

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 4Cdo/29/2024
Identifikačné číslo spisu: 5422200621
Dátum vydania rozhodnutia: 29.04.2025
Meno a priezvisko: JUDr. Alena Svetlovská
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2025:5422200621.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobkyne STROJSROS spol. s r. o., Dolný Kubín, M. R. Štefánika 2258, IČO: 36 368 440, zastúpenej Advokátska kancelária Kováčik Legal s. r. o., Dolný Kubín, Radlinského 1729, IČO: 47 238 429, proti žalovanej HSG realit s. r. o., Oravský Podzámok 138, IČO: 36 398 021, zastúpenej Karkó s. r. o., Žilina, Obchodná 8985/5A, IČO: 50 158 121, o určenie, že nájomný vzťah trvá, vedenom na Okresnom súde Námestovo pod sp. zn. DK-6C/17/2022, o dovolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 26. septembra 2023 sp. zn. 9Co/35/2023, takto

rozhodol:

Pripúšťa, aby do konania na miesto pôvodnej žalovanej HSG s. r. o., Oravský Podzámok 138, IČO: 36 398 021 vstúpila HSG realit s. r. o., Oravský Podzámok 138, IČO: 55 945 163.

Rozsudok Krajského súdu v Žiline z 26. septembra 2023 sp. zn. 9Co/35/2023 zrušuje a vec vracia odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Dolný Kubín (ďalej „súd prvej inštancie“ alebo „prvoinštančný súd“) rozsudkom z 08. decembra 2022 sp. zn. 6C/17/2022 určil, že nájomný vzťah vyplývajúci z nájomnej zmluvy zo dňa 30. marca 2021 uzavretej medzi žalobkyňou a spoločnosťou Towercom, a. s., Cesta na Kamzík 14, 831 01 Bratislava, IČO: 36 364 568, predmetom ktorej je nájom časti pozemku parc. KN-C č. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1569 m² a časti pozemku parc. KN-C č. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 649 m² zapísaných na LV č. XXX pre k. ú. a obec F. S., podľa geometrického plánu č. 30216621-132/2016 zo dňa 29. júna 2016, úradne overeného Okresným úradom Dolný Kubín, katastrálnym odborom dňa 07. júla 2016 pod č. 347/2016 spolu o výmere 2218 m² trvá (I.), konanie v časti, ktorá bola pripustená ako zmena žaloby v znení, že „nájomný vzťah uvedený v petite žaloby trvá do 30. marca 2036“ zastavil (II.) a žalobkyni voči žalovanej priznal právo na náhradu trov konania v rozsahu 90 % (III.). Súd prvej inštancie vec posudzoval podľa ustanovení § 663 až § 684 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej aj ako „OZ“). Bol zistený skutkový stav, podľa ktorého bola dňa 30. septembra 2016 medzi žalobkyňou ako nájomcom a spoločnosťou Towercom, a. s. ako prenajímateľom uzatvorená nájomná zmluva podľa § 663 a nasl. OZ, predmetom ktorej bolo odplatné užívanie časti pozemku parc. registra „C“ č. XXX/X (1569 m²) zastavané plochy a nádvoria a

