



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Maguru a členov senátu JUDr. Heleny Haukvitzovej a JUDr. Sone Mesiarkinovej v právnej veci žalobcu **P. D.**, proti žalovanému **J. B.**, zastúpenému JUDr. M. B., **o splnenie povinnosti z nájomnej zmluvy**, vedenej na Okresnom súde v Rožňave pod sp.zn.

9C 157/2007, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 5. mája 2009s, sp.zn. 6 Co 19/2009, takto

r o z h o d o l :

Dovolanie žalovaného **z a m i e t a**.

Žalobcovi náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

O d ô v o d n e n i e

Žalobca podanou žalobou sa domáhal uloženia povinnosti žalovanému zdržať sa realizácie výkopových práv a nevykonávať ďalšie iné práce na nehnuteľnostiach vedených na LV č. X. kat. úz. G., ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy č. 2005/1 zo dňa 28. januára 2005, počas trvania nájomného vzťahu do ukončenia platnosti nájomnej zmluvy č. 2005/1 zo dňa 28. januára 2005, ktoré by bránili výkonu práva žalobcu vyplývajúceho z článku 2.2.a) nájomnej zmluvy a domáhal sa tiež uloženia povinnosti žalovanému umožniť žalobcovi výkon práva vyplývajúceho z článku 2.2.a) nájomnej zmluvy, konkrétne využívať

pozemky za účelom vykonávania P. činnosti pri prevádzkovaní podniku nájomcu počas trvania nájomného vzťahu do ukončenia platnosti nájomnej zmluvy.

Okresný súd Rožňava rozsudkom zo 14. novembra 2008 č.k. 9 C 157/2007-90 uložil žalovanému umožniť žalobcovi vykonávanie P. činnosti pri prevádzkovaní podniku nájomcu v zmysle článku 2.2.a/ nájomnej zmluvy č. 2005/1 zo dňa 28. januára 2005 do skončenia nájmu. Vo zvyšnej časti žalobu zamietol. Vyslovil, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania. Z vykonaného dokazovania zistil, že U. (právny predchodca žalovaného) ako prenajímateľ a žalobca ako nájomca uzavreli dňa 28. januára 2005 zmluvu o nájme pozemkov v kat.úz. G. vedených na LV č. X. a X. Správy katastra R. za účelom vykonávania P. činnosti pri prevádzkovaní podniku nájomcu a vykonávania práva poľovníctva v zmysle zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme P. pozemkov, P. podniku, lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov a v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka na dobu neurčitú. Kúpnu zmluvou z 29. novembra 2005, spísanou do notárskej zápisnice, žalovaný kúpil od svojho právneho predchodcu nehnuteľnosti v kat.úz. G., pôvodne vedené na LV č. X. Správy katastra R. ako parcela X. - trvalé trávnaté porasty s výmerou 1806 m², parcela č. X. - trvalé trávnaté porasty s výmerou 5322 m², parcela č. X. - trvalé trávnaté porasty s výmerou 5056 m², parcela č. X. - trvalé trávnaté porasty s výmerou 58 644 m², parcela č. X. - orná pôda s výmerou 12 594 m² a parcela č. X. - trvalé trávnaté porasty s výmerou 2170 m². Vklad vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam v prospech žalovaného bol povolený Správou katastra R. pod č. X.. Nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom kúpy, sú v súčasnosti vedené na LV č. X. kat.úz. G. vo výlučnom vlastníctve žalovaného. Z výpovedí účastníkov konania a z písomného oznámenia U. súd zistil, že nájomná zmluva nebola ukončená výpoveďou, ani dohodou medzi účastníkmi konania a ani zo strany U. v čase, kým tento subjekt bol vlastníkom predmetných pozemkov a bol účastníkom nájomného vzťahu. Z územného rozhodnutia obce G. zo 14. augusta 2006, vydaného v konaní SP 93/2006 mal súd preukázané, že obec G. ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 39 a § 39a stavebného zákona vydala rozhodnutie o umiestnení stavby „B.“ na pozemkoch, ktoré sú predmetom konania. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 12. septembra 2006. Rozhodnutím Krajského pozemkového úradu K. zo 7. júna 2006 č. 2006/00156 bol udelený súhlas na budúce možné použitie P. pôdy na nepoľnohospodársky účel natrvalo pre stavbu „B.“ na pozemkoch, ktoré sú predmetom konania. Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 28. júna 2006. V zmysle tohto rozhodnutia žalovanému ako budúcemu stavebníkovi bolo

