske účely, s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond so sídlom v Bratislave v postavení prenajímateľa, ktorý je povinnou osobou podľa § 2 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám. Prolongačná klauzula dojednaná v povinne zverejňovaných zmluvách je absolútne neplatná a nevyvoláva žiadne právne účinky. Je potrebné vziať do úvahy, že zmluvná sloboda v prípade povinne zverejňovaných zmlúv je obmedzená zákonom č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, ktorým bol žalovaný zriadený, a ktorý môže svoju činnosť vykonávať len na základe zákona a osobitných právnych predpisov vo verejnom záujme a osobitné postavenie žalovaného v 2. rade Slovenského pozemkového fondu ako právnickej osoby zriadenej zákonom č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, ktorá svoju činnosť vykonáva na základe zákona a osobitných právnych predpisov vo verejnom záujme, pričom s pozemkami vo vlastníctve štátu a nezistených vlastníkov nakladá iba v rozsahu stanovenom zákonom a v súlade s platnou právnou úpravou. Preto ani odvolacia argumentácia žalobcu týkajúca sa slobodnej vôle zmluvných strán nie je v prejednávanej veci právne relevantná (viď rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 11Co/38/2023 zo dňa 19.03.2024).

2.7. Ďalšia argumentácia žalobcu týkajúca sa výkladových pravidiel a princípu contra referentem nemohla priniesť zmenu rozhodnutia súdu, nakoľko zmenou zákona č. 503/2004 Z. z. došlo k zrušeniu inštitútu obnovenia nájomného vzťahu, pričom nie je prípustná ani aplikácia Občianskeho zákonníka, teda ani v prípade dojednania možnosti obnovy nájomného vzťahu by na takéto ustanovenie nebolo možné prihliadať ako na platné, ale v rozpore so zákonom, teda absolútne neplatné. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a § 262 ods. 2 CSP.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu podal žalobca (ďalej aj „dovolateľ“) dovolanie, ktorého prípustnosť a dôvodnosť vyvodzoval z ustanovenia § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Uviedol, že:

A. „za nesprávne právne posúdenie odvolacieho súdu považuje skončenie nájmu poľnohospodárskych pozemkov podľa nájomnej zmluvy č. 4097505 zo dňa 24.05.2005, v ktorej bol dohodnutý nájom od 01.01.2005 do 31.12.2014, ktorú súd považoval za skončenú uplynutím obnoveného nájomného vzťahu podľa zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov v zmysle ust. § 8 ods. 1 na ďalších päť rokov, teda nájomný vzťah trval do 31.12.2019, pričom následne po 31.12.2019 už nedošlo k obnoveniu nájomnej zmluvy za rovnakých podmienok na ďalšie obdobie v zmysle zmluvného dojednanja ods. 2 čl. V nájomnej zmluvy (k automatickej obnove zmluvy) a zároveň B. „za nesprávne právne posúdenie odvolacieho súdu považuje posúdenie zmluvného ustanovenia v ods. 2 čl. V nájomnej zmluvy o automatickej prolongácii zmluvy za neplatné pre neurčitost' zmluvného dojednanja ohľadom doby, na ktorú sa mal zmluvný vzťah obnoviť“.

