

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 25Co/25/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4122200262
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Soňa Vacková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2024:4122200262.1

Uznesenie

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Sone Vackovej a sudkýň JUDr. Lýdie Gálisovej a JUDr. Márie Malíkovej v spore žalobcu: Rímskokatolícka cirkev, Žilinská diecéza, so sídlom Jána Kalinčiaka 1, 010 01 Žilina, IČO: 42 063 043, zastúpeného: MAPLE & FISH s.r.o., so sídlom Žižkova 22B, 811 08 Bratislava, IČO: 36 718 432, proti žalovanému: A. A. s.r.o., so sídlom B. XX, XXX XX C. D., IČO: XX XXX XXX, zastúpenému: Advokátska kancelária JUDr. René Hudzovič, s.r.o., so sídlom Štefánikova tr. 49, 949 01 Nitra, IČO: 36 860 697, o vypratanie nehnuteľností, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 13. októbra 2022 č.k. 18C/1/2022-283, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1.1. Súd prvej inštancie rozsudkom zamietol žalobu a žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi vo výške 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. Svoje rozhodnutie právne zdôvodnil ustanoveniami § 34, § 39, § 41, § 123, § 126 ods. 1, § 663, § 665 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 1 ods. 1, § 20 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov, § 21 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov (v znení účinnom do 30.10.2009).

1.2. Konštatoval, že žalobca sa domáhal vypratania nehnuteľností titulom výpovede z nájmného vzťahu. Vykonaným dokazovaním Nájomnou zmluvou č. X/XXXX mal preukázané, že strany sporu uzatvorili dňa XX.XX.XXXX Nájomnú zmluvu o nájme lesného pozemku podľa § 21 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. (v znení účinnom ku dňu uzatvorenia zmluvy), ktorou vznikol žalovanému záväzok prenechať žalobcovi na dočasné užívanie nehnuteľností tak, ako boli špecifikované v čl. I. zmluvy, a žalobcovi záväzok dodržiavať dohodnuté podmienky a platiť dohodnuté nájomné. Rovnako mal preukázaný účel nájmu a dohodnutú dobu nájmu odo dňa podpisu zmluvy do 31.12.2024. Dňa 10.06.2021 žalobca ako prenajímateľ nájmnú zmluvu vypovedal.

1.3. Súd prvej inštancie považoval za základný predpoklad úspešnosti žaloby, existenciu vlastníckeho práva žalobcu, a zistil, že žalobca preukázal svoju aktívnu vecnú legitímáciu na podanie žaloby o vypratanie nehnuteľností, pretože preukázal, že podľa listov vlastníctva je výlučným vlastníkom nehnuteľností; táto skutočnosť medzi stranami sporu ani nebola spornou.

1.4. Ďalšou podmienkou úspešnosti žaloby bolo preukázanie, že žalovaný užíva predmet jeho vlastníctva bez právneho dôvodu. Preto si ako predbežnú otázku riešil platnosť výpovede z nájmu. S poukazom na rozhodnutie Okresného súdu Nitra sp.zn. 7C/134/2012 zo dňa 03.07.2014, ktoré bolo potvrdené rozsudkom Krajského súdu v Nitre sp.zn. 9Co/752/2014-420 zo dňa 07.05.2015, sa súd prvej inštancie stotožnil s právnym posúdením uvedeným v odôvodnení týchto rozhodnutí, nakoľko neboli preukázané také nové skutočnosti, ktoré by mal pri rozhodovaní zohľadniť. Mal za to, že nájmná zmluva bola uzatvorená pred 01.11.2009, preto je ustanovenie § 21 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z.