časti pozemku parc. registra „C“ č. XXX/X (649 m²), zastavané plochy a nádvoria (podľa geometrického plánu č. 30216621-132/2016 zo dňa 29. júna 2016, úradne overeného Okresným úradom Dolný Kubín, katastrálnym odborom dňa 07. júla 2016 pod č. 347/2016, sa jedná o časť parcely XXX/XX) spolu o výmere 2218 m², pričom hranica prenajatej časti je vo vzdialenosti 15 m od susediacej parcely č. KNC XXX/X (LV XXX) s tým, že umiestnenie predmetu nájmu je vyznačené v nákrese, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy a s tým, že predmetné parcely sú zapísané na LV č. XXX pre k. ú. a obec F. S. (ďalej ako „nájomná zmluva“). Účelom nájmu podľa čl. II nájomnej zmluvy bolo zabezpečenie prístupu nájomcu k susediacim nehnuteľnostiam a najmä za účelom vybudovania prístupovej cesty k susediacim nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX a LV č. XXXX pre k. ú. a obec F. S.. Zmluva bola uzavretá na dobu 20 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, t. j. od podpisu nájomnej zmluvy 30. septembra 2016. Podľa čl. VII odsek 3 nájomnej zmluvy táto zmluva predstavovala komplexnú dohodu medzi zmluvnými stranami a nahrádzala všetky predchádzajúce vyhlásenia, zmluvy a porozumenia, či už ústne alebo písomné. Podľa čl. IV bolo možné ukončiť nájomnú zmluvu uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená, dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou z dôvodov uvedených v tejto zmluve, pričom výpovedným dôvodom môže byť hrubé porušenie povinností vyplývajúcich zo zmluvy, ktoré neboli napravené ani na výzvu prenajímateľa alebo opakované neuhradenie nájomného s omeškaním viac, ako 30 dní. Hrubé porušenie zmluvy bolo definované v čl. IV odsek 6 nájomnej zmluvy. Podľa čl. V nájomnej zmluvy nájomca z dôvodu naplnenia účelu zmluvy vybuduje na vlastné náklady na predmete nájmu cestu - prístupovú komunikáciu k susediacim nehnuteľnostiam a zároveň sa zmluvné strany dohodli, že nájomca posunie na vlastné náklady pôvodné oplotenie z hraníc pozemkov parc. č. KNC XXX/X a KNC XXX/X na parcelu XXX/X vo vzdialenosti 15 m od pôvodného oplotenia. Na základe uvedeného súd prvej inštancie uzavrel, že pokiaľ sa predmet nájmu nachádza vo vnútri výrobného areálu žalobkyne, teda na ploche, ktorá je oplotená, tak toto oplotenie bolo vybudované v súlade s nájomnou zmluvou a čím sa prenajatá plocha fakticky stala súčasťou areálu žalobkyne. Žalobkyňa so spoločnosťou Towercom a. s. 30. marca 2021 uzavrela novú nájomnú zmluvu, lišiacu sa od nájomnej zmluvy z 30. septembra 2016 v dobe trvania zmluvy, špecifickej úpravy nájomného a v stave predmetu nájmu pri jeho odovzdaní po ukončení nájmu. Súd prvej inštancie ďalej uviedol, že z listu spoločnosti Towercom a. s. z 28. júna 2021 vyplýva, že táto nemá námietky k výstavbe vodovodnej prípojky a požiarnych nádrží, pričom zároveň tento súhlas 27. septembra 2021 odvolala. Z predložených listín ďalej vyplynulo, že žalovaná (ako právny nástupca spoločnosti Towercom a. s.) listom z 10. januára 2022 nájomnú zmluvu so žalobkyňou vypovedala z dôvodu hrubého porušenia povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, za ktoré označila nevybudovanie prístupovej cesty, vybudovanie stavieb na pozemkoch žalovanej bez jej súhlasu (požiarnych nádrží, dvoch stĺpov s kamerovou technikou, oceľovej konštrukcie/prístrešku a plynovej stanice), využívanie prenajatých pozemkov na svoju podnikateľskú činnosť a nie za účelom prístupovej cesty. Výpovedaniu nájomnej zmluvy predchádzala výzva žalovanej voči žalobkyňi z 24. novembra 2021 na odstránenie protiprávneho stavu. Žalobkyňa považovala výpoveď nájomnej zmluvy z 30. marca 2021 za neplatnú, ktorého určenia sa žalobou v tomto konaní domáhala.

1.1. Súd prvej inštancie s odkazom na ustanovenie § 665 ods. 1 a 2 OZ uviedol, že nájomca nie je povinný užívať predmet nájmu spôsobom určeným v nájomnej zmluve, jedná sa len o jeho oprávnenie. V prejednávanej veci sa žalobkyňa s pôvodným prenajímateľom v nájomnej zmluve z 30. marca 2021 dohodla, že bude užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu, ktorým bolo zabezpečenie prístupu nájomcu k susediacim nehnuteľnostiam a najmä za účelom vybudovania prístupovej cesty k susediacim nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX a LV č. XXXX pre k. ú. a obec F. S.. Súd prvej inštancie ďalej uviedol, že z fotografií tvoriacich obsah súdneho spisu (napr. č. 1. 100) vyplýva, že prenajaté časti pozemkov sú spevnené, pohybujú sa po nich aj nákladné motorové vozidlá a možno sa z nich dostať na pozemky a do stavieb žalobkyne, čím plnia funkciu prístupu k nehnuteľnostiam žalobkyne, pričom súčasne zdôraznil, že z nájomnej zmluvy nevyplýva konkrétny vzťah či dátum dokončenia prístupovej cesty. Prenajaté pozemky sa taktiež síce stali súčasťou areálu žalobkyne, avšak k uvedenému prišlo v súlade s nájomnou zmluvou po oplotení, resp. presunutí oplotenia žalobkyne aj na prenajaté pozemky. Konanie žalobkyne v súlade s obsahom nájomnej zmluvy potom nemožno považovať za porušenie povinností nájomcu, ale za jej splnenie. Rovnako tak podľa názoru súdu prvej inštancie nemožno za porušenie zmluvných povinností považovať osadenie

kamerových stĺpov na oplotenie, resp. do jeho tesnej blízkosti, nakoľko tým dochádza k ochrane aj majetku prenajímateľa, kedy nájomca je povinný mu ohlásiť hroziace nebezpečenstvo škody na predmete nájmu, za ktorú aj nájomca zodpovedá. Stĺpy s kamerami tak predstavujú veci, ktoré sú potrebné pre riadne splnenie zmluvných povinností nájomcu a bezprostredne súvisia s dohodnutým spôsobom užívania predmetu nájmu.