3.1. Dovolateľ je názoru, že vec mal správne právne súd posúdiť tak, že k automatickej obnove nájomnej zmluvy č. XXXXXXXX, (ďalej len ako „nájomná zmluva alebo NZ XXXXXXXX“), došlo na základe zmluvného dojednanja, nie zákonného. Má za to, že nájomný vzťah medzi ním a žalovaným založený Nájomnou zmluvou č. XXXXXXXX trvá, nakoľko zmluva sa automaticky predĺžila na určitý čas. Odvolací súd mal správne právne posúdiť, že k obnove zmluvy došlo na dobu určitú 10 rokov, čiže NZ č. XXXXXXXX sa po 31.12.2014 obnovila na 10 rokov, t. j. do 31.12.2024 a ak nedošlo k splneniu dohodnutej zmluvnej povinnosti, tak sa opäť predĺži na dobu určitú 10 rokov. K automatickej zmluvnej obnove NZ č. XXXXXXXX došlo k posudzovanom prípade opakovane, nakoľko ani jedna zo zmluvných strán nespĺnila v určenom čase dohodnutú zmluvnú povinnosť, nie povinnosť určenú zákonom alebo odkazom na zákonné ustanovenie, a to do 31.12.2013, 31.12.2023, preto sa po 31.12.2024 NZ č. XXXXXXXX obnoví na určitú dobu 10 rokov, pričom v čase rozhodovania súdov NZ č. XXXXXXXX stále trvá. Má za to, že zmluvné ustanovenie o automatickej obnove zmluvy nemožno považovať za neplatné pre rozpor so zákonom, resp. pre obchádzanie zákona, podľa § 39 OZ, nakoľko zo zákona č. 504/2003 Z. z. bola novelou z 01.05.2018 vypustené ustanovenie o zákonnej prolongácii zmluvy, avšak zákon nezakázal právo zmluvných strán dojednať si zmluvne automatickú obnovu zmluvy na základe podmienok v zmluve uvedených. Novelou došlo len z zrušeniu zákonnej automatickej zmluvy, ktorej sa mohli strany dovolávať aj bez výslovného uvedenia v ich zmluve. 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 zákonodarca 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. V súčasnosti neexistuje a ani v minulosti neexistovalo žiadne zákonne kogentné ustanovenie, ktoré by hovorilo o tom, že zmluvné strany si nemôžu v zmluve dohodnúť automatickú obnovu nájomnej zmluvy. To , čo nie je zákonom zakázané, je dovolené. Zmluvné ustanovenie o automatickej obnove zmluvy neodporovalo zákonu ani v čase uzatvorenia predmetnej nájomnej zmluvy a ani v čase, kedy sa zmluva automaticky obnovila. 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. Žalovaný pri formulovaní zmluvného ustanovenia o automatickej obnove zmluvy postupoval v súlade so zákonom. Poukazuje, že v čase uzatvorenia predmetnej nájomnej zmluvy podpísaná XX.XX.XXXX, účinná od 01.01.2005, neexistovalo zákonné ustanovenie, ktoré by to zakazovalo, aby si strany dohodli automatickú obnovu nájmu v zmluve. Nakoľko také zakazujúce zákonné ustanovenie neexistovalo a ani neexistuje, zmluvná voľnosť strán nebola ani v roku 2005 ani potom obmedzená a strany si platne dohodli automatické obnovenie zákonného nájmu už pri uzatvorení nájomnej zmluvy v roku 2005, a to v čl. V ods. 2, pričom žiadnym dodatkom platnosť a účinnosť tohto ustanovenia nezmenili, nezrušili. Ide o zmluvné ustanovenie bez akéhokoľvek odkazu na paragrafové znenie (§12 ods. 1, §8) zákona č. 504/2003 Z. z. Tvorcom nájomnej zmluvy a všetkých zmluvných dojednaní bol žalovaný. 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. Žalovaný 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, žalobou.

3.2. Dovolateľ je názoru, že vôľu žalovaného o platnosti dohodnutej zmluvnej prolongácii nájomnej zmluvy žalobcu, možno jasne určiť aj s prihliadnutím na to, že v čase uzatvárania zmluvy nebolo v zákone ustanovenie, ktoré by automatickú obnovu zmluvy, či už zmluvnú alebo zákonnú, vylučovalo. Ani teraz nie je zákonom zakázané zmluvné dojednanie ohľadom automatickej obnovy zmluvy,

- žalobca nebol zo strany žalovaného pred 31.12.2013, 31.12.2023 vyzvaný na vrátenie pozemkov, užíval ich z dôvodu automatickej obnovy zmluvy naďalej,
- žalobcovi bol od žalovaného doručený návrh novej zmluvy, s navrhovaným prenájmom pozemkov ako v pôvodnej nájomnej zmluve, čím de facto žalovaný len potvrdil zmluvný nárok žalobcu na pozemky,
- žalobcovi nebol nikdy zo strany žalovaného doručené odmietnutie návrhu, ani dôvody,
- žalovaný nikdy dodatkom k nájomnej zmluve nevytlúčil zmluvné ustanovenie o dohodnutej automatickej obnove zmluvy,
- v predmetnej zmluve ide o zmluvné dojednanie automatickej obnovy nájomnej zmluvy bez akéhokoľvek odkazu na paragrafové znenie (§12 ods. 1, §8) zákona č. 504/2003 Z. z. a ani doslovne neopisuje zákonné ustanovenie,
- súd nemôže prihliadať na skutočnosť, že zákon obsahoval ustanovenie o automatickej obnove zmluvy, ale musí prihliadať k úmyslu konajúcich osôb a k ďalším okolnostiam rozhodujúcim pre výklad prejavu vôle, ktoré jasne ukazujú, že predmetná nájomná zmluva bola dojednaná so zmluvnou automatickou obnovou. 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 pre ohľad 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.