potrebné aplikovať v znení účinnom do 30.10.2009, z ktorého vyplýva, že minimálna doba nájmu lesného pozemku je 10 rokov, ak nie je účastníkmi dohodnuté inak. Nakoľko účastníci dohodli v zmluve dobu nájmu od dňa podpisu zmluvy od 01.06.2009 do 31.12.2024, bola dohodnutá minimálna doba nájmu viac ako 15 rokov. Nájomný vzťah potom zanikne uplynutím dohodnutej doby, pred uplynutím tejto doby však nemôže zaniknúť skôr ako uplynie minimálna doba nájmu stanovená zákonom v čase uzatvorenia zmluvy na 10 rokov. Z týchto dôvodov považoval čl. VII. bod 2. predmetnej zmluvy za neplatný podľa § 39 Občianskeho zákonníka, pretože je v rozpore s ustanovením § 21 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z., podľa ktorého minimálna doba nájmu v čase uzatvorenia zmluvy bola 10 rokov, absolútna neplatnosť dojednania obsiahnutého v čl. VII. bod 2. nájomnej zmluvy pôsobí s účinkami ex tunc. Zároveň sa stotožnil s tvrdením žalovaného, že ak v právoplatnom rozhodnutí bolo rozhodnuté o hmotnoprávnej otázke, súd je potom viazaný posúdením hmotnoprávneho vzťahu strán sporu (rozhodnutie Najvyššieho súdu sp.zn. 4Obdo/6/2020, 1Cdo/44/2010). Z uvedeného dôvodu nájomný vzťah medzi stranami sporu trvá, nakoľko nemôže prísť k vypovedaniu zmluvy pred uplynutím doby nájmu, na ktorú bola uzatvorená. Na základe uvedených skutočností nebolo preukázané, že žalovaný užíva nehnuteľnosti bez právneho titulu, nebolo preukázané, že by neoprávnene zasahoval do vlastníckeho práva žalobcu, a preto dôvodnosť žaloby na vypratanie nehnuteľností žalobcom nebola preukázaná.

1.5. Vzhľadom k úspechu žalovaného v konaní, súd prvej inštancie o náhrade trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP, a žalovanému priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

2. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca a navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalovanému uloží povinnosť vypratať predmetné nehnuteľnosti. Dôvodil, že Okresný súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočnila jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 365 ods. 1 písm. b) CSP), konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods. 1 písm. d) CSP), a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h) CSP).

2.1. Namietal, že neexistuje právny dôvod, pre ktorý by malo byť ustanovenie čl. VII. ods. 2 nájomnej zmluvy neplatné v tom rozsahu, v ktorom umožňuje vypoveď zmluvy po uplynutí „minimálnej“ doby nájmu 10 rokov. Týmto sa súdy vo svojich skorších rozhodnutiach v konaní 7C/134/2012 nezaoberali. Za nesprávny považoval právny záver Okresného súdu o záväznosti nielen výroku právoplatného rozhodnutia, ale aj právneho názoru vysloveného v odôvodnení právoplatného rozsudku OS Nitra 7C/134/2012, v spojení s odvolacím rozsudkom. V konaní 7C/134/2012 nebola vyriešená žiadna hmotnoprávna otázka vo výroku rozsudku, ktorá by bola pre súd prvej inštancie tomto konaní predbežnou otázkou. Jedinou právne záväzne vyriešenou hmotnoprávnou otázkou v konaní 7C/134/2012 je neplatnosť vypovede 2012. Namietal, že Okresný súd prevzal záver o neplatnosti ustanovenia umožňujúceho vypovedať nájomnú zmluvu z odôvodnenia skorších právoplatných rozhodnutí z konania 7C/134/2012, s ktorým sa stotožnil bez toho, aby uviedol zmysluplné zdôvodnenie takéhoto právneho názoru a vysporiadal sa s jeho relevantnými právnymi argumentmi. Rovnakú námietku uplatnil aj v konaní pred Okresným súdom, ktorý sa s ňou vo svojom rozhodnutí žiadnym spôsobom nevysporiadal. Uviedol, že do výroku rozsudku nepatria formulácie, ktoré sú odôvodnením rozhodnutia (rozhodnutie č. R 3/1979), teda ani poukaz na zákonné ustanovenia, podľa ktorých súd rozhodol, ani posúdenie predbežných (prejudiciálnych) otázok (rozhodnutie č. R 61/1965). Tvrdil, že z uvedených dôvodov odôvodnenie rozsudku OS Nitra 7C/134/2012, zaoberajúce sa otázkou platnosti ustanovenia čl. VII. ods. 2 nájomnej zmluvy a otázkou doby nájmu nie je pre súd prvej inštancie v tejto právnej veci záväzná. Preto závery, ktoré učinil Okresný súd s poukázaním na skoršie konanie 7C/134/2012 vychádzajú z nesprávneho právneho posúdenia prejednávanej veci (§ 365 ods. 1 písm. h) CSP). Okresný súd mal svoj záver o neplatnosti zmluvného dojednania vypovedať nájomnú zmluvu riadne a úplne odôvodniť, a zároveň sa vysporiadať s právne relevantnou námietkou, ktorá v konaní 7C/134/2012 nebola vyriešená, a to prečo by čl. VII. ods. 2 nájomnej zmluvy mal byť neplatný ohľadom vypovede danej po 10 rokoch nájmu. Keďže Okresný súd sa nevysporiadal s jeho právne relevantnými argumentmi o platnosti ustanovenia čl. VII. ods. 2, prebiehajúce súdne konanie trpí aj vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods. 1 písm. d) CSP). Okresný súd rozsudok odôvodnil odkazom na údajnú záväznosť právneho posúdenia predbežnej otázky v odôvodnení iného rozsudku, a vôbec neriešil prečo by sa zmluvné strany nemohli dohodnúť na možnosti vypovede nájomnej zmluvy po uplynutí „minimálnej“ doby nájmu. V dôsledku tohto postupu nesprávne právne posúdil otázku platnosti vypovede 2021 nájomnej zmluvy v znení jej dodatku č. 1 (§ 365 ods. 1