1.2. Rovnako tak dospel súd prvej inštancie k záveru, že ani výstavba kryogénnej stanice, požiarnych a vodovodných nádrží a oceľového prístrešku nemôže byť považovaná za porušenie zmluvnej povinnosti nájomcu. Súd prvej inštancie vychádzal z názoru, že vybudovanie stavby na pozemku predstavuje zmenu tohto pozemku, t. j. zmenu predmetu nájmu, čo podľa § 667 ods. 1 OZ vyžaduje súhlas prenajímateľa, pričom tento súhlas môže byť udelený jednotlivo alebo generálne, ústne, písomne alebo konkludentne, pred zmenou, počas nej alebo až po nej. V prípade zmeny v osobe prenajímateľa prípadný súhlas s vykonaním zmeny udelený pôvodným prenajímateľom pôsobí aj voči právnenému nástupcovi. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že prenajímateľ v čase vybudovania kryogénnej stanice v roku 2017 súhlas na stavbu udelil, nakoľko právny predchodca žalovanej ako vlastníka pozemku bol účastníkom stavebného konania vplývajúc z § 59 ods. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. a na základe toho, že mu bolo doručované stavebné povolenie. Súd prvej inštancie mal za to, že keby súhlas udelený nebol, stavebné povolenie by nebolo vydané, resp. právoplatné. Ďalej bol udelený súhlas na výstavbu vodovodných a požiarnych nádrží 28. júna 2021 písomne, aj keď neskôr odvolaný, pričom súd prvej inštancie z dôvodu nerozporovania žalovanou mal za to, že bolo nesporné, že tento súhlas bol odvolaný až po dobudovaní daných stavieb. Uvedeným bez ohľadu na odvolanie súhlasu došlo k zmene predmetu nájmu. V kontexte oceľového prístrešku mal súd prvej inštancie za to, že súhlas udelený bol minimálne telefonicky, pričom vychádzal z výpovede konateľa žalobkyne a zo skutočnosti, že toto tvrdenie nebolo vyvrátené žiadnym dôkazom. Nakoľko teda k zmenám na predmete nájmu prišlo so súhlasmi prenajímateľa, nejde o dôvod na výpoveď nájomnej zmluvy. Súd prvej inštancie zároveň poukázal na znenie § 667 ods. 2 OZ, v zmysle ktorého by ani v prípade neudelenia súhlasu nešlo o dôvod na výpoveď nájomnej zmluvy, ale na odstúpenie. Dôvodom výpovede nájomnej zmluvy žalovanou bolo tvrdené užívanie predmetu nájmu v rozpore so zmluvou, čo avšak samotná zmluva ako výpovedný dôvod nezakotvuje a toto ani z OZ nevyplýva.

1.3. Súd prvej inštancie záverom dodal, že výpoveď nájomnej zmluvy sa mu zo strany žalovanej javí ako účelové konanie z dôvodu teoretickej nevýhodnosti nájomného vzťahu so žalobkyňou, čo avšak považuje za výkon práva žalovanej v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 OZ, ktorý nemôže požívať právnu ochranu. Nakoľko nebol naplnený dôvod hrubého porušenia povinností nájomcu, na ktorom by bola založená výpoveď nájomnej zmluvy, súd prvej inštancie vyhodnotil túto výpoveď ako nedôvodnú a neplatnú, a preto nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou z 30. marca 2021 medzi žalobkyňou a žalovanou trvá. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP v spojení s § 256 ods. 1 CSP s čistým úspechom žalobkyne v rozsahu 90 %.

2. Krajský súd v Žiline (ďalej len „odvolací súd“ alebo „krajský súd“) na odvolanie žalovanej rozsudkom z 26. septembra 2023 sp. zn. 9Co/35/2023 potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie (I.) a priznal žalobkyňi voči žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu (II.). Mal za to, že súd prvej inštancie v dostatočnom rozsahu zistil skutočnosti potrebné pre posúdenie veci, vykonal potrebné dokazovanie a následne dospel k správnym skutkovým a právnym záverom. V tomto smere sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil s dôvodmi napadnutého rozhodnutia naplňujúcimi atribúty § 220 ods. 2 CSP, ktoré v takomto prípade podľa názoru odvolacieho súdu nebolo potrebné opakovať (§ 387 ods. 2 CSP), keďže ani odvolateľka vo svojom odvolaní neuviedla žiadne podstatné skutočnosti, s ktorými by sa súd prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí nevysporiadal a ktoré by boli spôsobilé inak vyhodnotiť zistený skutkový stav a prijaté právne závery.

2.1. Odvolací súd v zhode so súdom prvej inštancie uviedol, že v zmysle nájomnej zmluvy uzavretej 30. marca 2021 môže túto prenajímateľ vypovedať len v prípade hrubého porušenia zmluvných povinností nájomcom, ktorými podľa čl. V. nájomnej zmluvy bolo vybudovanie cesty na predmete nájmu - prístupovej komunikácie ku susediacim nehnuteľnostiam v jeho vlastníctve (čo je zároveň aj účelom

nájmu), posunutie pôvodného oplatenia o 15 m a oznámenie prenajímateľovi bez zbytočného odkladu hroziace nebezpečenstvo škody na predmete nájmu a umožnenie vykonania potrebných prác, pričom toto preukázané nebolo. Odvolací súd mal za to, že (vychádzajúc z predloženej fotodokumentácie) prístupová cesta spevnením povrchu predmetu nájmu vybudovaná bola a žalovaná žiaden z výpovedných dôvodov uvedených v nájomnej zmluve vo výpovedi neuviedla. Na základe uvedeného odvolací súd považoval žalovanou danú výpoveď z nájomnej zmluvy za neplatnú, pričom dôvody uvádzané v nej žalovanou by mohli byť len dôvodom na odstúpenie od zmluvy v prípade vzniku či hrozby škody.