3.3. Žalobca má za to, že zmluvné dojednanie o automatickej obnove zmluvy nie je neurčité, jasne z neho vyplýva vôľa účastníkov zmluvy byť zmluvou viazaný automaticky jej ustanoveniami naďalej na dobu určitú, ak nedôjde k splneniu dohodnutej povinnosti, bez ohľadu na znenie zákona, či vypustenie zákonného ustanovenia o automatickej obnove zmluvy. Zároveň má za to, že v prípade použitia výkladu sa má zmluva a jej ustanovenia vykladať v prospech žalobcu a nie žalovaného ako navrhovateľa zmluvy. K aplikácii ust. § 47a OZ a ust. § 490 ods. 2 OZ, žalobca uviedol, že zákonodarca upravil aj účinnosť ustanovenia § 490 ods. 2 Občianskeho zákonníka, doplneného do Občianskeho zákonníka novelou č. 546/2010 Z. z. spolu s § 47a. V zmysle § 879n Občianskeho zákonníka (prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 01. januára 2011) platí, že „ustanovenia tohto zákona sa vzťahujú na zmluvu podľa § 47a uzavretú po 01. januári 2011.“ Nájomná zmluva č. XXXXXXXX, z ktorej sa žalobca domáha trvania nájomného vzťahu, bola uzavretá dňa XX.XX.XXXX. Prejav vôle, ktorý obsahuje výraz pripúšťajúci rôzny výklad, treba pri pochybnostiach vykladať na ťarchu strany, ktorá ako prvá v konaní tento výraz použila. Contra proferentem (lat. tiež contra stipulatorem, ang. against the offeror alebo against the party who proffers) je princíp zmluvnej interpretácie, podľa ktorého sa majú pojmy, slovné spojenia, či celé ustanovenia použité pri formulovaní zmluvy, vykladať v neprospech (na ťarchu) tej zmluvnej strany, ktorá tento pojem použila po prvý raz, resp. na ťarchu strany, ktorá trvala na jeho zahrnutí do obsahu zmluvy.

3.4. Vzhľadom na uvedené žiadal, aby dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu ako aj rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil prvoinštančnému súdu na ďalšie konanie. Tiež žiadal priznať nárok na náhradu trov dovolacieho konania v rozsahu 100 %.

4. Žalovaný vo vyjadrení k dovolaniu uviedol, že sa s tvrdeniami dovolateľa nestotožňuje, žalobca zopakoval svoju predchádzajúcu právnu argumentáciu a je názoru, že dovolanie je neopodstatnené a navrhol ho odmietnuť alebo aletnatívne zamietnuť. Súčasne žiadal aby mu najvyšší súd priznal náhradu trov dovolacieho konania.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, a dospel k záveru, že dovolanie je potrebné zamietnuť.

5.1. Najvyšší súd opakovane vyjadril záver, v zmysle ktorého právo na súdnu ochranu nie je absolútne a v záujme zaistenia právnej istoty a riadneho výkonu spravodlivosti podlieha určitým obmedzeniam. Toto právo, súčasťou ktorého je tiež právo domôcť sa na opravnom súde nápravy chýb a nedostatkov v konaní a rozhodovaní súdu nižšieho stupňa, sa v civilnom sporovom konaní zaručuje len vtedy, ak sú splnené všetky procesné podmienky, za splnenia ktorých môže súd konať a rozhodnúť o veci samej. Platí to pre všetky štádiá konania, vrátane dovolacieho konania (1Cdo/6/2014, 3Cdo/357/2015, 4Cdo/1176/2015, 5Cdo/255/2014 8Cdo/400/2015). Otázka posúdenia, či sú alebo nie sú splnené podmienky, za ktorých sa môže uskutočniť dovolacie konanie, patrí do výlučnej právomoci dovolacieho súdu.