písm. h) CSP). Uznesenie 1Cdo/44/2010 v spojení s uznesením 4Obdo/6/2020 nie sú v rozpore so základným atribútom civilného procesu, že viazanosť a právna záväznosť sa vzťahuje iba na výrok súdneho rozhodnutia, a teda na skutočnosti výslovne uvedené vo výroku, a nie v odôvodnení súdneho rozhodnutia. Poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Cdo/115/2016, z ktorého citoval. Tiež poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 32Cdo/4004/2011.

2.2. Namietal, že Okresný súd nesprávne právne posúdil otázku platnosti čl. VII. ods. 2 nájomnej zmluvy, pretože právne posúdenie v bode 25. odôvodnenia rozsudku neodpovedá na otázku, prečo by sa zmluvné strany nemohli platne dohodnúť na možnosti vypovedať nájomnú zmluvu po uplynutí „minimálnej“ doby nájmu podľa § 21 ods. 2 zákona o nájme pozemkov v znení účinnom v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy, a to v súlade s možnosťou takejto dohody podľa zásady autonómie vôle zmluvných strán. V tomto prípade výpoveď 2021 bola podaná po uplynutí zákonom stanovenej „minimálnej“ doby nájmu (10 rokov) v zmysle ustanovenia § 21 ods. 2 Zákona o nájme pozemkov v znení účinnom v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy, po viac ako 12 rokoch, s ktorou argumentáciou sa Okresný súd nevysporiadal. Síce ustálil, že na predmetný nájomný vzťah sa primerane použijú všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme (§ 663 až 684). Avšak tieto skutočnosti pri svojom právnom posúdení nijak nezohľadnil a odignoroval možnosť zmluvných strán dohodnúť si ukončenie nájomnej zmluvy výpoveďou po uplynutí 10 ročnej minimálnej doby nájmu podľa § 21 ods. 2 zákona o nájme pozemkov v znení účinnom ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy. Výpoveď 2021 nebola v rozpore s právnym názorom súdu prvej inštancie, že nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu nemôže zaniknúť skôr, ako uplynie „minimálna“ doba nájmu stanovená zákonom na 10 rokov, preto zamietnutie žaloby s prihliadnutím na toto odôvodnenie bolo nelogické a nezmyselné. Považoval za nesprávny právny názor, podľa ktorého zmluvné dojednanie o možnosti vypovedať nájomnú zmluvu je absolútne neplatné, keď zo strany účastníkov zmluvy nebola dodržaná „minimálna“ doba nájmu 10 rokov podľa zákona. Tvrdil, že prvá veta § 21 ods. 2 zákona o nájme pozemkov výslovne umožňuje, aby sa strany dohodli aj na kratšom trvaní doby nájmu ako je 10 rokov. Zákon nenúti strany zotrvať v nájomnom vzťahu 10 rokov, ak sa dohodnú inak. Zmluvné ustanovenie o možnosti vypovedať nájomnú zmluvu pritom bola dohoda strán, ktorá umožňovala, aby zmluva bola ukončená skôr. Okresný súd túto skutočnosť nezohľadnil a nijako sa s vyššie uvedenými právnymi argumentmi nevysporiadal.