2.2. Odvolací súd považoval za nepravdivé tvrdenia žalovanej, že kryogénna stanica bola povolená len do dňa trvania nájomnej zmluvy z 30. septembra 2016, ktorá podpisom nájomnej zmluvy z 30. marca 2021 zanikla, nakoľko z kolaudačného rozhodnutia z 05. júna 2017 vyplýva, že stavba bola povolená do doby trvania zmluvného vzťahu stavebníka a vlastníka dotknutého pozemku, ktorý aj na základe zmluvy z 30. marca 2021 trval. Výstavba požiarnych nádrží taktiež nebola uskutočnená bez súhlasu prenajímateľa, keďže súhlas vyplýva z listu z 28. júna 2021. Odvolací súd súčasne uviedol, že keďže žalovaná síce namietala, že požiarné nádrže boli postavené bez súhlasu, nenamietala, že boli pred odvolaním súhlasu dokončené, čo následne správne súd prvej inštancie vyhodnotil ako nesporné tvrdenie žalobkyne. Opak tvrdila žalovaná v nadväznosti na list z 27. septembra 2021 až v odvolacom konaní, na ktoré novoty odvolací súd nemohol prihliadať. V kontexte oceľového prístrešku odvolací súd uviedol, že zo zásady kontradiktórnosti je povinnosťou strán uviesť dôležité skutkové tvrdenia a podporiť ich dôkazmi, čo zo strany žalobkyne bolo uskutočnené výsluchom konateľa žalobkyne ohľadom telefonicky udeleného súhlasu s výstavbou. Odvolací súd uviedol, že tvrdenie žalobkyne teda bolo podopreté týmto dôkazom a pokiaľ žalovaná tvrdila, že súhlas udelený nebol, bolo jej úlohou toto tvrdenie podporiť stanoviskom spoločnosti Towercom, a. s., ktorý dôkaz žalovaná nenavrhol. Odvolací súd mal teda za to, že nemožno prisvedčiť tvrdeniu žalovanej, že týmto súd postupoval v rozpore s negatívnou dôkaznou teóriou. Konateľ žalovanej len uviedol, že mu zo strany štatutára právneho predchodcu bolo povedané, že v dobe predaja pozemkov súhlas udelený nebol. K námietke žalovanej, že podľa čl. VII. bod 3 nájomnej zmluvy z 30. marca 2021 prípadné existujúce súhlasy s výstavbou, či obdobné „úkony“ zanikli uzatvorením tejto nájomnej zmluvy, odvolací súd zastal názor (s odkazom na § 35 ods. 2 OZ), že v danom článku je uvedené, že zmluva predstavuje komplexnú dohodu medzi zmluvnými stranami a nahrádza všetky predchádzajúce vyhlásenia, zmluvy a porozumenia, či už ústne alebo písomné, z čoho nevyplýva, že by uzavretím zmluvy došlo k zániku predchádzajúcich súhlasov. Záverom odvolací súd k ďalšej odvolacej námietke uviedol, že len súd rozhodne, ktoré navrhnuté dôkazy vykoná s prihliadnutím na zásadu hospodárnosti a rýchlosti konania, teda vyhodnotil fotodokumentáciu a oboznámenie sa s ňou namiesto ohliadky na mieste samom za dostačujúcu. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP.

3. Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podala žalovaná (ďalej aj „dovolateľka“) dovolanie s tým, že súdy jej nesprávnym procesným postupom znemožnili, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 písm. f) CSP), ďalej z dôvodu, že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu (§ 421 ods. 1 písm. a) CSP) a že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená (§ 421 ods. 1 písm. b) CSP). Dovolateľka mala za to, že bolo porušené jej právo na rovnosť strán v konaní a to tým, že v kontexte výstavby oceľovej konštrukcie bolo udelenie súhlasu na výstavbu považované za preukázané na základe tvrdení konateľa žalobkyne, pričom žalovaná v konaní tvrdila opak, čím bolo konštatovanie súdu v rozpore s § 151 ods. 1 CSP a teda strany si v konaní neboli rovné, keďže tvrdenie žalobkyne malo väčšiu váhu, než tvrdenie žalovanej. Ďalej dovolateľka mala za to, že odvolací súd sa nijakým spôsobom nevyjadril k odvolacej námietke žalovanej týkajúcej sa výstavby stĺpov s kamerovou technikou, čím rozhodnutie nadobudlo vadu nedostatku odôvodnenia. Dovolateľka zároveň považovala rozhodnutie odvolacieho súdu za nepreskúmateľné a arbitrárne aj z dôvodu priameho rozporu vykonaného dokazovania s odôvodnením rozhodnutia odvolacieho súdu v časti týkajúcej sa definovania výpovedného dôvodu z nájomnej zmluvy, kedy odvolací súd uviedol, že výpoveď z nájmu nebol daná na základe skutočnosti, s ktorou bolo spájané právo na podanie výpovede

zo zmluvy.