5.2. O všetkých mimoriadnych opravných prostriedkoch platí, že narušenie princípu právnej istoty strán, ktorých právna vec bola právoplatne skončená (meritórnym rozhodnutím predstavujúcim res iudicata), musí byť vyvážené sprísnenými podmienkami prípustnosti. Právnu úpravu dovolania a

dovolacieho konania, ktorá stanovuje podmienky, za ktorých môže byť výnimočne prelomená záväznosť už právoplatného rozhodnutia, nemožno interpretovať rozširujúco; namiesto je tu skôr reštriktívny výklad (3Cdo/319/2013, 1Cdo/348/2013, 3Cdo/357/2016, 3ECdo/154/2013, 3Cdo/208/2014).

5.3. Ak by najvyšší súd bez ohľadu na prípadnú neprípustnosť dovolania pristúpil k posúdeniu vecnej správnosti rozhodnutia odvolacieho súdu a na tom základe ho prípadne zrušil, porušil by základné právo na súdnu ochranu toho, kto stojí na opačnej procesnej strane [porovnaj rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) sp. zn. II. ÚS 172/03].

5.4. Naznačenej mimoriadnej povahe dovolania zodpovedá aj právna úprava jeho prípustnosti. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu - ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

5.5. V neposlednom rade dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP). V dôsledku spomenutej viazanosti dovolací súd neprejednáva dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom. Rovnako je dovolací súd viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP).

6. V danom prípade žalobca vyvodil prípustnosť podaného dovolania z ustanovenia § 420 písm. f) CSP, z ktorého vyplýva, že dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP). Dovolací súd poukazuje na skutočnosť, že žalobca v tejto časti dovolania neuviedol žiadne právne argumenty, ktoré by mohli byť subsumované pod uvedený dovolací dôvod, vôbec nešpecifikoval a nekonkretizoval v čom vidí existenciu dovolacieho dôvodu v zmysle § 420 písm. f) CSP. Z uvedeného dôvodu nie sú splnené predpoklady na dovolací prieskum v zmysle § 420 písm. f) CSP.

7. Žalobca podal primárne uplatňoval dovolanie podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP tvrdiac, že odvolací súd nesprávne právne posúdil danú vec a žiadal, aby dovolací súd vyriešil právnu otázku, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu: „za nesprávne právne posúdenie odvolacieho súdu považuje skončenie nájmu poľnohospodárskych pozemkov podľa nájmovej zmluvy č. XXXXXXXX zo dňa XX.XX.XXXX, v ktorej bol dohodnutý nájom od 01.01.2005 do 31.12.2014, ktorú súd považoval za skončenú uplynutím obnoveného nájomného vzťahu podľa zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov v zmysle ust. § 8 ods. 1 na ďalších päť rokov, teda nájomný vzťah trval do 31.12.2019, pričom následne po 31.12.2019 už nedošlo k obnoveniu nájmovej zmluvy za rovnakých podmienok na ďalšie obdobie v zmysle zmluvného dojednanja ods. 2 čl. V nájmovej zmluvy (k automatickej obnove zmluvy) a zároveň B. „za nesprávne právne posúdenie odvolacieho súdu považuje posúdenie zmluvného ustanovenia v ods. 2 čl. V nájmovej zmluvy o automatickej prolongácii zmluvy za neplatné pre neurčitosť zmluvného dojednanja ohľadom doby, na ktorú sa mal zmluvný vzťah obnoviť“.

7.1. Podľa § 421 ods. 1 CSP je dovolanie prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a/ pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu, b/ ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

7.2. Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

7.3. K posúdeniu dôvodnosti dovolania (či dovolateľom napadnuté rozhodnutie skutočne spočíva na nesprávnom právnom posúdení) môže dovolací súd pristúpiť len po prijatí záveru o prípustnosti dovolania. Právna úprava dovolacieho konania obsiahnutá v CSP (podobne ako predchádzajúca právna úprava, pozn.) dôsledne odlišuje prípustnosť a dôvodnosť dovolania.

7.4 O tom, či je daná prípustnosť dovolania podľa § 421 CSP, rozhoduje dovolací súd výlučne na základe dôvodov uvedených dovolateľom (porovnaj § 432 CSP). Pokiaľ dovolateľ vyvodzuje prípustnosť dovolania z ustanovenia § 421 CSP, má viazanosť odvolacieho súdu dovolacími dôvodmi (§ 440 CSP) kľúčový význam v tom zmysle, že posúdenie prípustnosti dovolania v tomto prípade závisí od toho,

ako dovolateľ sám vysvetlí (konkretizuje a náležite doloží), že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia dovolateľom označenej právnej otázky a že ide o prípad, na ktorý sa vzťahuje toto ustanovenie.

