

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 5Cdo/184/2023
Identifikačné číslo spisu: 4219201158
Dátum vydania rozhodnutia: 30.05.2024
Meno a priezvisko: JUDr. Jana Halušková
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2024:4219201158.2

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Haluškovej a členov senátu JUDr. Jany Bajánkovej a JUDr. Jozefa Kolcuna, PhD. v spore žalobcu Agrodružstvo Kameničná, Kameničná, Hlavná 104, IČO: 00 193 071, zastúpeného advokátom JUDr. Michalom Hargašom, Bratislava, Sasinkova 9, proti žalovanému Reformovaná kresťanská cirkev na Slovensku, Cirkevný zbor Čalovec, Čalovec, Hlavná 42, IČO: 37 852 761, zastúpenému advokátkou JUDr. Ruženou Szabóovou, Komárno, Gazdovská 38/13, o určenie platnosti právneho úkonu a vzájomnej žalobe o vydanie pozemkov, vedenom na Okresnom súde Komárno pod sp. zn. 15C/16/2019, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 23. februára 2022 sp. zn. 5Co/38/2021 takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a.

Žalovanému voči žalobcovi priznáva náhradu trov dovolacieho konania v rozsahu 100 %.

Odôvodnenie

1.1. Okresný súd Komárno (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „okresný súd“) rozsudkom zo dňa 30. októbra 2020 sp. zn. 15C/16/2019 žalobu zamietol (I. výrok). Žalobcovi uložil povinnosť vydať žalovanému pozemky nachádzajúce sa v katastrálnom území Č., vedené Okresným úradom Komárno, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. XXX ako parcely registra „C“, evidované na katastrálnej mape: parc. č. 767/48, druh pozemku: orná pôda, o výmere 19.980 m², parc. č. 916/4, druh pozemku: orná pôda, o výmere 57.481 m², parc. č. 965/2, druh pozemku: zast. plocha a nádvorie, o výmere 1.527 m², parc. č. 967/2, druh pozemku: orná pôda, o výmere 175.842 m² a ako parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu: parc. č. 1226, druh pozemku: orná pôda, o výmere 14.056 m², parc. č. 1227, druh pozemku: trvalý trávny porast, o výmere 500 m², parc. č. 1228, druh pozemku: orná pôda, o výmere 4.165 m², parc. č. 1229, druh pozemku: trvalý trávny porast, o výmere 10.531 m², parc. č. 1230, druh pozemku: vodná plocha, o výmere 5.963 m², parc. č. 1231, druh pozemku: orná pôda, o výmere 2.417 m², parc. č. 1232, druh pozemku: vodná plocha, o výmere 1.018 m², parc. č. 1233, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 550 m², parc. č. 1234, druh pozemku: orná pôda, o výmere 17.642 m², parc. č. 1235, druh pozemku: trvalý trávny porast, o výmere 26.374 m², parc. č.

1236, druh pozemku: vodná plocha, o výmere 5.126 m², parc. č. 1237, druh pozemku: vodná plocha, o výmere 3.715 m², parc. č. 1238, druh pozemku: vodná plocha, o výmere 14.527 m², všetko v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku (II. výrok). Rozhodol, že žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % (III. výrok). Predmetom konania bolo určenie platnosti zmluvy o nájme poľnohospodárskeho pozemku č. 2/2019, spis č. 5/94 zo dňa 10. 12. 2018, uloženie povinnosti strpieť užívanie a hospodárenie žalobcu na označených nehnuteľnostiach a v zmysle vzájomnej žaloby aj uloženie povinnosti žalobcovi vydať žalovanému pozemky v rozsahu špecifikovanom v druhom výroku rozsudku.

