

určité množstvo mäsa z hospodárskych zvierat alebo produktov z tých hospodárskych zvierat (mlieko, syr, jogurt...). Pritom by to malo byť ekvivalentom vyjadrenia finančných prostriedkov a takto vyjadrená forma platenia nájomného by mala byť dostatočne určitá a zrozumiteľne vyjadrená, aby z hľadiska výkladu nedošlo k pochybnostiam.

Zákon o NPP upravuje výšku nájomného v § 10 a v danej časti definuje iba termín splatnosti nájomného (nie kogentne), a to, že ak sa nájomca a prenajímateľ nedohodli inak, nájomné z pozemkov prenajatých na poľnohospodárske účely sa platí ročne pozadu k 1. októbru kalendárneho roka, t. j. napríklad ak zmluvné strany uzavreli platne nájomnú zmluvu a tá je účinná od 1. januára 2018, nájomné za rok 2018, ak sa nedohodli inak, je splatné 1. októbra 2019. V prípade, ak nie je splatnosť nájomného zo strany nájomcu dodržaná, ten sa nielenže dostane do omeškania a prenajímateľovi vznikne nedodržaním splatnosti právo požadovať aj príslušenstvo pohľadávky (úroky z omeškania) a právo od zmluvy odstúpiť, ale automaticky mu zanikne aj prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely po skončení platnosti zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely v zmysle § 13 ods. 2 Zákona o NPP.

## § 5

**Ak ide o mimoriadne okolnosti najmä následky prírodných pomerov, ktoré nájomca nespôsobil, a nemožno predpokladať, že by ich odvrátil alebo ich následky mohol odvrátiť alebo prekonať, a v dôsledku ktorých nemohol nájomca prenajatý pozemok používať na poľnohospodárske účely alebo nemohol dosiahnuť žiadny výnos v príslušnom kalendárnom roku, nie je povinný platiť nájomné. Ak z týchto dôvodov úžitky z prenajatého pozemku klesli pod polovicu bežného výnosu, má nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov prijaté nájomcom v súvislosti s mimoriadnymi okolnosťami sa pripočítajú k úžitkom z prenajatého pozemku.**

**Súvisiace ustanovenia:**

§ 1 až 4, § 6

### K § 5

Zákon o NPP upravuje v § 5 podmienky, kedy nájomca ako užívateľ pozemku na poľnohospodárske účely nie je povinný platiť nájomné prenajímateľovi a kedy má nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného.

V prvom prípade zánik povinnosti platiť nájomné prenajímateľovi možno priznať nájomcovi, ak sú kumulatívne splnené nasledovné podmienky:

1. *Vznikla mimoriadna udalosť* – Zákon o NPP aspoň demonštratívne uvádza, že mimoriadnou udalosťou sú najmä následky prírodných pomero, za čo môžeme považovať napríklad záplavy, požiare, kalamity a iné. Keďže ide o demonštratívne vymedzenie, pod pojem „mimoriadna udalosť“ je potrebné podriadiť aj napríklad vyhlásenie vojnového, výnimočného či núdzového stavu zo strany štátu, keď dochádza k nútenému obmedzeniu základných práv a slobôd.
2. *Mimoriadnu udalosť nespôsobil nájomca*, čo znamená, že ak aj nastala mimoriadna udalosť, tá musela vzniknúť nezávisle od vôle a konania nájomcu, teda na základe *vis maior* (vyššia moc), ktorá sa nemohla predvídať, nedala sa odvrátiť a nevznikla zavinením a jej výsledkom je vznik škody. Ak napríklad požiar ako mimoriadnu udalosť zaviniť nájomca vypalovaním trávnatých porastov, nemožno v danom prípade aplikovať § 5 Zákona o NPP.
3. *Nebolo možné predpokladať, že by nájomca mimoriadnu udalosť odvrátil alebo jej následky mohol odvrátiť alebo prekonať*, čo znamená, že pri posudzovaní tejto podmienky je potrebné vziať na vedomie všetky okolnosti vzniku mimoriadnej udalosti, a či boli vykonané také kroky zo strany nájomcu, ktoré by mohli vzniku mimoriadnej udalosti zabrániť, resp. aspoň jej následky prekonať.
4. *V dôsledku mimoriadnej udalosti nemohol nájomca prenajatý pozemok používať na poľnohospodárske účely alebo nemohol dosiahnuť žiadny výnos v príslušnom kalendárnom roku*. Ide o poslednú podmienku, z ktorej vyplýva, že z dôvodu vzniku mimoriadnej udalosti nájomca nemohol buď pozemok užívať na poľnohospodárske účely (napr. z dôvodu záplav nemohol orať), alebo nemohol dosiahnuť žiadny výnos v príslušnom kalendárnom roku (napr. v prípade zemetrasenia nemohol vykonať sejbu, pričom sejbu nemohol vykonať počas celého kalendárneho roka).