7.5. V prípade dovolacieho dôvodu spočívajúceho v nesprávnom právnom posúdení veci je dovolateľ povinný dovolací dôvod vymedziť nesprávnym právnym posúdením takej právnej otázky, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a zároveň pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu (§ 421 písm. a) CSP) alebo ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (písm. b) až c) § 421 ods. 1 CSP). Dovolateľ je teda povinný v dovolaní jednoznačne uviesť, v čom vidí prípustnosť dovolania, t. j. ktorý z predpokladov uvedených v § 421 ods. 1 CSP zakladá jeho prípustnosť. Ak v dovolaní absentuje uvedené vymedzenie, súd nevyvíja procesnú iniciatívu smerujúcu k doplneniu dovolania.

7.6. Aby určitá otázka mohla byť relevantná z hľadiska § 421 ods. 1 CSP, musí mať zreteľné charakteristické znaky. Predovšetkým musí ísť o otázku právnou (teda v žiadnom prípade nie o skutkovú otázku). Môže ísť tak o otázku hmotnoprávnou (ktorá sa odvíja od interpretácie napríklad Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Zákonníka práce, Zákona o rodine), ako aj o otázku procesnoprávnou (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení). Musí ísť o právnú otázku, ktorú odvolací súd riešil a na jej vyriešení založil rozhodnutie napadnuté dovolaním. Právna otázka, na vyriešení ktorej nespočívalo rozhodnutie odvolacieho súdu (vyriešenie ktorej nevedlo k záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu), i keby bola prípadne v priebehu konania súdmi posudzovaná, nemôže byť považovaná za významnú z hľadiska tohto ustanovenia. Otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 CSP musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní (a to jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom). Rovnako tak sama polemika s právnymi závermi odvolacieho súdu, prosté spochybňovanie správnosti jeho rozhodnutia alebo len kritika prístupu odvolacieho súdu k právnemu posudzovaniu veci významovo nezodpovedajú kritériu uvedenému v ustanovení § 421 ods. 1 a § 432 CSP.

7.7. Právnym posúdením veci je aplikácia práva na zistený skutkový stav. Je to činnosť súdu spočívajúca v podradení zisteného skutkového stavu príslušnej právnej norme, ktorá vedie súd k záveru o právach a povinnostiach účastníkov právneho vzťahu. Súd pri tejto činnosti rieši právne otázky (questio iuris). Ich riešeniu predchádza riešenie skutkových otázok (questio facti), teda zistenie skutkového stavu. Právne posúdenie je všeobecne nesprávne, ak sa súd dopustil omylu pri tejto činnosti, t. j. ak posúdil vec podľa právnej normy, ktorá na zistený skutkový stav nedopadá, alebo správne určenú právnou normu nesprávne vyložil, prípadne ju na daný skutkový stav nesprávne aplikoval.