1.2. Súd prvej inštancie mal preukázané, že žalobca v postavení nájomcu a žalovaný v postavení prenajímateľa uzatvorili dňa 29. 12. 2008 zmluvu o nájme pozemku č. 506/2009 na poľnohospodárske pozemky o celkovej výmere 385.729 m² na obdobie 10 rokov s účinnosťou od 01. 01. 2009. V zmluve sa dohodli, že ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu, predlžuje sa doba nájmu v súlade s § 12 ods. 1 zákona číslo 504/2003 Z. z. Nájomné bolo dohodnuté na dobu 10 rokov vo výške 3.841,16 eura ročne so splatnosťou vždy k 01. októbru kalendárneho roka, platené malo byť poštovou poukážkou na adresu prenajímateľa. Z Čl. 7 bod 3 tejto zmluvy vyplynulo, že zmluvu je možné zmeniť, alebo doplniť so súhlasom zmluvných strán len písomným dodatkom. Žalobca v čase, keď mala uplynúť dohodnutá doba nájmu zaslal žalovanému návrh novej nájomnej zmluvy č. 170/2018 zo dňa 26. 11. 2018. Žalovaný zaslal žalobcovi rozhodnutie o nájme pozemku zo dňa 16. 11. 2018, doručené žalobcovi 06. 12. 2018, v ktorom oznámil zvýšenie ceny nájmu na 150,- eur/ha/rok. Žalobca cenový návrh zvýšil na sumu 160,- eur/ha/rok a zaslal žalovanému návrh zmluvy o nájme poľnohospodárskeho pozemku č. 2/2019, ktorý bol žalovanému doručený 10. 12. 2018. Žalovaný podaním z 11. 12. 2018, ktoré bolo žalovanému doručené 12. 12. 2018 vypovedal žalobcovi nájom zo zmluvy č. 506/2009 z 29. 12. 2018 a vyzval na žalobcu na vrátenie pozemkov. Dňa 17. 01. 2019 podal žalobca stanovisko k výpovedi z nájmu, v ktorom uviedol, že akceptoval cenovú ponuku žalovaného a zvýšil sumu požadovaného nájomného jednostranne o 10,- eur/ha/rok. Žalovaný v písomnom vyjadrení z 28. 01. 2019 doručenom žalobcovi 30. 01. 2019 uviedol, že žalobca nedodržel § 13 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z., keď bol viackrát v omeškaní s platením nájomného, preto mal žalovaný za to, že prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy po uplynutí platnosti žalobcovi nevzniklo. Okresný súd zistil, že príkazy na úhradu nájomného boli prijaté 15. 12. 2009 a 22. 12. 2010. Z výpisu z účtu žalobcu vyplynulo, že nájomné bolo žalobcom hradené dňa 31. 12. 2011, 31. 12. 2012, 13. 12. 2013, 19. 12. 2014, 21. 12. 2015, 19. 12. 2016, 20. 12. 2017 a 14. 12. 2018. Vo vyjadrení z 20. 03. 2020 C. V. N. uviedla, že v období od 1999 do 2009 bola farárkou žalovaného a v tom čase podpisovala nájomnú zmluvu na poľnohospodárske pozemky na obdobie desiatich rokov. Pri vypracovávaní zmluvy bol uvedený koniec roka ako hospodársky rok, pričom so žalobcom sa dohodli, že platby nájomného budú uhrádzané ku koncu kalendárneho roka.

1.3. Právne súd prvej inštancie rozsudok odôvodnil poukazom na ust. § 137 d) Civilného sporového poriadku (ďalej aj „CSP“), § 43a ods. 1, § 43c ods. 1, 2, § 44 ods. 1, 2, § 126 ods. 1, § 663, § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka (v ďalšom texte tiež „OZ“), § 1 ods. 1, § 10 ods. 1, § 12 ods. 4 § 13 ods. 2, 3, § 14 ods. 1, zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov (ďalej aj „zák. č. 504/2003 Z. z.“) v znení účinnom od 01. 05. 2018 do 31. 01. 2019.

1.4. Okresný súd vo vzťahu k požadovanému určeniu, že zmluva o nájme poľnohospodárskeho pozemku č. 2/2019, spis č. 5/94 zo dňa 10. 12. 2018 je platná konštatoval, že Civilný sporový poriadok pripúšťa v § 137 d) žalobu na určenie právnej skutočnosti (a teda i žalobu o neplatnosť právneho úkonu) výlučne za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu. Zo žiadneho ustanovenia zák. č. 504/2003 Z. z. ani iného zákona nevyplývala možnosť podať žalobu na určenie platnosti či neplatnosti zmluvy o nájme poľnohospodárskeho pozemku, preto dospel k záveru, že v danom prípade je takáto žaloba neprípustná a je potrebné v tejto časti žalobu zamietnuť.