uložené zabezpečiť niekoľko podmienok, okrem iných požiadať o vydanie rozhodnutia o dočasnom odňatí P. pôdy podľa § 17 o ochrane a využívaní P. pôdy. Predmetné rozhodnutie obsahuje poučenie, že vydaný súhlas podľa § 15 zákona č. 200/2004 Z.z. na budúce možné použitie P. pôdy

na nepoľnohospodársky účel natrvalo pre stavbu „B.“, nedáva žiadateľovi oprávnenie na zahájenie stavebnej činnosti, pokiaľ o dočasnom odňatí nebude rozhodnuté podľa § 17 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní P. pôdy v platnom znení. Právoplatným rozhodnutím Obvodného úradu životného prostredia v R. z 23. júna 2008 bolo udelené stavebníkovi (žalovanému) povolenie na uskutočnenie vodnej stavby „B.- V.“. Z výpovede žalobcu súd zistil, že pozemky, ktoré sú vo vlastníctve žalovaného, aj v roku 2008 obhospodaroval žalobca, tieto boli zasiate až na výmeru 0,5 ha, na ktorej žalovaný ťaží štrkopiesok. V jesennom období žalobca nemohol na týchto pozemkoch orať, pretože na celej ploche, patriacej žalovanému, prechádzajú nákladné motorové vozidlá. Žalovaný sa bránil tým, že na predmetných pozemkoch sa vykonávajú iba prieskumné práce týkajúce sa spodnej vody a žiadne stavebné práce sa nevykonávajú, vzhľadom na právoplatné uznesenie Okresného súdu Rožňava

z 1. júna 2007 o nariadení predbežného opatrenia. Z vykonaného dokazovania súd uzavrel, že nájomný vzťah medzi účastníkmi trvá. Žalovaný odkúpil nehnuteľnosti t.č. vedené na LV č. X. kat.úz. G. od U. kúpnu zmluvou a vklad vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam bol povolený. Pred uskutočnením predaja nehnuteľností žalovanému U. neukončilo nájomnú zmluvu so žalobcom výpoveďou ani dohodou. V čase prechodu vlastníctva vecí na nového vlastníka nájom trval a preto žalovaný ohľadom odkúpených nehnuteľností vstúpil do postavenia prenajímateľa podľa § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Samotná zmena vlastníctva vecí nemá za následok skončenie nájmu. Ani zo strany účastníkov nedošlo ku skončeniu nájomnej zmluvy výpoveďou ani dohodou, a preto nájomný vzťah medzi nimi trvá naďalej. Pokiaľ žalovaný v konaní namietal, že v dôsledku právoplatných rozhodnutí vydaných v správnom konaní, došlo k zmene charakteru pozemkov, k zmene druhu pozemkov, ak tvrdil, že bolo vydané rozhodnutie o odňatí P. pôdy a takto zanikol predmet nájmu, súd prvého stupňa uzavrel, že v konaní bolo preukázané, že Krajský pozemkový úrad v K. podľa § 15 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní P. pôdy vydal právoplatné rozhodnutie týkajúce sa nehnuteľností vedených na LV č. X. kat.úz. G., ktorým rozhodnutím udelil súhlas na budúce možné použitie P. pôdy na nepoľnohospodársky účel natrvalo pre stavbu

„B.“. Z obsahu tohto rozhodnutia, ako aj z § 13 ods. 2 uvedeného zákona vyplýva, že súhlas