8. K dovolacej otázke: A. „za nesprávne právne posúdenie odvolacieho súdu považuje skončenie nájmu poľnohospodárskych pozemkov podľa nájomnej zmluvy č. 4097505 zo dňa 24.05.2005, v ktorej bol dohodnutý nájom od 01.01.2005 do 31.12.2014, ktorú súd považoval za skončenú uplynutím obnoveného nájomného vzťahu podľa zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov v zmysle ust. § 8 ods. 1 na ďalších päť rokov, teda nájomný vzťah trval do 31.12.2019, pričom následne po 31.12.2019 už nedošlo k obnoveniu nájomnej zmluvy za rovnakých podmienok na ďalšie obdobie v zmysle zmluvného dojednanja ods. 2 čl. V nájomnej zmluvy (k automatickej obnove zmluvy) a zároveň B. „za nesprávne právne posúdenie odvolacieho súdu považuje posúdenie zmluvného ustanovenia v ods. 2 čl. V nájomnej zmluvy o automatickej prolongácii zmluvy za neplatné pre neurčitosť zmluvného dojednanja ohľadom doby, na ktorú sa mal zmluvný vzťah obnoviť“. Dovolateľ je názoru, že vec mal správne právne súd posúdiť tak, že k automatickej obnove nájomnej zmluvy č. 4097505 došlo na základe zmluvného dojednanja, nie zákonného. Dovolací súd na podrobné odôvodnenie názoru žalobcu poukazuje na bod 3.1. - 3.3. predmetného rozsudku. Dovolací súd v súvislosti s predloženými dovolacími otázkami žalobcu ktoré sa prelínajú je názoru, že zmluvné dojednanie, podľa ktorého sa na základe vôle zmluvných strán za určitých podmienok predlžuje platnosť zmluvy o určitú dobu, je v zásade prejavom zmluvnej voľnosti zmluvných strán, avšak táto zmluvná voľnosť je v určitých prípadoch obmedzená. Predovšetkým 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. Uvedený zámer privilegovaného postavenia a ochrany verejného majetku sleduje zákonodarca aj ustanovením § 490 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktoré bolo do nášho právneho poriadku zavedené s účinnosťou od 01. januára 2011, a podľa ktorého: „Ak zákon neustanovuje inak, neplatné je ustanovenie zmluvy podľa § 47a, podľa ktorého zmluva uzavretá na dobu určitú trvá aj po uplynutí tejto doby.“

Uvedené ustanovenie zaviedlo sprísnený zmluvný režim, ktorý súvisí s osobitnou povahou povinne zverejňovaných zmlúv, ktoré sa týkajú nakladania s verejnými prostriedkami, resp. s verejným majetkom. Režim povinne zverejňovaných zmlúv bol do Občianskeho zákonníka zavedený zákonom č. 546/2010 Z. z. s účinnosťou od 01. januára 2011, pričom jeho uzákonenie súvisí s novelizáciou zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a so vznikom inštitútu povinne zverejňovaných zmlúv (§ 47a Občianskeho zákonníka). Zákonodarca zavedením ustanovenia § 490 ods. 2 Občianskeho zákonníka do nášho právneho poriadku reaguje na tzv. prolongačné ustanovenia v zmluvách, ktoré s nečinnosťou (mlčaním) jednej zmluvnej strany spájajú následky prejavu vôle. Prelomenie zásady „kto mlčí, nemožno predpokladať, že súhlasí“ (qui tacet consentire non videtur) sa pod zámkou rešpektovania privátnej autonómie v minulosti ukázalo ako často zneužívané a z tohto dôvodu bol zákonodarca nútený v ustanovení § 490 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyhlásiť prolongačnú klauzulu v povinne zverejňovaných zmluvách za neplatnú podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Dovolať súd poukazuje, že povinne zverejňovanou zmluvou je v zmysle § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám „písomná zmluva, ktorú uzaviera povinná osoba a ktorá obsahuje informáciu, ktorá sa získala za finančné prostriedky, s ktorými hospodária právnické osoby verejnej správy vrátane neštátnych účelových fondov, alebo sa týka používania týchto finančných prostriedkov, nakladania s majetkom štátu, majetkom obce, majetkom vyššieho územného celku alebo majetkom právnických osôb zriadených zákonom alebo na základe zákona alebo nakladania s finančnými prostriedkami Európskej únie“. Podľa § 2 ods. 1 zákona o slobodnom prístupe k informáciám: „Osobami povinnými podľa tohto zákona sprístupňovať informácií (ďalej len „povinné osoby“) sú štátne orgány, obce, vyššie územné celky ako aj tie právnické osoby a fyzické osoby, ktorým zákon zveruje právomoc rozhodovať o právach a povinnostiach fyzických osôb alebo právnických osôb v oblasti verejnej správy, a to iba v rozsahu tejto ich rozhodovacej činnosti.“ Ak je napríklad predmetom nájomnej zmluvy, ktorú uzatvoril štát ako subjekt verejného práva (prenajímateľ) so subjektom čisto súkromného práva (nájomca), majetok štátu, ktorý má povahu verejného majetku, nemožno tento majetok postaviť naroveň majetku v súkromnom vlastníctve z hľadiska podmienok a pravidiel nakladania a hospodárenia s ním. Majetok štátu ako verejný majetok totiž ex lege požíva privilegovanú a zvýšenú právnu ochranu. V danom prípade je štát zároveň podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám povinnou osobou a v tomto zmysle sa na ňu vzťahuje aj povinnosť zverejňovania zmlúv podľa § 5a predmetného zákona v spojení s § 47a Občianskeho zákonníka. Zároveň nemožno opomenúť ani skutočnosť, že štát má pri nakladaní s majetkom štátu v oblasti súkromnoprávných vzťahov rovnocenné postavenie vo vzťahu k druhej zmluvnej strane, avšak je povinná dodržiavať aj ďalšie povinnosti, zákazy a obmedzenia vyplývajúce z platnej právnej úpravy. Uvedené potvrdzuje aj ustálená judikatúra - podľa rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „Ústavný súd SR“), č. k. III. ÚS 389/08-22: „Majetok obce ako majetok verejnoprávnej korporácie, slúžiaci predovšetkým na plnenie jej úloh daných kompetenciami pri výkone samosprávy, ktoré sa realizujú v prospech jednotlivých subjektov práva, majúcich k územiu obce právne relevantný vzťah, nemožno z hľadiska právneho režimu nakladania s ním porovnávať s majetkom iných subjektov súkromného práva.“