2.3. Tvrdil, že sporovými stranami dohodnuté ustanovenie o možnosti ukončiť nájomnú zmluvu výpoveďou je platné minimálne v tom rozsahu, v ktorom zakotvuje možnosť výpovede po uplynutí 10 rokov nájmu. Výpoveď 2021, ktorú dal žalobca žalovanému nie je v rozpore so zákonom o nájme pozemkov, ani ho neobchádza, a taktiež nie je v rozpore s dobrými mravmi, a je teda platná. Okresný súd dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a nesprávne právne vec posúdil, keď uzavrel, že ustanovenie čl. VII. ods. 2 nájomnej zmluvy je neplatné, a že žalobca výpoveďou 2021 vypovedal nájomnú zmluvu neplatne. Konštatoval nedostatočnosť odôvodnenia rozsudku, keď Okresný súd sa nevysporiadal s podstatnou námietkou o platnosti výpovede danej po 10 rokoch, t.j. po dodržaní „minimálnej“ zákonom stanovenej doby nájmu. Okresný súd sa nezaoberal rozhodnutiami vyšších súdnych autorít, ktoré predložil, čo opätovne nezodôvodnil. Takýmto procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočnila jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 365 ods. 1 písm. b) CSP), resp. konanie malo vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods. 1 písm. d) CSP).

3. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že navrhuje, aby odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil a priznal mu nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. Súd prvej inštancie sa v konaní nedopustil nesprávneho procesného postupu, ktorým by znemožnil žalobcovi uskutočňovať jemu patriace procesné práva, a už vôbec nie v takej miere, že by došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Konanie netrpí žiadnou vadou, ani vadou, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Súd prvej inštancie vec správne právne posúdil. Napadnutý rozsudok odôvodnil v súlade s § 220 CSP, v bode 25. vysvetlil dôvody, pre ktoré na danú vec aplikoval zákon č. 504/2003 Z.z. v znení účinnom do 30.10.2009, dôvody, pre ktoré považoval čl. VII. bod 2. nájomnej zmluvy za neplatný, správne ustálil, že táto neplatnosť pôsobí s účinkami ex tunc, a odôvodnil, z akého dôvodu nájomný vzťah medzi stranami sporu trvá. Skutočnosť, že nájomný vzťah medzi stranami sporu trvá, vyvodil z dôvodov, že v dôsledku absolútnej neplatnosti čl. VII. bod 2. nájomnej zmluvy nemohlo prísť k jej vypovedaniu. Súd prvej inštancie sa zaoberal i otázkou viazanosti posúdenia hmotnoprávneho vzťahu strán sporu v právoplatnom rozsudku 7C/134/2012, poukazom na rozhodnutia NS SR sp.zn. 4Obdo/6/2020 a sp.zn. 1Cdo/44/2010 odôvodnil, z čoho jeho viazanosť vyplýva. Žalobu na vypratanie nehnuteľnosti nepovažoval za dôvodnú, keď ustálil, že nemal za preukázané, že žalovaný užíva nehnuteľnosti bez právneho titulu a neoprávnene zasahuje do vlastníckeho práva žalobcu.