3.1. V nadväznosti na dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP dovolateľka ako otázku, od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu uviedla odklon od posúdenia na kom spočívalo dôkazné bremeno pri preukazovaní existencie, resp. neexistencie súhlasu vlastníka pozemkov s výstavbou stavieb zo strany nájomcu a podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP ako otázku, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená uviedla otázku, či užívanie predmetu nájmu v hrubom rozpore s účelom nájmu vymedzeným v nájomnej zmluve je možné považovať za hrubé porušenie povinností z nájomnej zmluvy zo strany nájomcu.

4. Žalobkyňa považovala rozhodnutie súdu prvej inštancie aj odvolacieho súdu za vecne správne a zopakovala svoje tvrdenia k namietaným otázkam prezentované v priebehu súdneho konania. Dovolacie dôvody žalovanej považovala za nedôvodné, vychádzajúce z nesprávnych skutkových a právnych záverov a navrhla dovolanie odmietnuť v zmysle § 447 písm. f) CSP ako neodôvodnené prípustnými dovolacími dôvodmi alebo podľa § 448 CSP zamietnuť ako nedôvodné a priznať jej nárok na plnú náhradu trov dovolacieho konania.

5. Dovolateľka HSG s. r. o., Oravský Podzámok 138, IČO: 36 398 021 podaním z 24. októbra 2024 navrhla zmenu účastníka konania a to vstup obchodnej spoločnosti HSG realit s. r. o., Oravský Podzámok 138, IČO: 55 945 163 na miesto pôvodnej žalovanej, pričom návrh obsahoval súhlas novej žalovanej (dovolateľky) so vstupom do konania. Návrh na zmenu strany konania podľa § 80 CSP v spojení s § 438 CSP a s odkazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Cdo/152/2018 z 29. januára 2019 odôvodnila prevodom práv a povinností, o ktorých sa jedná, konkrétne skutočnosťou, že došlo k predaju sporných pozemkov v prospech obchodnej spoločnosti HSG realit s. r. o., Oravský Podzámok 138, IČO: 55 945 163, preukazované výpisom z listu vlastníctva.

6. Najvyšší 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) považoval v prvom rade za potrebné sa vysporiadať s návrhom dovolateľky na zmenu strany sporu vstupom novej žalovanej do konania. V zmysle § 80 ods. 1 a 2 CSP môže žalobca z dôvodu prevodu alebo prechodu práv, o ktorých sa koná, navrhnúť, aby do konania na jeho miesto alebo miesto žalovaného vstúpil ten, na koho práva alebo povinnosti prešli alebo boli prevedené. Súd návrhu vyhovie za predpokladu kumulatívneho splnenia podmienok, ktorými sú preukázanie prevodu alebo prechodu práv alebo povinností a súhlas toho, kto má vstúpiť na miesto žalobcu. Prevod práv k pozemkom, s ktorými je spojený predmet sporu, bol preukázaný výpisom z listu vlastníctva a súhlas subjektu vstupujúceho do konania bol súčasťou obsahu návrhu na zmenu strany sporu. Podmienky na vyhovie návrhu na zmenu strany sporu podľa § 80 CSP v spojení s § 438 CSP teda boli kumulatívne splnené. Dovolací súd sa ďalej stotožnil s rozhodnutím Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Cdo/152/2018 z 29. januára 2019, podľa ktorého odôvodnenia je potrebné stotožniť právo žalobcu na podanie návrhu na zmenu strany sporu s právom dovolateľa podať návrh na zmenu strany sporu v dovolacom konaní. Uvedené aplikoval dovolací súd aj v tomto konaní a v spojení s kumulatívnym naplnením podmienok podľa § 80 ods. 2 CSP dospel k záveru o potrebe návrhu dovolateľky na zmenu strany sporu na strane žalovanej vyhovieť, na základe čoho pripustil vstup spoločnosti HSG realit s. r. o., Oravský Podzámok 138, IČO: 55 945 163 do konania.

7. Dovolací súd sa ďalej zaoberal podaným dovolaním, po ktorého preskúmaní podmienok konania dospel k záveru, že dovolanie je nielen procesne prípustné, ale aj dôvodné.

8. 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.

9. Podľa § 420 písm. f) CSP je dovolanie 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.

10. 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).

11. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP). Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 CSP). Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f) CSP, je (procesnou) povinnosťou dovolateľa vysvetliť v dovolaní zákonu zodpovedajúcim spôsobom, z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania a v dovolaní náležite vymedziť dovolací dôvod (§ 420 CSP alebo § 421 CSP v spojení s § 431 ods. 1 CSP a § 432 ods. 1 CSP). V dôsledku spomenutej viazanosti dovolací súd neprejednáva dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom.

12. Dovolateľka vyvodzujúc prípustnosť dovolania z ustanovenia § 420 písm. f) CSP namietala nepreskúmateľnosť a arbitrárnosť rozhodnutia odvolacieho súdu a porušenie zásady rovnosti strán v konaní. Uvedené naviazala na prisúdenie rozličnej sily tvrdenia sporových strán k tej istej spornej otázke, nevyjadrenie sa k odvolacej námietke ohľadom výstavby stĺpov s kamerovou technikou a rozpor záverov odvolacieho súdu s vykonaným dokazovaním v otázke výpovedného dôvodu z nájmu.

13. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom. Integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky (I. ÚS 26/94), v ktorom sa uplatnia všetky zásady súdneho rozhodovania v súlade so zákonmi a pri aplikácii ústavných princípov. Pod porušením práva na spravodlivý proces (vo všeobecnosti) treba rozumieť taký postup súdu, ktorým sa účastníkom konania znemožní realizácia tých procesných práv, ktoré im právna úprava priznáva za účelom zabezpečenia spravodlivej ochrany ich práv a právom chránených záujmov.

14. Z práva na spravodlivé súdne konanie vyplýva povinnosť všeobecného súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a dôkaznými návrhmi strán (avšak) s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie vo veci (I. ÚS 46/05). Z uvedeného potom vyplýva, že k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP môže dôjsť aj nepreskúmateľnosťou napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu (porov. I. ÚS 105/06, III. ÚS 330/2013, či 4Cdo/3/2019, 8Cdo/152/2018, bod 26, 5Cdo/57/2019, bod 9, 10) alebo prekvapivosťou rozhodnutia vtedy, keď odvolací súd vydá rozhodnutie, ktoré nebolo možné na základe zisteného skutkového stavu veci predvídať, čím bola účastníkovi odňatá možnosť právne a skutkovo argumentovať vo vzťahu k otázke, ktorá sa s ohľadom na právny názor odvolacieho súdu javila ako významná pre jeho rozhodnutie, či rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.).

15. Dovolací súd v tejto súvislosti osobitne zdôrazňuje, že súčasťou obsahu práva na spravodlivé súdne konanie je aj právo strany sporu na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne odpovie na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany (§ 387 ods. 3 CSP). Nerešpektovanie tohto kogentného ustanovenia nesporne zakladá prípustnosť a dôvodnosť dovolania (porov. uznesenie najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/125/2019). Dodržiavanie povinnosti odôvodniť rozhodnutie má zaručiť transparentnosť a kontrolovateľnosť rozhodnutí súdov, a tak vylúčiť svojvôľu v tomto procese. V právnom štáte by nemali vzniknúť pochybnosti, či sa súd s určitou, druhou stranou výslovne prezentovanou otázkou zaoberal, či nie; odpoveď by mala byť zrejmá z

odôvodnenia súdneho rozhodnutia.

16. Dovolací súd po preskúmaní napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu dospel v zhode s dovolateľkou k záveru o existencii vady nepreskúmateľnosti a arbitrárnosti odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu. Odvolací súd v neprimeranej krátkosti odôvodnil svoj záver nadobudnutý v konaní, na základe ktorého dospel k rozhodnutiu o potrebe potvrdenia rozhodnutia súdu prvej inštancie, pričom sa v nedostatočnom rozsahu a jednoznačnosti vyjadril k odvolacím námietkam žalovanej. Dovolací súd má za to, že je nevyhnutné aj v prípade potvrdzujúceho rozhodnutia odvolacieho súdu v súlade s § 387 ods. 3 CSP odôvodniť prijaté závery odvolacieho súdu v nadväznosti na odvolacie dôvody v takej miere, ktorá jednoznačne a zrozumiteľne odpovie odvolateľovi, prečo jeho odvolacie námietky boli vyhodnotené ako nedôvodné, na základe čoho bolo rozhodnuté v jeho neprospech.

16.1. Dovolací súd v danom kontexte poukazuje na odôvodnenie odvolacieho súdu: „Neobstojí ani námietka žalovaného týkajúca sa čl. VII. bod 3 nájomnej zmluvy z 30. 03. 2021, podľa ktorej ak by aj v minulosti existovali nejaké súhlasy s výstavbou, či obdobné „úkony“, uzatvorením nájomnej zmluvy tieto zanikli, keďže podľa § 35 ods. 2 OZ právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať podľa ich jazykového vyjadrenia, pričom v uvedenom článku je uvedené, že zmluva predstavuje komplexnú dohodu medzi zmluvnými stranami a nahrádza všetky predchádzajúce vyhlásenia, zmluvy a porozumenia, či už ústne alebo písomné, t. j. neuvádza sa v ňom, že uzatvorením zmluvy dochádza k zániku predchádzajúcich súhlasov.“ Uvedené odôvodnenie odvolacieho súdu sa dovolaciemu súdu javí chaotické, kedy záver o neexistencii dôvodu na zánik súhlasov udelených na stavbu stavieb na prenajatých pozemkoch s odôvodnením jazykového výkladu čl. VII. bod 3 nájomnej zmluvy z 30. marca 2021 možno považovať si za priamo odporujúce, kedy z čl. VII. bod 3 nájomnej zmluvy vyplýva komplexnosť zmluvy a nahrádzanie všetkých predchádzajúcich vyhlásení, zmlúv a porozumení, pričom odvolací súd z uvedeného vylúčil udelené súhlasy a to len s odkazom na jazykový výklad. Na základe uvedeného je možné odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu v tejto časti považovať za arbitrárne, nedávajúce odvolateľke dostatočne jednoznačnú odpoveď.