8.1. Čo sa týka prolongačnej klauzuly, tak o túto ide v prípade, ak sa jedná o zmluvu uzavretú na dobu určitú, avšak táto zmluva by mala trvať aj po uplynutí dohodnutej doby. Tento sprísnený režim zákazu prolongačnej klauzuly súvisí jednak s osobitnou povahou povinne zverejňovaných zmlúv, ktoré sa týkajú nakladania s verejným majetkom a verejnými prostriedkami, ale rovnako je vyjadrením dôslednej aplikácie zásady qui tacet, consentire non videtur (u toho, kto mlčí, nemožno predpokladať súhlas). Uvedená zásada vyjadruje zákaz zneužitia nečinnosti, resp. mlčania niektorej zo zmluvných strán, ktorého priamym dôsledkom by malo byť predĺženie záväznosti a doby trvania zmluvy. Z mlčania alebo nečinnosti účastníka zmluvy však nemožno vyvodzovať jeho vôľu prolongovať zmluvný vzťah. Zásada qui tacet, consentire videtur sa pod zámkou privátnej autonómie vôle v právnom styku často zneužívala, pričom takéto klauzuly boli aprobované (zrejme z dôvodu neznalosti základných zásad súkromného práva) aj časťou súdnej praxe. Z tohto dôvodu bol zákonodarca nútený v ustanovení § 490 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyhlásiť prolongačnú klauzulu v povinne zverejňovanej zmluve za neplatnú (ide o absolútnu neplatnosť podľa § 39 Občianskeho zákonníka). Neplatnosť sa preto vzťahuje nielen na zmluvy uzavreté po 01. januári 2011, kedy zákon č. 546/2010 Z. z. nadobudol účinnosť, ale i na zmluvy uzavreté pred týmto termínom. S poukazom na uvedené, ak je v nájomnej zmluve (uzatvorenej medzi subjektom verejného práva ako prenajímateľom a subjektom súkromného práva ako nájomcom pred 01. januárom 2011), dojednaná prolongačná klauzula, podľa ktorej: „Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že zo strany nájomcu nedôjde počas doby nájmu k porušeniu účelu nájmu, zmluva sa predlžuje za tých istých podmienok.“, nájomná zmluva je postihnutá takou vadou, ktorá je v rozpore so základnou zásadou súkromného práva (qui tacet, consentire videtur). Uvedená prolongačná klauzula expressis