1.5. K požiadavke žalobcu na uloženie povinnosti žalovanému strpieť užívanie a hospodárenie žalobcu na predmetných nehnuteľnostiach a k vzájomnej žalobe žalovaného o vypratanie označených pozemkov okresný súd vzhľadom na obranu žalobcu tvrdením o oneskorenom podaní vzájomnej žaloby s poukazom na § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka uviedol, že strany sporu sa v zmluve o nájme pozemku č. 506/2019 v čl. VI bod 4 dohodli, že ak nepríde k odstúpeniu od zmluvy podľa ods. 3 a

prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bola zmluva dojednaná písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie alebo prevzatie pozemku po skončení nájmu, obnovuje sa zmluvný vzťah na dobu podľa § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. Súd prvej inštancie konštatoval, že zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov obsahuje osobitnú úpravu, ktorá sa vzťahuje len na poľnohospodárske pozemky a právnou úpravou Občianskeho zákonníka sa právny vzťah riadi, pokiaľ zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov neustanovuje inak. S prihliadnutím na prechodné ustanovenia novelizácie zák. č. 504/2003 Z. z. účinné od 01. 05. 2018 (§ 24d ods. 3) sa na obnovenie nájomnej zmluvy použijú pravidlá účinné od 01. 05. 2018, podľa ktorých (§ 12 ods. 4) užívateľ pozemkov (žalobca po 31. 12. 2018) je povinný preukázateľne navrhnúť uzatvorenie nájomnej zmluvy a upozorniť vlastníka pozemkov (žalovaného) na právne dôsledky nekonania (vlastníka), za splnenia predpokladu, že vlastník pozemkov do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu tento návrh neodmietne alebo nevyzve užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie. Až po splnení týchto predpokladov a uplynutí dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu nájomnej zmluvy sa predpokladá, že medzi užívateľom a vlastníkom vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas podľa § 6. V tomto spore mala zmluva o nájme pozemku č. 506/2019 zo dňa 29. 12. 2008 skončiť 31. 12. 2018. Žalobca navrhol uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, ktorú žalovaný v lehote dvoch mesiacov neodmietol. Žalobca ale ako užívateľ pozemkov pri návrhu uzatvorenia nájomnej zmluvy žalovaného neupozornil na právne dôsledky nekonania, a preto podľa okresného súdu k vzniku nájomného vzťahu na neurčitý čas podľa § 6 zákona č. 504/2003 Z. z. dôjsť nemohlo. Navyše, žalovaný listom zo dňa 12. 02. 2019 vyzval žalobcu na vrátenie a vmeranie pozemkov v lehote najneskôr do 31. 03. 2019. Zákonom vyžadované predpoklady k obnoveniu nájmu postupom podľa § 12 zák. č. 504/2003 Z. z. v znení účinnom od 01. 05. 2018, ktoré neupravuje možnosť automatického obnovenia zmluvy na určitý čas tak, ako tomu bolo za účinnosti zákona č. 504/2003 Z. z. v čase od 01. 01. 2008 do 31. 08. 2009, neboli splnené. Pre nemožnosť aplikácie pravidiel obsiahnutých v § 676 ods. 2 OZ o obnovení nájomnej zmluvy ako následku nepodania žaloby námietka žalobcu o oneskorenom podaní vzájomnej žaloby nebola podľa názoru súdu prvej inštancie dôvodná. Navyše, žalobca návrhom zmluvy o nájme poľnohospodárskeho pozemku č. 170/2018, spis č. 5/94 z 26. 11. 2018 nesplnil povinnosť nájomcu podľa § 13 ods. 3 zák. č. 504/2003 Z. z. (najskôr o rok a najneskôr 2 mesiace pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, preukázateľne doručiť prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy).