16.2. K totožnému záveru dospel dovolací súd v kontexte dovolacej námietky žalovanej týkajúcej sa porušenia zásady rovnosti strán konania. Odvolací súd podporil svoje potvrdzujúce rozhodnutie nepravdivosťou tvrdení žalovanej o neudelení súhlasov na výstavbu stavieb na prenajatých pozemkoch nájomcom, kedy odvolací súd uviedol nasledovné: „Konateľ žalobcu pri výsluchu na pojednávaní uviedol, že pred postavením prístrešku mal určite telefonický súhlas prenajímateľa a tento bol pred podpisom nájomnej zmluvy. Z uvedeného vyplýva, že žalobca svoje tvrdenia podoprel týmto dôkazom. Pokiaľ žalovaný tvrdil, že súhlas na výstavbu oceľového prístrešku zo strany prenajímateľa nebol daný, bolo na ňom uvedené preukázať, tak ako to uviedol aj súd prvej inštancie stanoviskom spoločnosti Towercom, a. s., ktorý dôkaz však žalovaný nenavrhol, a preto neobstojí ani jeho námietka, že súd postupoval v rozpore s negatívnou dôkaznou teóriou. Konateľ žalovaného pritom pri výsluchu uviedol len, že zo strany štatutára prenajímateľa Towercom, a. s., mu bolo povedané, že v dobe predaja pozemkov žiadny súhlas na výstavbu zariadení nebol vydaný.“ Z uvedeného odôvodnenia dovolaciemu súdu vyplýva záver, kedy odvolací súd v značnej sile prihliadol na tvrdenia konateľa žalobkyne o existencii telefonického súhlasu k výstavbe oceľového prístrešku zo strany prenajímateľa, pričom pokiaľ konateľ žalovanej toto rozporoval a tvrdil, že mu zo strany pôvodného prenajímateľa bola potvrdená neexistencia tohto súhlasu, odvolací súd na toto tvrdenie neprihliadol s odôvodnením potreby listinného dôkazu. Uvedená štylizácia odôvodnenia odvolacieho súdu sa skutočne, tak, ako namietla dovolateľka, dostáva do konfliktu so zásadou rovnosti strán konania podľa čl. 6 ods. 1 Základných zásad CSP v spojení s § 151 CSP. Pokiaľ odvolací súd dospel na základe zisteného skutkového stavu a právneho posúdenia veci k záveru o nedôvodnosti námietok žalovanej týkajúcich sa výstavby stavieb na prenajatých pozemkoch (konkrétne oceľového prístrešku), čím podporil záver o neexistencii dôvodov na vypovedanie nájomnej zmluvy, bolo nevyhnutné toto v dostatočnej miere odôvodniť a to tak, aby bolo zrejmé, prečo súd dospel k prezentovaným záverom bez porušenia základných zásad civilného sporového konania.

16.3. Dovolateľka ďalej namietla priamy rozpor obsahu odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu s

vykonaným dokazovaním, kedy odvolací súd v rozhodnutí uviedol záver, že žalovaná vo výpovedi nájomnej zmluvy neuviedla žiadnu skutočnosť odôvodňujúcu výpoveď z nájmu, ktorou mohlo byť len hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, pričom týmito povinnosťami bolo vybudovanie cesty na predmete nájmu - prístupovej komunikácie ku susediacim nehnuteľnostiam vo vlastníctve nájomcu, posunutie pôvodného oplotenia a oznámenie prípadného hroziaceho nebezpečenstva škody na predmete nájmu. Dovolací súd po preskúmaní súdneho spisu, konkrétne výpovede nájomnej zmluvy z 10. januára 2022 (č. 1. 37) zistil, že priamo v bode 1 výpovede nájomnej zmluvy bola ako jedna z okolností porušenia nájomnej zmluvy definovaná skutočnosť, že v rozpore s účelom nájmu neprišlo k vybudovaniu prístupovej cesty zo strany nájomcu. Vzhľadom na uvedené je námietka dovolateľky o rozpore odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu s vykonaným dokazovaním dôvodná. Odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu je v danej časti zmätočné, kedy odvolací súd sa najprv v krátkosti síce zaoberá fotodokumentáciou prístupovej cesty k prenajatým pozemkom, t. j. zaoberá sa preukázaním naplnenia účelu zmluvy, pričom ale následne uvedie záver o neplatnosti výpovede z nájmu z dôvodu neuvedenia žiadneho výpovedného dôvodu vo výpovedi, ktorý by vyplýval z nájomnej zmluvy. Keďže žalovaná ako jeden z výpovedných dôvodov uviedla nenaplnenie účelu zmluvy - vybudovanie prístupovej cesty, jednoznačne vo výpovedi uviedla výpovedný dôvod vyplývajúci zo zmluvy, ktorý ako možný výpovedný dôvod definoval samotný odvolací súd. Preto je zmätočný nasledovný záver odvolacieho súdu: „Žalovaný však ako dôvod vo výpovedi neuviedol ani jeden z dohodnutých dôvodov, a preto jeho výpoveď je neplatná, pričom dôvody v nej uvedené, t. j. že na pozemkoch boli vybudované bez povolenia a súhlasu prenajímateľa stavby, mohli byť len dôvodom na odstúpenie od zmluvy, ak by v ich dôsledku na nich vznikala škoda alebo hrozila značná škoda (§ 667 ods. 2, § 679 ods. 3 OZ), tak ako správne konštatoval súd prvej inštancie.“