na budúce možné použitie P. pôdy na stavebné zámery je podkladom na vydanie rozhodnutia o odňatí P. pôdy podľa § 17 citovaného zákona. Zo správy vyžiadanej od Obvodného pozemkového úradu v R. vyplýva, že neprebíha konanie o vydanie rozhodnutia o odňatí P. pôdy. Vychádzajúc zo zistených skutočností súd uzavrel, že nedošlo k zmene druhu pozemku, nebolo vydané rozhodnutie o odňatí P. pôdy príslušným správny orgánom a preto nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom konania, je aj naďalej potrebné považovať za P. pozemky. K zániku nájomnej zmluvy zánikom predmetu nájmu nedošlo. Vzhľadom na existenciu nájomného vzťahu účastníci konania sú povinní postupovať podľa nájomnej zmluvy a žalovaný je povinný umožniť žalobcovi užívanie prenajatých P. pozemkov na ten účel, ako to bolo v zmluve dohodnuté až do skončenia nájmu. Súd žalobe v tejto časti z uvedených dôvodov vyhovel. Žalobu zamietol v tej časti, v ktorej sa žalobca domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa realizovania výkopových prác

na predmetných nehnuteľnostiach a vykonávania ďalších prác. Zo samotného vyjadrenia žalobcu vyplýva, že výkopové práce žalovaný uskutočňuje iba na výmere 0,5 ha, teda nie na celej výmere nehnuteľností, ktoré sú predmetom konania. Žalovaný disponuje právoplatnými rozhodnutiami správnych orgánov, ktoré mu umožňujú vykonávať tieto výkopové práce, preto súd žalobu v tejto časti zamietol. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 2 O.s.p.

Krajský súd v Košiciach na odvolanie žalovaného rozsudkom z 5. mája 2009, sp.zn. 6 Co 19/2009 napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej vyhovujúcej časti a vo výroku o trovách konania účastníkov potvrdil. Účastníkom náhradu trov odvolacieho konania nepriznal a proti tomuto rozhodnutiu pripustil dovolanie. Po prejednaní veci na pojednávaní v zmysle § 214 ods. 1 písm. a/ O.s.p. dospel k záveru, že odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa je vecne správny. Konštatoval, že správne súd prvého stupňa na základe vykonaného dokazovania uzavrel existenciu nájomného vzťahu medzi účastníkmi konania na základe platnej nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a právnym predchodcom žalovaného dňa 28. januára 2005 č. 2005/1 a z toho vyplývajúcu povinnosť žalovaného umožniť žalobcovi predmet nájmu dohodnutým spôsobom užívať. Existencia tohto nájomného vzťahu bola preukázaná aj ku dňu rozhodovania odvolacieho súdu. Mal za to, že keďže ku dňu nadobudnutia vlastníckeho práva žalovaným k týmto nehnuteľnostiam nedošlo k ukončeniu nájomného vzťahu medzi žalobcom a právnym predchodcom žalovaného žiadnym (dohodnutým, ani zákonným) spôsobom, v zmysle