V druhom prípade ide o právo nájomcu na primeranú zľavu z nájomného vtedy, ak budú kumulatívne splnené podmienky v bodoch 1 až 4 a úžitky z prenajatého pozemku klesli nájomcovi pod polovicu bežného výnosu. Úžitkami treba rozumieť výsledok činnosti nájomcu na poľnohospodárskom pozemku – napríklad obilniny. Pojem „bežný výnos“ nie je v Zákone o NPP bližšie definovaný, ale z hľadiska právnej teórie ho možno vykladať ako priemerný výnos nájomcu za určité obdobia (niekoľko kalendárnych rokov). Ak teda taký výnos klesol pod polovicu, nájomca si môže uplatniť nárok na primeranú zľavu z nájomného u prenajímateľa, pričom jej výška by mala reflektovať pomer medzi poklesom výnosu a nájomným.

Je potrebné poukázať na to, že na aplikáciu obidvoch inštitútov zo strany nájomcu je potrebné aplikovať všeobecnú úpravu § 675 OZ, ktorý ustanovuje, že právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného si musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam, ktoré toto právo zakladajú. Z hľadiska právnej teórie treba rozlišovať tri lehoty:

1. tzv. *poriadkovú lehotu*. V Občianskom zákonníku ju definuje § 675 ako povinnosť nájomcu uplatniť nároky u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, teda ešte v čase, keď je možnosť doložiť relevantné dôkazy, na podklade ktorých možno vyvodiť záver, že boli naplnené podmienky na zánik povinnosti platiť nájom, resp. vzniklo právo na primeranú zľavu z nájomného. Nesplnením tejto lehoty nie je nájomca nijak sankcionovaný, treba mať však na pamäti, že jej nesplnením sa znižujú šance v prípade dokazovania preukázať oprávnenosť nárokov;
2. tzv. *prekluzívnu lehotu*. V Občianskom zákonníku ju § 675 definuje ako povinnosť nájomcu uplatniť si svoj nárok u prenajímateľa v lehote najneskôr do šiestich mesiacov odo dňa, kedy došlo k mimoriadnej udalosti, ktorá mala za následok vznik oprávnenia nezaplatiť nájom, resp. vznik práva na primeranú zľavu z nájomného. Je potrebné si uvedomiť, že z hľadiska všeobecných ustanovení o počítaní času sa bude aplikovať právny predpis hmotného práva (Občiansky zákonník), a teda uvedené oprávnenia musia byť uplatnené zo strany nájomcu u prenajímateľa najneskôr posledný deň lehoty a nepostačuje napríklad podanie poštovej zásielky na poštu. V prípade, ak nárok nájomcu nie je uplatnený, jeho vymožitelnosť márnym uplynutím lehoty zaniká;
3. tzv. *premlčaciu lehotu*. Podľa § 101 a § 102 OZ pri právach, ktoré sa musia najprv uplatniť u fyzickej alebo právnickej osoby, začína plynúť premlčacia doba odo dňa, keď sa právo takto uplatnilo, táto premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz, t. j. odo dňa preukázateľného uplatnenia nároku nájomcu u prenajímateľa má nájomca tri roky na podanie žaloby na príslušný súd v prípade, ak jeho nároky nebudú zo strany prenajímateľa akceptované a nedôjde medzi stranami ku konsenzu.

Predmetné oprávnenia nájomcu (zánik povinnosti platiť nájom, resp. vznik práva na primeranú zľavu z nájomného) zaniknú (obmedzia sa) nielen nepreukázaním splnenia podmienok, resp. nedodržaním procesného postupu, ale aj náhradou škody alebo inými príspevkami prijatými nájomcom z verejných zdrojov z dôvodu vzniku mimoriadnych okolností, napríklad príspevky, aké

boli poskytnuté ovocinárom zo štátneho rozpočtu v prípade mrazov, ich rozsah a výška sa považuje za úžitok nájomcu.