16.4. Súčasne doplňujúco dovolací súd dáva za pravdu dovolateľke aj v námietke nepreskúmateľnosti rozhodnutia odvolacieho súdu v časti týkajúcej sa výstavby stĺpov s kamerovou technikou. Dovolateľka skutočne tvrdila, že predmetné stĺpy boli vystavané bez súhlasu majiteľa pozemkov, čím došlo k ďalšiemu porušeniu nájomnej zmluvy (čo malo mať za následok podanie výpovede z nájmu), kedy ani hypotéza o ochrane majetku prenajímateľa neospravedlňuje výstavbu stavby bez súhlasu majiteľa pozemkov. Záver súdu prvej inštancie o účele stavby kamerových stĺpov, o ochrane majetku prenajímateľa a dôvodnosti tejto stavby žalovaná namietla v podanom odvolaní, pričom odvolací súd sa skutočne touto námietkou odvolateľky, ako ďalším dôvodom porušenia nájomnej zmluvy, nijako nezaoberal a v žiadnej miere sa k nemu nevyjadril.

17. Najvyšší súd po preskúmaní obsahu spisu teda dospel k záveru, že odvolací súd procesne pochybil, keď v nedostatočnej miere a nedostatočne jednoznačným spôsobom reagoval na odvolacie námietky žalovanej, čím porušil ustanovenie § 387 ods. 3 CSP, zaťažil svoje rozhodnutie vadou nepreskúmateľnosti a arbitrárnosti odôvodnenia a to v časti prihladnutia na tvrdenia žalobkyne a neprihladnutia na rozporujúce tvrdenia žalovanej, zdôvodnenia pokračovania platnosti súhlasov s výstavbou stavieb na pozemku prenajímateľa aj po uzavretí nájomnej zmluvy z 30. marca 2021, v časti nevyjadrenia sa k odvolacej námietke žalovanej o porušení nájomnej zmluvy aj výstavbou stĺpov s kamerovou technikou a v časti rozporu odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu s vykonaným dokazovaním. Odvolací súd síce aplikoval postup podľa § 387 ods. 2 CSP, ale nie aj postup daný v § 387 ods. 3 CSP a súčasne svoje závery odôvodňoval spôsobom vytvárajúcim priestor pre ich vnútornú rozpornosť. Tým sa odvolací súd dostal mimo limitov práva na spravodlivý proces chráneného nielen článkom 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, ale aj s článkom 46 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (m. m. sp. zn. 5Cdo/204/2011, 4Cdo/120/2019). Uvedenými pochybeniami preto odvolací súd zaťažil konanie vadou zmätočnosti podľa ustanovenia § 420 písm. f) CSP.

18. Rozhodovacia prax najvyššieho súdu je ustálená v tom, že existencia dovolacieho dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP je sama osebe dôvodom na zrušenie rozsudku odvolacieho súdu a vrátenie veci na ďalšie konanie bez toho, aby sa dovolací súd zaoberal ďalšími dovolacími námietkami dovolateľa a správnosťou právnych záverov (§ 421 ods. 1 CSP), na ktorých spočíva zrušované rozhodnutie odvolacieho súdu. V prípade dôvodne namietanej vady zmätočnosti ide o procesnú nesprávnosť zásadného charakteru, pri ktorej je predčasné podrobiť napadnuté rozhodnutie meritórnemu dovolaciemu

prieskumu (porov. 1Cdo/166/2017, 2Cdo/88/2017, 3Cdo/146/2018, 4Cdo/191/2018, 5Cdo/29/2016, 8Cdo/70/2017). V hierarchii postupu dovolacieho prieskumu v nadväznosti na uvedené potom platí, že ak dovolací súd zistí, že dovolanie je prípustné a dôvodné z dôvodov zmätočnosti, nemusí už skúmať uplatnený dovolací dôvod nesprávneho právneho posúdenia veci podľa § 421 ods. 1 CSP a napadnuté rozhodnutie musí zrušiť (m. m. II. ÚS 89/2018, IV. ÚS 372/2020 IV. ÚS 589/2021).

19. Dovolací súd tak uzatvára, že napadnutý rozsudok odvolacieho súdu je nedostatočne odôvodnený v rozsahu porušujúcom právo dovolateľky na spravodlivý proces. Keďže dovolanie podľa § 420 písm. f) CSP je nielen prípustné, ale aj dôvodné, bolo potrebné napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu zrušiť (§ 449 ods. 1 CSP) a vec mu vrátiť na ďalšie konanie (§ 450 CSP). Náprava zrušením rozhodnutia odvolacieho súdu je v tomto prípade možná i postačujúca (§ 449 ods. 2 CSP), nakoľko to bol výlučne odvolací súd, komu bolo namieste pričítať dovolaním vytýkanú vadu zmätočnosti.

20. Ak bolo rozhodnutie zrušené a vec bola vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie a odvolací súd sú viazaní právnym názorom dovolacieho súdu (§ 455 CSP). Ak dovolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec odvolaciemu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne tento súd o trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 CSP).

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

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.