1.6. Okresný súd tiež skúmal, či žalobcovi v súčasnosti svedčí titul na užívanie pozemkov. Predmetom zmluvy o nájme pozemku č. 506/2009 zo dňa 29. 12. 2008 bol nájom poľnohospodárskych pozemkov o celkovej výmere 385.729 m² na obdobie 10 rokov s účinnosťou od 01. 01. 2009. Žalobca v čase, keď mala uplynúť dohodnutá doba nájmu, zaslal žalovanému návrh nájomnej zmluvy č. 170/2018 z 26. 11. 2018 a po zvýšení návrhu nájomného na sumu 160,- eur/ha/rok návrh zmluvy o nájme poľnohospodárskeho pozemku č. 2/2019 doručenej žalovanému 10. 12. 2018. Žalovaný podaním z 11. 12. 2018, doručeným žalobcovi 12. 12. 2018 vypovedal nájom zo zmluvy č. 506/2009 zo dňa 29. 12. 2018 a vyzval na žalobcu na vrátenie pozemkov. Listom doručeným žalobcovi dňa 30. 01. 2019 uviedol, že podľa § 13 ods. 2 žalobca nedodrжал zmluvné podmienky tým, že neplatil nájomné včas. Okresný súd mal preukázané, že v zmluve o nájme pozemku č. 506/2019 bolo platenie nájomného v stanovenej výške dohodnuté vždy k 01. októbru kalendárneho roka, žalobca platby žalovanému zasielal v mesiaci december príslušného kalendárneho roka poukázuc na dohodu s bývalou farárkou žalovaného o termíne plnenia nájomného za každý rok užívania poľnohospodárskych pozemkov ku koncu kalendárneho roka. V čl. 7 bode 3 zmluvy č. 506/2019 sa strany sporu dohodli, že zmluvu je možné zmeniť, alebo doplniť so súhlasom zmluvných strán len písomným dodatkom. Medzi žalobcom a žalovaným nebol podpísaný dodatok k uvedenej zmluve, ktorým by bol zmenený dátum (lehota či termín) splatnosti príslušných splátok. Žalobca si teda včas neplnil záväzky zo zmluvy a nemohlo mu vzniknúť prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na pozemok podľa § 13 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z..

1.7. Súd prvej inštancie skúmal, či došlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy akceptáciou písomného návrhu nájomnej zmluvy č. 170/2018 žalovaným vyjadrením cenovej ponuky zo dňa 16.11.2018. V návrhu č. 170/2018 bol predmet nájmu identifikovaný o celkovej výmere 333.859 m², pričom cena nájomného bola určená pri dobe nájmu na 5 rokov vo výške 83 eur/ha/rok, pri dobe nájmu na 10 rokov vo výške 100 eur/ha/rok, pri dobe nájmu na 15 rokov vo výške 120 eur/ha/rok. Dňa 06. 12. 2018 bolo žalobcovi doručené oznámenie žalovaného o zvýšení nájomného na 150 eur/ha/rok od 01. 01. 2019 na dobu 10 rokov, pričom výmera predmetu nájmu bola určená na 361.414 m². Dňa 10. 12. 2018 žalobca zaslal

žalovanému návrh zmluvy o nájme poľnohospodárskeho pozemku č. 2/2019, spis č. 5/94, v ktorej bol predmet nájmu identifikovaný celkovou výmerou 361.414 m² a cena nájomného bola navrhnutá pri nájme na 10 rokov vo výške 160 eur/ha/rok so splatnosťou vždy do 31.12. príslušného kalendárneho roka a s účinnosťou zmluvy od 01. 01. 2019. Táto Zmluva o nájme poľnohospodárskeho pozemku č. 2/2019, spis č. 5/94, nebola žalobcom ani žalovaným podpísaná. S poukazom na § 10 ods. 1 zák. č. 504/2003 Z. z. účinného od 01. 05. 2018 do 31. 01. 2019 sa na vznik zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku vyžadovala dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia. Návrh zmluvy o nájme poľnohospodárskeho pozemku č. 170/2018 zo dňa 26. 11. 2018 (§ 43a ods. 1 OZ) pri tam uvedenom nájmomnom a výmere pozemkov (333.859 m²) nebol žalovaným vzhľadom na obsah oznámenia o výške nájomného 150 eur/ha/rok a výmere predmetu nájmu (361.414 m²) prijatím návrhu zmluvy podľa § 43c ods. 1 OZ. Rovnako návrh zmluvy o nájme poľnohospodárskeho pozemku č. 2/2019 bol novým návrhom na uzatvorenie zmluvy, nie akceptáciou cenovej ponuky žalovaného.