Takýmto odôvodnením dal súd prvej inštancie odpoveď na všetky otázky, ktoré sú právne významné pre rozhodnutie v danej veci. Nemusel dať odpoveď na otázku nastolenú žalobcom v odvolaní „prečo by sa zmluvné strany nemohli dohodnúť na možnosti vypovedať nájomnej zmluvy po uplynutí „minimálnej“ doby nájmu“, z dôvodu, že nájomná zmluva dojednanie o tom, že zmluvu je po uplynutí zákonom stanovenej minimálnej doby nájmu možné vypovedať výpoveďou bez udania dôvodu v 6, resp. v 12-mesačnej výpovednej lehote, neobsahuje, preto otázka, či sa zmluvné strany mohli dohodnúť (príp. prečo by sa nemohli dohodnúť) na možnosti vypovedať nájomnej zmluvy po uplynutí „minimálnej“ doby nájmu, nebola pre rozhodnutie v danej veci právne významná. Nemusel sa ani zaoberať tvrdením, že výpoveď podaná v roku 2021 bola podaná po uplynutí zákonom stanovenej „minimálnej“ doby nájmu (10 rokov) v zmysle § 21 ods. 2 zákona o nájme pozemkov, pretože nájomná zmluva neobsahovala ustanovenie, titulom ktorého by žalobca mohol zmluvu vypovedať výpoveďou bez udania dôvodu v 6-mesačnej výpovednej lehote po uplynutí zákonom stanovenej „minimálnej“ doby nájmu (10 rokov). Žalobca nemal žiadny titul (ani vyplývajúci zo zmluvy a ani vyplývajúci zo zákona), na základe ktorého by mohol nájomnú zmluvu vypovedať bez udania dôvodu v 6-mesačnej výpovednej lehote. Žalobca podal výpoveď podľa čl. VII. ods. 2 nájomnej zmluvy, ktoré je absolútne neplatné s účinkami ex tunc, čiže na základe neexistujúceho ustanovenia, v dôsledku čoho je výpoveď absolútne neplatná. Vzhľadom k uvedenému bola skutočnosť, že výpoveď podaná v roku 2021 bola podaná po uplynutí zákonom stanovenej „minimálnej“ doby nájmu (10 rokov), pre rozhodnutie v danej veci bez právneho významu. Tvrdenie žalobcu, že neexistuje právny dôvod, pre ktorý by malo byť ust. čl. VII. ods. 2 nájomnej zmluvy neplatné v rozsahu, v ktorom umožňuje výpoveď zmluvy po uplynutí „minimálnej“ doby nájmu 10 rokov, je absolútne nesprávne, keďže ust. čl. VII. ods. 2 nájomnej zmluvy je absolútne neplatné, absolútna neplatnosť pôsobí s účinkami ex tunc, t.j. od počiatku. Vyriešenie otázky absolútnej neplatnosti ust. čl. VII. ods. 2 nájomnej zmluvy v rozsudku 7C/134/2012 nie je „vyslovenie právneho názoru v rozhodnutí“, ale je vyriešením otázky hmotnoprávneho vzťahu účastníkov, ktorým je súd v tomto konaní viazaný. Poukázal na rozhodnutie NS SR 1Cdo/44/2010, publikované v Zbierke stanovísk NS a súdov SR 3/2013 pod č. 40 a sp.zn. 4Obdo/6/2020. On ani súd prvej inštancie nikdy netvrdili, že prejudiciálne posúdená otázka hmotnoprávneho vzťahu strán sporu tvorí prekážku právoplatne rozhodnutej veci. Vec je možné i v takomto prípade prejednať, avšak súd je pri rozhodovaní viazaný vyriešením otázky hmotnoprávneho vzťahu strán sporu v predchádzajúcom rozhodnutí. Súd prvej inštancie túto otázku v tomto konaní nebol oprávnený riešiť inak, ako ju vyriešil súd v konaní vedenom pod sp.zn. 7C/134/2012, v dôsledku zásady prejudiciality. Dohoda zmluvných strán na kratšom trvaní doby nájmu ako je uvedená v zákone nie je možná pri zmluve o nájme uzavretej na určitý čas, vylučuje to druhá veta § 21 ods. 2 zák. č. 504/2003 Z. z. v znení platnom ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy. Otázka neplatnosti čl. VII. ods. 2 nájomnej zmluvy bola už vyriešená v konaní vedenom na OS Nitra pod sp.zn. 7C/134/2012, a v tomto konaní ju už súd nemôže vyriešiť inak.

4. Žalobca vo vyjadrení z 13.02.2023 uviedol, že zotrváva na podanom odvolaní. Nesúhlasil so stotožňovaním sa žalovaného so závermi Okresného súdu v rozsudku. Argumentáciu žalovaného, že nájomná zmluva neobsahovala dojednanie o tom, že možnosti vypovedať nájomnú zmluvu po uplynutí zákonom stanovenej „minimálnej“ doby nájmu, považoval za nové tvrdenie uplatnené prvýkrát v odvolacom konaní, ktoré nespĺňa kritéria uvedené v § 366 CSP. Tvrdil, že skutočnou vôľou zmluvných strán bolo dojednať možnosť jednostranného ukončenia nájomnej zmluvy výpoveďou a výklad žalovaného je príliš formalistický. Poukázal na nálezy Ústavného súdu SR sp.zn. I. ÚS 242/07 a sp.zn. I. ÚS 640/2014. V súvislosti s právne záväzným posúdením hmotnoprávnych otázok z konania 7C/134/2012 pre toto konanie odkázal na svoju doterajšiu právnu argumentáciu. Zopakoval svoje tvrdenia ohľadom ustanovenia čl. VII. ods. 2 nájomnej zmluvy.