ustanovenia § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka s poukazom na ustanovenie § 1 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. žalovaný vstúpil do právneho postavenia prenajímateľa, teda do všetkých práv a povinností prenajímateľa vyplývajúcich mu zo zmluvy o nájme vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktorých sa stal vlastníkom, a to priamo zo zákona bez ohľadu na svoju vôľu, či vedomosť o existencii tejto zmluvy. Žalovaný nepreukázal ani svoje tvrdenie, že k ukončeniu nájomnej zmluvy došlo odstúpením od zmluvy jeho právnym predchodcom, ktoré je obsiahnuté v dodatku č. 1 k zmluve o nájme z 29. marca 2006, pretože z obsahu tejto listiny tak, ako bol oboznámený v konaní pred súdom prvého stupňa vyplýva, že ňou právny predchodca žalovaného iba oznamuje žalobcovi predaj časti prenajatých pozemkov. Toto oznámenie však nemožno považovať za odstúpenie od zmluvy, teda jednostranný právny úkon smerujúci k ukončeniu zmluvného vzťahu. Z vyššie uvedeného vyplýva povinnosť žalovaného umožniť žalobcovi využívať prenajaté nehnuteľnosti na dohodnutý účel v zmysle článku 5.1.písm. a/ nájomnej zmluvy, ktorá korešponduje práva žalobcu ako nájomcu využívať tieto na dohodnutý účel v zmysle nájomnej zmluvy. Toto oprávnenie žalobcu vyplýva priamo z ustanovenia § 9 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z., v zmysle ktorého nájomca je oprávnený využívať prenajatý pozemok riadnym spôsobom na P. účely pri prevádzkovaní podniku, primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi a je vyjadrená explicitne aj v zmluve uzavretej medzi žalobcom a právnym predchodcom žalovaného. Táto povinnosť žalovaného trvala aj ku dňu rozhodovania odvolacieho súdu, pretože ani k tomuto dňu nedošlo k skončeniu nájmu medzi účastníkmi konania dohodou, výpoveďou, odstúpením od zmluvy alebo zničením prenajatej veci (v zmysle ustanovenia § 676 až 680 Občianskeho zákonníka a bodu 6 nájomnej zmluvy, s poukazom na ustanovenie § 1 zákona č. 504/2003 Z.z.) a na existenciu tejto povinnosti nemá vplyv ani vydanie rozhodnutia Obvodného pozemkového úradu v R. z 22. januára 2005 č. 2009/00212 KOV o odňatí P. pôdy natrvalo pre účely výstavby „B. - V.“ v celkovej výmere 8,2589 ha v kat.úz. G. z dôvodu, že zmenu charakteru P. pôdy na nepoľnohospodársku nemožno považovať za zničenie predmetu nájmu v zmysle § 680 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Zmena charakteru prenajatých pozemkov z P. pôdy na nepoľnohospodársku pôdu neznamena zničenie, či zánik predmetu nájmu, pretože v zmysle ustanovenia § 1 ods. 1, 2 zákona č. 504/2003 Z.z. predmetom zmluvy o nájme pozemkov na P. účely nemusí byť len pozemok, ktorý je P. pôdou, ale môže to byť aj iný pozemok prenechaný na P. účely alebo časť tohto pozemku. Na základe uvedeného odvolací súd dospel k záveru, že k tvrdenému zániku (zničeniu) predmetu nájomnej zmluvy nedošlo, nájomná zmluva nezanikla ani iným relevantným spôsobom, preto bolo povinnosťou účastníkov konania túto rešpektovať a plniť si povinnosti z nej

vyplývajúce. Žalovaný, hoci disponuje stavebným povolením, v zmysle ktorého mu bolo povolené príslušným orgánom realizovať stavebné práce na nehnuteľnostiach, ktoré oprávnené využíva žalobca na P. výrobu, nemôže svoje vlastnícke právo zneužiť na ujmu práv žalobcu. Takéto konanie zakazuje priamo Ústava Slovenskej republiky v čl. 20 ods. 3, ako aj ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Za situácie, kedy nájomný vzťah medzi účastníkmi trvá, má nájomca právo na ochranu svojich práv vyplývajúcich z nájomnej zmluvy a právo na ich nerušený výkon a ako oprávnený užívateľ predmetných nehnuteľností je v zmysle ustanovenia § 4 Občianskeho zákonníka chránený proti neoprávneným zásahom rovnako ako vlastník a môže sa domáhať aj ich súdnej ochrany tak, ako tomu bolo aj v tomto prípade. Žalovaný je povinný rešpektovať tieto práva žalobcu a umožniť mu ich výkon až do skončenia nájomného vzťahu tak, ako o tom vecne správne rozhodol súd prvého stupňa. Preto rozhodnutie súdu prvého stupňa v zmysle § 219 O.s.p. potvrdil a s poukazom na ustanovenie § 238 ods. 3 O.s.p. vo veci pripustil dovolanie na dovolaciu otázku, či zmenou charakteru prenajatých pozemkov z P. pôdy na nepoľnohospodársku pôdu došlo k zničeniu prenajatej veci (k zániku predmetu nájmu) a tým k zániku nájomnej zmluvy o nájme pozemkov v zmysle ustanovenia § 680 ods. 1 Občianskeho zákonníka. O trovách konania rozhodol podľa § § 224 ods. 1 O.s.p. v spojení s ustanovením § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalovaný, ktorý ho navrhol zrušiť a vrátiť odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. Poukazoval na tú skutočnosť, že rozhodnutie odvolacieho súdu vychádza z nesprávneho posúdenia veci v otázke zániku predmetu nájmu. Namietal, že odvolací súd neprihliadol správne na zmenu skutkového stavu veci, a to najmä na rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu v R. č. 2009/00212 KOV z 22. januára 2009, ktorým tento úrad rozhodol, že natrvalo odníma pôdu vo výmere 8,2589 ha z P. užívania. Odvolací súd na uvedené rozhodnutie o zmene charakteru pôdy neprihliadol a s týmto skutkovým stavom sa vysporiadal tak, že vo výroku svojho potvrdzujúceho rozsudku vyslovil, že ide o rozhodnutie, ktoré má po právnej stránke zásadný význam. Mal za to, že z uvedeného je úplne jasné, že tu došlo k zániku predmetu nájmu ako bol podľa nájomnej zmluvy. Žalobca si totiž pôdu prenajal na to, aby na nej prevádzal P. činnosť a v súvislosti s tým sa mohla v tomto priestore využívať aj lovecká činnosť. Ak teda toto zaniklo, tak tu predsa došlo k zániku predmetu nájmu. Na základe toho došlo aj k vydaniu stavebného povolenia a predtým aj k rozhodnutiu Obce G. č. SP 91/2006-02 zo 14. augusta 2006 o umiestnení stavby „B.“. Dovolateľ poukázal ďalej na