## § 6

### **Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely dohodnutú na neurčitý čas možno vypovedať k 1. novembru. Výpovedná lehota je jeden rok, ak sa nedohodne inak.**

#### **Súvisiace ustanovenia:**

§ 1 až 5

#### **K § 6**

Zákon o NPP v tejto časti upravuje dva druhy nájomných zmlúv o nájme pozemku na poľnohospodárske účely z hľadiska ich trvania. Prvý typ je zmluva na dobu určitú, a to v prípade, ak nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely je dojednaná na určitý čas (napr. 5 rokov). Druhým typom je zmluva na dobu neurčitú, pričom pod tento typ podradíme nájomné zmluvy pozemku na poľnohospodárske účely, ktoré buď neobsahujú časové ohraničenie platnosti nájomnej zmluvy, alebo na strane druhej obsahujú prejav vôle zmluvných strán uzavrieť zmluvu na dobu neurčitú slovným vyjadrením, teda v texte zmluvy je jednoznačne vyjadrené, že zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Inštitút výpovede možno definovať ako jednostranný právny úkon, prejav vôle jednej zo zmluvných strán právneho vzťahu, že daný pomer bude v budúcnosti zrušený. Vyskytuje sa spravidla v zmluvách na dobu neurčitú. Podaním výpovede jednou zo zmluvných strán druhej právny vzťah nezaniká automaticky, ale až uplynutím tzv. výpovednej lehoty.

Zákon o NPP v § 6 ustanovuje, akým spôsobom je možné zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely na dobu neurčitú ukončiť. Zákon o NPP jednoznačne ustanovuje, že zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely na dobu neurčitú možno ukončiť výpoveďou, pričom však neupravuje formu a obsahové náležitosti takejto výpovede. V rámci všeobecnej úpravy zániku záväzkov môže skončenie nájmu nastať aj na základe niektorých z ďalších skutočností, napríklad splynutím podľa § 584 OZ (t. j. ak nájomca prenatatú vec kúpi od prenajímateľa) a ďalšie.

Aj keď Zákon o NPP neustanovuje formu, z hľadiska právnej praxe by mala byť jednoznačne v písomnej forme, čo sa osvedčí najmä v rámci preukazovania v súdnom konaní, resp. v konaní pred inými orgánmi verejnej moci. Z hľadiska obsahu Zákon o NPP opätovne neupravuje obsahové náležitosti

výpovede, a teda výpoveď nemusí obsahovať dôvod, postačuje samotný prejav vôle jednej zo zmluvných strán, že chce po uplynutí výpovednej doby ukončiť platnosť zmluvného vzťahu. Je na mieste v prípade obsahových náležitostí uviesť, že pokiaľ mali zmluvné strany uzavretú zmluvu o nájme pozemkov/pozemku na poľnohospodárske účely, a tá obsahovala podmienky, za splnenia ktorých bolo možné podať výpoveď, aby sa skončila platnosť zmluvy o nájme pozemkov/pozemku na poľnohospodárske účely, je potrebné takéto ustanovenia v zmluve považovať za neplatné. Obdobne je to aj v prípade, ak mali zmluvné strany uzavretú zmluvu o nájme pozemkov/pozemku na poľnohospodárske účely, a tá obsahovala sankciu (napr. zmluvnú pokutu) za to, ak niektorá zo zmluvných strán využila svoje právo zmluvu o nájme pozemkov/ pozemku na poľnohospodárske účely vypovedať, keďže obidvoma inštitútmi sa popiera zmysel inštitútu výpovede ako právneho úkonu slúžiaceho na ukončenie zmluvného vzťahu na strane jednej a na strane druhej je tu aj morálne hľadisko a hľadisko otázky dobrých mravov, či by bolo prípustné, aby zmluva o nájme pozemkov/pozemku na poľnohospodárske účely na dobu neurčitú bola v podstate nevypovedateľná.

Zákon o NPP však predsa len obmedzuje niektorú zo zmluvných strán, a to tým, že ustanovuje presný termín, kedy musí byť výpoveď tej-ktorej zmluvnej strane doručená, a tým je 1. november kalendárneho roka. Podotýkame, že z hľadiska všeobecných ustanovení o počítaní času sa bude aplikovať právny predpis hmotného práva, a teda uvedená výpoveď musí byť doručená tej-ktorej zmluvnej strane najneskôr posledný deň lehoty a nepostačuje napríklad podanie poštovej zásielky na pošte. V prípade, ak sa termín 1. november kalendárneho roka premešká, považuje sa takáto výpoveď za doručení nasledujúci rok k 1. novembru, čím sa, pravdaže, predĺži aj výpovedná lehota.

Ako sme uviedli, doručením výpovede zmluvný vzťah vyplývajúci zo zmluvy o nájme pozemkov/pozemku na poľnohospodárske účely medzi nájomcom a prenajímateľom nezaniká. Zánik právneho vzťahu je podmienený uplynutím výpovednej lehoty, ktorú Zákon o NPP určuje na obdobie jedného roka, nejde však o kogentné ustanovenie Zákona o NPP, a preto si zmluvné strany môžu dohodnúť aj dlhšiu (nie kratšiu) výpovednú lehodu.