5. Žalovaný vo vyjadrení z 22.02.2023 poukázal na svoje predchádzajúce písomné a ústne podania, osobitne vyjadrenie zo dňa 19.01.2023, a tvrdil, že žalobca jeho argumentáciu nevyvrátil. Zotrval na právnom závere, že otázka absolútnej neplatnosti čl. VII. ods. 2 nájomnej zmluvy bola vyriešená právoplatným rozsudkom 7C/134/2012. Vo vyjadrení žiadnu novotu neuplatnil, reagoval na tvrdenia žalobcu v odvolaní, navyše tvrdenie, že nájomná zmluva dojednanie o tom, že zmluvu je po uplynutí zákonom stanovenej „minimálnej“ doby nájmu možné vypovedať výpoveďou bez udania dôvodu v 6 mesačnej výpovednej lehote, neobsahovala, už použil niekoľkokrát vo svojich podaniach (napr. zo dňa 30.03.2022, a zo dňa 06.10.2022). V ostatnej časti vyjadrenia opakovane svoju doterajšiu argumentáciu.

6. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané stranou sporu v zákonom stanovenej lehote na podanie odvolania (§ 359, 362 ods. 1 CSP) a zistení, že spĺňa náležitosti

§ 363 CSP, viazaný dôvodmi a rozsahom odvolania (§ 379, § 380 CSP), viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP) vec prejednal. Dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné, preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

7. Podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom.

8. Podľa § 391 ods. 1 CSP, ak odvolací súd zruší rozhodnutie, môže podľa povahy veci vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, prerušiť konanie, schváliť zmier, zastaviť konanie alebo postúpiť vec orgánu, do ktorého právomoci vec patrí.

9.1. Žalobca v odvolaní namietal, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočnila jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 365 ods. 1 písm. b) CSP) a, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods. 1 písm. d) CSP). V zásade dôvodil tým, že súd prvej inštancie považoval za záväzný nielen výrok právoplatného rozhodnutia vo veci vedenej na Okresnom súde Nitra pod sp.zn. 7C/134/2012, ale aj odôvodnenie rozsudku zaoberajúce sa otázkou platnosti ustanovenia čl. VII. ods. 2 nájomnej zmluvy a otázkou doby nájmu. Navyše súd prvej inštancie svoj záver o neplatnosti zmluvného dojednania vypovedať nájomnú zmluvu riadne neodôvodnil, a nevyporiadal sa s jeho otázkou, prečo by mal byť čl. VII. ods. 2 nájomnej zmluvy neplatný ohľadom výpovede danej po 10 rokoch nájmu, ktorá v konaní sp.zn. 7C/134/2012 nebola vyriešená.

9.2. Odvolací dôvod vymedzený v ustanovení § 365 ods. 1 písm. b) CSP je vo svojej podstate porušením základného práva účastníka súdneho konania na spravodlivý proces, ktoré právo zaručuje v podmienkach právneho poriadku Slovenskej republiky okrem zákonov aj článok 46 a nasl. Ústavy SR a článok 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (Oznámenie Ministerstva zahraničných vecí ČSFR č. 209/1992 Zb.). Do obsahu práva na spravodlivý proces patrí právo na prístup súdu, právo na zákonného sudcu, právo na prejednanie sporu v primeranej lehote, právo na poučenie o procesných právach a povinnostiach, právo byť vypočutý, právo navrhovať dôkazy a vyjadrovať sa k nim, právo vyjadriť sa k dokazovaniu a k právnej stránke veci, kontradiktórnosť konania, rovnosť zbraní, zákaz prekvapivých rozhodnutí, zákaz ľubovôle, právo na vypořádanie sa zo všetkými relevantnými skutočnosťami súdom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia a právo na preskúmanie rozhodnutia. Hoci porušenie ktoréhokoľvek čiastkového práva strany sporu predstavuje pochybenie súdu, o naplnenie tohto odvolacieho dôvodu pôjde vtedy, keď postup súdu znemožňujúci realizáciu procesných práv strany sporu dosiahne takú mieru, ktorá odôvodňuje záver, že v konaní došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