to, že predmetné pozemky kúpil bez vecných bremien a záložných práv. Pripomenul, že v spoločenských vzťahoch mimo dodržiavania zásady dobrých mravov, je nevyhnutne potrebné rešpektovať preukázané zmeny, ktoré nastali a je treba rešpektovať práva a povinnosti, ktoré zúčastneným stranám vznikli z titulu právoplatných rozhodnutí v správnom konaní, ale najmä je treba rešpektovať skutkový stav. Záverom navrhol pred rozhodnutím o dovolaní odložiť vykonateľnosť napadnutého rozhodnutia.

Žalobca vo vyjadrení k dovolaniu označil rozsudok odvolacieho súdu za vecne správny a žiadal dovolanie ako nedôvodné zamietnuť. Poukázal na to, že až do skončenia nájmu má ako nájomca právo na ochranu svojich práv vyplývajúcich z predmetnej nájomnej zmluvy, t.j. právo využívať pozemok za účelom podľa bodu 2.2.a) nájomnej zmluvy a právo na jeho nerušený výkon, a na druhej strane žalovaný je povinný rešpektovať tieto práva a umožniť ich výkon až do skončenia nájomného vzťahu, a to i napriek tomu, že žalovaný disponuje právoplatnými stavebnými povoleniami. Rozhodnutie odvolacieho súdu preto považoval za vecne správne a v celom rozsahu sa stotožnil s jeho dôvodmi. Nesúhlasil s návrhom žalovaného, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky v zmysle ustanovenia § 243 O.s.p. pred rozhodnutím o predmetnom dovolaní odložil vykonateľnosť napadnutého rozhodnutia.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 3 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.), preskúmal rozsudok odvolacieho súdu v rozsahu vyplývajúcom z ustanovenia § 242 ods. 1 O.s.p. a dospel k záveru, že dovolanie žalovaného nie je dôvodné.

V danom prípade je dovolanie prípustné podľa § 238 ods. 3 O.s.p., t.j. len preto, že jeho prípustnosť vyslovil vo svojom potvrdzujúcom rozsudku odvolací súd.

Pred samotným posúdením správnosti napadnutého rozsudku krajského súdu z hľadiska jeho vecnej správnosti treba uviesť, že vyslovením prípustnosti dovolania v zmysle § 238 ods. 3 O.s.p. vymedzuje odvolací súd zároveň aj právnu otázku zásadného významu, pre vyriešenie ktorej v dovolacom konaní vytvoril priestor. Dovolanie v takomto prípade, okrem vád naplňujúcich znaky dovolacích dôvodov podľa § 241 ods. 2 písm. a/ a b/ O.s.p., môže byť odôvodnené výlučne len nesprávnym právnym názorom zaujatým v napadnutom

rozhodnutí, a to práve v tej právnej otázke, ktorá viedla k prípustnosti dovolania. Dovolací súd sa potom obmedzuje len na dôvody dovolania, ktoré spadajú do rámca pripusteného dovolacieho dôvodu (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.),