1.8. Ako vyplýva z druhej vety ustanovenia § 12 ods. 3 zákona číslo 504/2003 Z. z. v znení účinnom od 01.05.2018 do 31.01.2019, ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy s vlastníkom alebo s vlastníkmi nadpolovičného spoluvlastníckeho podielu alebo ak bola doručená výzva na vrátenie a prevzatie pozemku vlastníka alebo vlastníkov nadpolovičného spoluvlastníckeho podielu, je užívateľ pozemku povinný pozemok vrátiť do 30 dní po zbere úrody, alebo ak ide o pozemok, na ktorom nebola založená úroda, do konca príslušného kalendárneho roka. Medzi stranami sporu nedošlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, a tak bol žalobca ako užívateľ pozemku povinný podľa § 12 ods. 3 zák. č. 504/2003 Z. z. pozemok vrátiť. Preukázané nebolo, že žalobca mal na pozemkoch založenú úrodu a bolo potrebné vykonať jej zber, preto mal povinnosť najneskôr do konca príslušného kalendárneho roka t. j. roka 2019 pozemky žalovanému vrátiť. Navyše, žalovaný opakovanou výzvou z 12. 02. 2019, doručenou žalobcovi 15. 02. 2019 tohto vyzval, aby v lehote najneskôr do 31.03.2019 žalovanému vrátil a vymeral pozemky. Súd prvej inštancie uzavrel, že v konaní nebolo preukázané žalobcove právo na užívanie pozemkov, vzájomnej žalobe žalovaného preto vyhovel a uložil žalobcovi povinnosť vydať žalovanému pozemky špecifikované v II. výroku rozsudku.

1.9. O náhrade trov konania okresný súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP postupom podľa § 262 ods. 1 CSP. Žalobu zamietol, vzájomnej žalobe vyhovel, z čoho vyplýva, že žalovaný bol v konaní plne úspešnou stranou sporu, preto mu okresný súd proti žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v plnej výške.

2. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (ďalej aj „odvolací súd“) rozsudkom z 23. februára 2022 sp. zn. 5Co/38/2021 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a žalovanému voči žalobcovi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. Vychádzajúc z vecnej správnosti výroku rozsudku okresného súdu (§ 387 ods. 1 CSP) odvolací súd aplikoval ust. § 387 ods. 2 CSP. Súhlasil s podstatným dôvodom zamietnutia žaloby v časti o určenie platnosti právneho úkonu s odkazom na neexistenciu osobitného právneho predpisu vyžadovaného v § 137 písm. d) CSP v prípade žaloby o určenie právnej skutočnosti. Uviedol, že ku kreácii vôle strán a ich stretu v procese kontraktácie nedošlo odoslaním návrhu zmluvy so zvýšenou výškou nájomného žalobcom. Pôvodný návrh zmluvy č. 170/2018 ani následný návrh zmluvy č. 2/2019 nebol akceptovaný žalovaným spôsobom zakladajúcim právny vzťah s obsahom z nájomnej zmluvy. K namietanej otázke riadneho platenia nájomného odvolací súd uviedol, že neformálna dohoda s bývalou štatutárnu zástupkyňou žalovaného nebola zmenou zmluvy, pretože tá mala byť ako dodatok v písomnej forme. Vo vzťahu k aplikovateľnosti § 676 ods. 2 OZ a splneniu predpokladov §-u 12 zákona č. 504/2003 Z. z. odvolací súd odkázal na argumentáciu okresného súdu uvedenú v bode 45. jeho rozsudku. Napokon odvolací súd uviedol, že v prípade vzájomnej žaloby nedošlo k spojeniu vecí súdom podľa § 166 CSP, ale o uplatnenie nároku vzájomnou žalobou podľa § 147 CSP. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP s tým, že v odvolacom konaní úspešnému žalovanému priznal voči procesne neúspešnému žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu podal žalobca dovolanie tvrdiac existenciu dovolacích dôvodov podľa § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. a), c) CSP. Okrem polemiky so závermi odvolacieho súdu (totožnej s obsahom jeho odvolania) namietol, že podanie žalovaného doručené súdu 16. 05. 2019