9.3. Rovnako vada konania vymedzená v ustanovení § 365 ods. 1 písm. d) CSP je porušením základného práva účastníka súdneho konania na spravodlivý proces. Požiadavky na riadne zdôvodnenie rozsudku súdu stanovuje ustanovenie § 220 ods. 2 Civilného sporového poriadku. Podľa neho v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé. Výkladom citovaného ustanovenia Civilného sporového poriadku pritom treba dospieť k záveru, že s tam uvedenými požiadavkami je v rozpore úplný nedostatok (absencia) dôvodov rozhodnutia, existencia extrémneho nesúladu medzi právnymi závermi súdu a jeho skutkovými zisteniami, prípad, keď právne závery zo skutkových zistení pri žiadnej novej interpretácii nevyplývajú, a len všeobecné súhrnné zistenia špecifikácie jednotlivých dôkazov, z ktorých mali byť tieto zistenia vyvodené.

9.4. V danej veci sa žalobca domáhal vypratania nehnuteľností špecifikovaných v žalobe dôvodiac tým, že ako prenajímateľ uzatvoril so žalovaným, ako nájomcom, dňa 01.06.2009 nájomnú zmluvu č. X/XXXX, v znení dodatku č. X, predmetom ktorej bol prenájom nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve žalobcu na účely lesohospodárskeho a poľnohospodárskeho využitia podľa druhu konkrétneho pozemku. Nájomnú zmluvu vypovedal listom zo dňa 10.06.2021 podľa čl. VII. ods. 2 zmluvy v 6 mesačnej výpovednej

lehote. Žalovaný výpoveď prevzal dňa 16.06.2021. Podľa zmluvy výpovedná lehota začala plynúť dňa 01.07.2021. Žalovaný považoval výpoveď nájomnej zmluvy za neplatnú, keď s poukazom sa rozsudok Okresného súdu Nitra v konaní sp.zn. 7C/134/2012 zo dňa 03.07.2014, potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Nitre sp.zn. 9Co/752/2014 zo dňa 07.05.2015, tvrdil, že súdy rozhodli o absolútnej neplatnosti dojednania v čl. VII. ods. 2 nájomnej zmluvy. Žalovaný nehnuteľnosti, po uplynutí výpovednej doby, nevypratá. Súd prvej inštancie žalobu zamietol dôvodiac neplatnosťou čl. VII. bod 2. nájomnej zmluvy podľa § 39 Občianskeho zákonníka, ktorý je v rozpore s ustanovením § 21 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z., podľa ktorého minimálna doba nájmu v čase uzatvorenia zmluvy bola 10 rokov, ktorá absolútna neplatnosť pôsobí s účinkami ex tunc. Pritom vychádzal z právneho záveru v rozsudku Okresného súdu Nitra sp.zn. 7C/134/2012, s ktorým sa stotožnil, keďže nemal preukázané také nové skutočnosti, ktoré by mal pri rozhodovaní zohľadniť. Navyše dospel k záveru, podľa ktorého ak v právoplatnom rozhodnutí bolo rozhodnuté o hmotnoprávnej otázke, je súd viazaný posúdením hmotnoprávneho vzťahu strán sporu (rozhodnutie Najvyššieho súdu sp.zn. 4Obdo/6/2020, 1Cdo/44/2010).