Z ustanovenia § 242 ods. 1 O.s.p. vyplýva, že dovolací súd je viazaný tak rozsahom dovolania, ako aj uplatneným dovolacím dôvodom, vrátane jeho obsahového vymedzenia. Ak nejde o vady uvedené v § 237 O.s.p., neprihliada na vady konania, ktoré neboli uplatnené v dovolaní, ibaže tieto vady mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Uvedené zákonné ustanovenie § 237 O.s.p. pripúšťa dovolanie proti každému rozhodnutiu (rozsudku alebo uzneseniu) odvolacieho súdu, ak konanie, v ktorom bolo vydané, je postihnuté niektorou zo závažných procesných väd vymenovaných v písmenách a/ až g/ tohto ustanovenia (ide tu o nedostatok právomoci súdu, spôsobilosti účastníka, prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, ak sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať a prípad rozhodovania vylúčeným sudcom alebo nesprávne obsadeným súdom). Existencia niektorej z vyššie uvedených väd však nebola dovolacím súdom v konaní zistená a dovolateľ ani vo svojom dovolaní nenamietal, že by v konaní k uvedeným vadám došlo.

Keďže dovolateľ je oprávnený napadnúť rozhodnutie odvolacieho súdu, proti ktorému bola prípustnosť dovolania založená výrokom odvolacieho súdu len z dôvodu uvedeného v ustanovení § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p., preskúmal dovolací súd napadnutý rozsudok len z hľadísk tohto uplatneného dovolacieho dôvodu.

Nesprávnym právnym posúdením veci je v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O mylnú aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, ako mal správne použiť, alebo aplikoval síce správny právny predpis, ale nesprávne ho vyložil. O takýto prípad však v prejednávanej veci nejde.

V danom prípade odvolací súd pripustil proti svojmu rozhodnutiu dovolanie za účelom posúdenia otázky, či zmenou charakteru prenajatých pozemkov z P. pôdy na nepoľnohospodársku pôdu došlo k zničeniu prenajatej veci (k zániku predmetu nájmu), a tým k zániku nájomnej zmluvy o nájme pozemkov v zmysle ustanovenia § 680 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Odvolačný súd vyriešil nastolenú právnu otázku zásadného právneho významu tým spôsobom, že zmena charakteru prenajatých pozemkov z P. pôdy na nepoľnohospodársku pôdu neznamena zničenie, či zánik predmetu nájmu, pretože v zmysle ustanovenia § 1 ods. 1, 2 zákona č. 504/2003 Z.z. predmetom zmluvy o nájme pozemkov na P. účely nemusí byť len pozemok, ktorý je P. pôdou, ale môže to byť aj iný pozemok prenechaný na P. účely alebo časť tohto pozemku. Žalovaný, hoci disponuje stavebným povolením, v zmysle ktorého mu bolo povolené príslušným orgánom realizovať stavebné práce na nehnuteľnostiach, ktoré oprávnené využíva žalobca na P. výrobu, nemôže svoje vlastnícke právo zneužiť na ujmu práv žalobcu. Takéto konanie zakazuje priamo Ústava Slovenskej republiky v čl. 20 ods. 3, ako aj ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Za situácie, kedy nájomný vzťah medzi účastníkmi trvá, má nájomca právo na ochranu svojich práv vyplývajúcich z nájomnej zmluvy a právo na ich nerušený výkon a ako oprávnený užívateľ predmetných nehnuteľností je v zmysle ustanovenia § 4 Občianskeho zákonníka chránený proti neoprávneným zásahom rovnako ako vlastník a môže sa domáhať aj ich súdnej ochrany tak, ako tomu bolo aj v tomto prípade. Žalovaný je povinný rešpektovať tieto práva žalobcu a umožniť mu ich výkon až do skončenia nájomného vzťahu tak, ako o tom vecne správne rozhodol súd prvého stupňa.

Po preskúmaní veci dovolací súd dospel k záveru, že právne posúdenie veci odvolacím súdom v tejto právnej otázke zásadného právneho významu, ktoré ho viedlo k potvrdeniu rozhodnutia súdu prvého stupňa, treba považovať za správne.

Podľa § 663 Občianskeho zákonníka nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme P. pozemkov, P. podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov nájomná zmluva o nájme pozemku na P. účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa to vzťahuje na podnájom.