verbis v podstate umožňuje absurdný výklad a dôsledky pre zmluvné strany, keďže za podmienky dodržania účelu nájmu nájomcom je len veľmi obtiažne (ba nemožné) zo strany prenajímateľa túto zmluvu ukončiť. Inými slovami z hľadiska trvania má mať povahu „trvale zaväzujúcej zmluvy“, čo je v prípade povinne zverejňovaných zmlúv s verejným prvkom, predmetom ktorých je verejný majetok neprípustné. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka: „Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.“ Takto formulovaný záväzok zmluvných strán obsiahnutý v prolongačnej klauzule, s ohľadom na charakter predmetu nájmu, ktorý má povahu majetku štátu ako verejnoprávnej korporácie a nie súkromného subjektu, a na samotný subjekt prenajímateľa ako verejnoprávnej korporácie, je potrebné vyhodnotiť aj ako obchádzanie zákona a zároveň konanie priečiace sa dobrým mravom. S poukazom na uvedené, ak by si zmluvné strany (subjekt verejného práva ako prenajímateľ (štát) a subjekt súkromného práva ako nájomca) dojednali v nájomnej zmluve prolongačnú klauzulu s ohľadom na: (i) zákaz prolongácie zmlúv zakotvený v § 490 ods. 2 Občianskeho zákonníka, (ii) povahu nájomnej zmluvy, ktorá nad akúkoľvek pochybnosť spĺňa materiálne znaky povinne zverejňovanej zmluvy podľa § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v spojení s § 47a Občianskeho zákonníka, (iii) subjekt prenajímateľa, ktorý je verejnoprávnou korporáciou s povinnosťami vyplývajúcimi z kogentnej právnej úpravy nakladania a hospodárenia s majetkom štátu, obce, (iv) povahu predmetu nájmu, ktorým je majetok štátu, obce ako verejný majetok, (v) rozpor so zásadou qui tacet, consentire non videtur a dobrými mravmi, ustanovenie nájomnej zmluvy, ktoré obsahuje túto prolongačnú klauzulu je s poukazom na § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatné a nevyvoláva žiadne právne účinky. Absolútna neplatnosť v danom prípade nastáva priamo zo zákona, pôsobí voči všetkým a súd na ňu prihliada ex offio.

8.2. Čo sa týka zásady zákazu retroaktivity právnych noriem vs. prípustnosť retroaktivity voči povinne zverejňovaným zmluvám, tak zákonodarca upravil účinnosť zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a z ust. § 22c ods. 1 predmetného zákona vyplýva, že v súlade so zásadou zákazu retroaktivity platí, že povinné zverejňovanie a s tým súvisiace ďalšie práva a povinnosti sa vzťahujú až na zmluvy uzatvorené po účinnosti novelizácie zákona, t. j. po 01. januári 2011. Zároveň zákonodarca v súlade so zákazom retroaktivity upravil aj účinnosť ustanovenia § 490 ods. 2 Občianskeho zákonníka, doplneného do Občianskeho zákonníka novelou č. 546/2010 Z. z. spolu s § 47a. V zmysle § 879n Občianskeho zákonníka (prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 01. januára 2011) platí, že „ustanovenia tohto zákona sa vzťahujú na zmluvu podľa § 47a uzatvorenú po 01. januári 2011“. Dovolací súd dodáva, že aj keď v našom právnom poriadku platí všeobecná zásada zákazu retroaktivity, v prípade povinne zverejňovanej zmluvy, konkrétne nájomnej zmluvy uzatvorenej pred 01. januárom 2011, ktorej jednou zo zmluvných strán je štát ako prenajímateľ a predmetom je nájom majetku štátu (verejný majetok), by nešlo o pravú retroaktivitu, ale o nepravú a preto prípustnú retroaktivitu, ktorá sa v našom právnom poriadku vyskytuje pomerne často.

8.3. Dovolací súd uzatvára, že súdy nižšieho stupňa pri posúdení spornej otázky obnovy nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným, je rozhodná právna úprava, ktorá bola platná a účinná v čase, kedy mal nájomný vzťah podľa uzavretej nájomnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX skončiť uplynutím dohodnutej doby nájmu, t. j. k 31.12.2019. V tom čase platný zákon č. 504/2003 Z. z. v znení novely vykonanej zákonom č. 291/2017 Z. z., účinným od 01.05.2018, obnovu nájomnej zmluvy už nepripúšťal (ust. § 12 ods. 1 zakotvujúce automatickú prolongáciu nájomnej zmluvy bolo od 01.05.2018 zo zákona vypustené). Zmluvné dojednanie o prolongácii nájomnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX sa tým stalo nedovoleným pre rozpor so zákonom (prechodné ust. § 24d ods. 3 z. č. . 504/2003 Z. z. k úpravám účinným od 01.05.2018).

9. So zreteľom na uvedené dovolací súd dovolanie žalobcu zamietol podľa § 448 CSP.

10. Žalovaný bol v dovolacom konaní v plnom rozsahu úspešný (§ 453 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP), preto mu dovolací súd proti žalobcovi priznal v súlade s § 262 ods. 1 CSP nárok na náhradu trov dovolacieho konania s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia dovolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

11. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.