9.5. Odvolací súd posudzujúc predmetné konanie z hľadiska uvedených skutočností a úvah dospel k záveru, že súd prvej inštancie odňal žalobcovi právo na spravodlivý proces, keďže porušil jeho právo na vypořádanie sa zo všetkými relevantnými skutočnosťami a právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, a založil svoje rozhodnutie na právnom posúdení prejudiciálnej otázky v dôvodoch právoplatného rozsudku Okresného súdu Nitra sp.zn. 7C/134/2012, v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Nitre č.k. 9Co 752/2014-420, pričom túto otázku považoval pre svoje rozhodnutie za záväznú. V prvom rade treba prisvedčiť tvrdeniu žalobcu, podľa ktorého pre súd je záväzný iba výrok právoplatného rozhodnutia, nie právne názory vysloveného v jeho odôvodnení. Odvolací súd v tomto smere zdôrazňuje, že vo veci vedenej na Okresnom súde Nitra pod sp.zn. 7C/134/2012 bola predmetom konania (ne)platnosť výpovede nájomnej zmluvy, otázka platnosti článku VII. bod 2. nájomnej zmluvy, na základe ktorého bola daná predmetná výpoveď, bola riešená ako otázka prejudiciálna. Z uvedeného dôvodu bolo vo výroku rozsudku Okresného súdu Nitra sp.zn. 7C/134/2012 rozhodnuté o tom, čo bolo predmetom konania, konkrétne bolo „určené, že výpoveď nájomnej zmluvy č.X/XXXX uzavretej dňa XX.XX.XXXX medzi žalovaným ako prenajímateľom a žalobcom ako nájomcom, zmenenej dodatkom č.1 k nájomnej zmluve č.X/XXXX zo dňa 27.07.2009, daná listom žalovaného zo dňa 23.07.2012 označeným ako Výpoveď nájomnej zmluvy č.X/XXXX, je neplatná.“. A výrok je jediná časť rozsudku Okresného súdu Nitra sp.zn. 7C/134/2012, ktorá je pre akýkoľvek súd záväzná v inom konaní pri posudzovaní hmotnoprávneho vzťahu strán sporu. Keďže v tejto veci sa otázka (ne)platnosti výpovede nájomnej zmluvy zo dňa 23.07.2012 neposudzovala, je bezvýznamné, ako ju súd vo veci vedenej na Okresnom súde Nitra sp.zn. 7C/134/2012 vec právne posúdil, ani či toto právne posúdenie bolo správne. V danej veci bolo predmetom konania vypratanie nehnuteľností po uplynutí výpovednej doby, ktorá mala začať plynúť daním výpovede nájomnej zmluvy zo dňa 10.06.2021, preto súd prvej inštancie správne posudzoval ako predbežnú (prejudiciálnu) otázku platnosť článku VII. bod 2. nájomnej zmluvy, na základe ktorého bola uvedená výpoveď nájomnej zmluvy daná. Avšak prijal nesprávny právny záver, podľa ktorého je viazaný právnym posúdením platnosti uvedeného článku nájomnej zmluvy v rozsudku Okresnom súde Nitra sp.zn. 7C/134/2012. Pri posudzovaní tejto prejudiciálnej otázky by bol súd prvej inštancie viazaný len súdnym rozhodnutím vydanom v konaní, v ktorom iný súd túto otázku právoplatne vyriešil vo výroku svojho rozhodnutia. Rovnaký záver vyplýva aj z rozhodnutí Najvyššieho súdu sp.zn. 4Obdo 6/2020 a sp.zn. 1Cdo/44/2010, na ktoré poukazoval žalovaný, ako aj z rozhodnutí sp.zn. 2MCdo/2/2014 a sp.zn. 3Cdo/115/2016, na ktoré poukazoval žalobca. Z nich totiž jednoznačne vyplýva, že výrok právoplatného rozhodnutia je, okrem účastníkov konania, záväzný pre súdy, keď ako predbežnú otázku posudzujú právny vzťah týchto účastníkov. Z uvedených dôvodov bol súd prvej inštancie nielen oprávnený, ale aj povinný riešiť otázku platnosti článku VII. bod 2. nájomnej zmluvy sám v tomto konaní, ako otázku prejudiciálnu, a pokiaľ dospel k záveru, že tento článok nájomnej zmluvy je neplatný, svoj právny záver jasne a zrozumiteľne vysvetliť v odôvodnení rozhodnutia, a zároveň sa vypořadať sa so všetkými právne významnými argumentami žalobcu.

9.6. Keďže odvolací súd, vzhľadom na podané odvolanie žalobcu, nemohol preskúmať napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie pre nedostatok konkrétnych, jasných a určitých dôvodov vo vzťahu k neplatnosti článku VII. bod 2. nájomnej zmluvy, stal sa tento rozsudok nepreskúmateľným. Rozsudok súdu prvej inštancie, ktorý nie je možné odvolacím súdom preskúmať trpí inou vadou konania, ktorá má za následok nesprávne rozhodnutie veci.

10. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP zrušil a vec mu podľa § 391 ods. 1 CSP vrátil na ďalšie konanie, v ktorom sa bude opätovne zaoberať dôvodnosťou žaloby. Vec prejedná a opätovne rozhodne, pričom bude viazaný právnym názorom odvolacieho súdu. Vysporiada sa aj so všetkými námietkami žalobcu uvedenými

v odvolaní. Svoje rozhodnutie náležite, v súlade s ustanovením § 220 ods. 2 CSP, odôvodní. Zároveň rozhodne aj o trovách konania, vrátane trov odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Nitre pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP). Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), to neplatí, ak je a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).