Nájom P. pozemkov sa spravuje všeobecnou úpravou nájomnej zmluvy v ustanoveniach § 663 až 684 Občianskeho zákonníka, ako aj zákonom č. 504/2003 Z.z.

o nájme P. pozemkov, P. podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Predmetom (objektom) nájomného vzťahu pri nájme P. pozemkov je pozemok. Čo je pozemok Občiansky zákonník výslovne nedefinuje. Výslovné vymedzenie pojmu pozemok obsahujú predpisy o evidencii nehnuteľností o evidencii nehnuteľností. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), pozemkom sa rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku. Pozemky ako predmet občianskoprávných vzťahov, možno vo všeobecnosti charakterizovať ako odmerané časti zemského povrchu, t.j. pozemky v určitých hraniciach. Geometricky zobrazený pozemok sa nazýva parcelou, ktorá je zobrazená parcelným číslom.

Na účely zákona č. 504/2003 Z.z. je pozemok chápaný užšie - ako pozemok, ktorý je P. pôdou alebo časť tohto pozemku, pozemok zastavaný stavbou na P. účely do 24. júna 1991, ako aj iný pozemok prenechaný na P. účely alebo časť tohto pozemku.

Všetky pozemky sú evidované v štátnom vedenej evidencii nehnuteľností – katastri nehnuteľností. Z právneho hľadiska dôležitými sú údaje evidované v katastri nehnuteľností o druhoch pozemkov – je to ich kategorizácia a účelové určenie (§ 9 katastrálneho zákona). Na túto evidenciu nadväzujú právne režimy jednotlivých druhov pozemkov, napr. režim stavebných pozemkov, režim ochrany P. pôdneho fondu. P. pôdny fond tvoria P. pozemky, ktoré sú ako P. pôda využívané na P. výrobu a ktoré sú v kategórii nehnuteľností členené na ornú pôdu, chmelnice, vinice, záhrady, ovocné sady a trvalé trávnaté porasty, okrem toho aj pozemky, ktoré síce bezprostredne neslúžia P. výrobe, ale sú pre ňu nenahraditeľné. S cieľom ochrany pôdy bol prijatý zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní P. pôdy a o zmene zákona

č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, predmetom ktorého je v princípe ochrana a využívanie P. pôdy vo vzťahu k vlastnostiam a funkciám pôdy, zabezpečenie jej trvalo udržateľného obhospodarovania a P. aj nepoľnohospodárskeho využívania. V ustanovení § 17

sa uvádza, že na nepoľnohospodárske účely možno použiť P. pôdu len na základe rozhodnutia o odňatí P. pôdy, ktoré vydáva orgán ochrany P. pôdy. P. pôdu možno odňať natrvalo, pričom odňatím natrvalo sa rozumie trvalá zmena spôsobu použitia pôdy s trvalou zmenou druhu pozemku v katastri nehnuteľností. Možno konštatovať, že rozhodnutím o odňatí nepoľnohospodárskej pôdy dochádza k trvalej zmene spôsobu jej užívania.

K zániku nájomnej zmluvy v zmysle § 680 ods. 1 Občianskeho zákonníka dochádza zničením prenajatej veci. Pokiaľ sa tu hovorí o zničení veci, rozumie sa tým zánik jej podstaty. Zničenie veci nastáva až vtedy, keď vec zanikne ako vec v právnom slova zmysle, t.j. ak sa hmotný substrát veci stane neupotrebitelným. Nestačí, že sa jeho kvalitatívna hodnota zvýši alebo zníži, či ak sa zmení jeho účelové určenie. Ak je predmetom nájmu určitý pozemok, je potrebné za jeho zničenie považovať jeho fyzicky zánik, t.j. že uvedený pozemok, ako odmeraná časť zemského povrchu, prestane fakticky existovať. Okolnosť, že rozhodnutím administratívneho orgánu sa zmení jeho účelové určenie (charakter pozemku) nie je významná. Rozhodujúce je, či pozemok ako časť zemského povrchu v určitých hraniciach reálne existuje. Uvedený záver je aj v súlade s ustanovením § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z.. Systematickým výkladom tohto ustanovenia možno dospieť k záveru, že pre súkromnoprávne účely nie je rozhodujúce administratívne začlenenie pozemku, ani druh pozemku evidovaný v katastri nehnuteľností, ale pozemok - skutočné hospodárske využitie.

Ak nedôjde k zániku predmetu nájmu pri zmene vlastníctva prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná. Ak dôjde ku zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca, a to aj vtedy, ak bola zmluva uzavretá na dobu určitú; výpoveď však musí podať v najbližšom výpovednom období, pokiaľ je zákonom alebo dohodou ustanovené (§ 680 ods. 2 a ods. 3 Občianskeho zákonníka). Citované ustanovenie upravuje zvláštny prípad právneho nástupníctva, s ktorým je spojený ten dôsledok, že na nadobúdateľa prechádzajú práva a povinnosti prenajímateľa z nájomného vzťahu priamo zo zákona (ex lege), ak nastane skutočnosť, s ktorou zákon uvedený dôsledok spája, t.j. nadobudnutie vlastníckeho práva k prenajatej veci.

Zmyslom tohto ustanovenia je zaistiť kontinuitu nájomného vzťahu na strane prenajímateľa pre prípad, ak nastane právna skutočnosť - zmena vlastníctva k prenajatej veci. Nájomcovi sa týmto poskytuje právna ochrana v situáciách, ktoré nemohol ovplyvniť. Osobitne pri nájme P. pozemkov, ako sa uvádza aj v dôvodovej správe k zákonu č. 504/2003 Z.z., P. nájomné právo je zamerané hlavne na využitie predmetu nájmu v podnikaní nájomcu. Investičné vklady do pôdy majú životnosť 15 - 20 rokov, P. technika 6 - 12 rokov, trvalé porasty 12 rokov od prvého roku plodnosti, stavby pre P. výrobu sa daňovo odpisujú 20 rokov. S prihliadnutím na to v prípade, že prenajatý pozemok má slúžiť na vykonávanie P. činnosti pri prevádzkovaní podniku nájomcu, sa stanovila minimálna doba trvania nájmu na 5 rokov, pričom ak bola nájomná zmluva uzavretá na dobu neurčitú, nemožno ju vypovedať pred uplynutím tejto lehoty (§ 8 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z.). Je zrejmé, že stanovením minimálnej doby nájmu, resp. jej výpovede zákon usiluje o zohľadnenie špecifik predmetu a účelu P. pozemkov. S prihliadnutím na posilnenie stability podnikateľského prostredia pri hospodárení na pôde, ak dôjde k zmene osoby prenajímateľa, uzatvorená nájomná zmluva viaže ďalšieho prenajímateľa aj vtedy, ak dôjde k zmene účelového určenia pozemku, pretože predmet nájmu - pozemok nezanikol, zmenil sa len jeho charakter (z P. pozemku sa stal administratívnym rozhodnutím stavebný pozemok).

Dovolací súd dospel k záveru, že za zničenie veci (pozemku) v zmysle ustanovenia § 680 ods. 1 Občianskeho zákonníka treba považovať jeho zánik ako veci v právnom slova zmysle, nie zmenu jej účelového určenia. Odvolací súd správne posúdil otázku zásadného právneho významu, keď vyslovil, že zmena charakteru prenajatých pozemkov z P. pôdy na nepoľnohospodársku pôdu neznamena zničenie, či zánik predmetu nájmu, pretože v zmysle ustanovenia § 1 ods. 1, 2 zákona č. 504/2003 Z.z. predmetom zmluvy o nájme pozemkov na P. účely nemusí byť len pozemok, ktorý je P. pôdou, ale môže to byť aj iný pozemok prenechaný na P. účely alebo časť tohto pozemku.

Z uvedeného vyplýva, že dovolanie žalovaného bezdôvodne vytýkalo odvolaciemu súdu, že jeho rozhodnutie nie je správne. Keďže dovolací súd nezistil vady konania podľa § 237 O.s.p., ani iné v ustanovení § 237 O.s.p. neuvedené vady, ktoré by mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, uvedený opravný prostriedok rozsudkom zamietol (§ 243b ods. 1. O.s.p.).

V dovolacom konaní procesne úspešnému žalobcovi vzniklo právo na náhradu trov konania proti žalovanému, ktorý úspech nemal (§ 243b ods. 4 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Žalobca však nepodal návrh na uloženie povinnosti nahradiť trovy konania (§ 151 ods.1 O.s.p.), a preto mu ich dovolací súd nepriznal.

P o u č e n i e : Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 23. februára 2011

JUDr. Vladimír Magura, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: Dagmar Falbová