možno kvalifikovať ako vzájomnú žalobu v zmysle § 147 CSP, no k spojeniu konania došlo bez uznesenia. Súdu tiež vytkol, že sa nevysporiadal s námietkou prekluzívnej lehoty 30 dní v zmysle § 676 Občianskeho zákonníka. Súdy podľa žalobcu (ďalej aj „dovolateľ“) dospeli na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie odvolacieho súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Rozhodnutie odvolacieho súdu označil za arbitrárne a neodôvodnené ústavné konformným spôsobom.

4. Žalovaný vo vyjadrení k dovolaniu uviedol, že nie je možné prijať záver o nesprávnom procesnom postupe súdu. Súdená vec bola skutkovo aj právne posúdená správne. Nemožno súhlasiť s argumentáciou žalobcu týkajúcou sa § 676 OZ. Navrhol zamietnutie dovolania a uplatnil si nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 35 CSP; ďalej tiež „dovolací súd“) po zistení, že dovolanie podala v zákonnej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana sporu, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), zastúpená advokátom (§ 429 ods. 1 CSP) skúmal, či sú splnené aj ďalšie podmienky dovolacieho konania a predpoklady prípustnosti dovolania. Bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie je prípustné, preto pristúpil k skúmaniu jeho dôvodnosti.

6. 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 miere porušujúcej jej právo na spravodlivý proces.

7. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nezávislom a nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na riadne odôvodnenie a na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti).

8. Dovolateľ videl porušenie svojho práva na spravodlivý proces v tom, že vzájomnú žalobu z 15. mája 2019 súd prvej inštancie „spojil v rámci § 166 CSP bez vydania uznesenia.“ K tomu už odvolací súd uviedol, že nedošlo k spojeniu vecí podľa § 166 CSP, ale ide o vzájomnú žalobu predpokladanú zákonom v § 147 CSP (ako výsledok procesnej aktivity žalovaného), ktorú súd nespája. Dovolací súd na zdôraznenie odlišnosti medzi spojením vecí a vzájomnou žalobou ako rozdielnymi procesnými inštitútmi dopĺňa, že spojenie vecí v zmysle § 166 ods. 1 CSP poskytuje súdu možnosť v záujme hospodárnosti konania spojiť (uznesením, proti ktorému nie je odvolanie prípustné) na spoločné konanie vecí, ktoré sa u neho začali a buď skutkovo spolu súvisia, alebo sa týkajú tých istých strán sporu. Ak dôjde v priebehu konania k spojeniu vecí, založí sa o tom do súdnych spisov, ktoré boli s pôvodným súdnym spisom spojené, rovnopis uznesenia o spojení vecí. Vzájomná žaloba v zmysle § 147 CSP poskytuje možnosť žalovanému uplatniť si práva voči žalobcovi v už prebiehajúcom súdnom konaní, v ktorom si uplatňuje svoje práva, resp. nároky žalobca voči žalovanému. Ak ide o vzájomnú žalobu žalovaného vo veci, v ktorej už bolo začaté konanie, pripojí sa vzájomná žaloba ku súdnemu spisu o tejto veci; do súdneho registra sa nezapisuje samostatne ako nová vec. Uznesenie o spojení vecí súd nevyhotovuje, lebo nejde o spojenie vecí tak, ako má na mysli § 166 ods. 1 CSP. Až následne môže súd rozhodnúť o vylúčení vzájomnej žaloby na samostatné konanie, a to v zásade v dvoch prípadoch: 1. ak by sa príslušnosť na konanie o vzájomnej žalobe spravovala ustanovením § 20 CSP (kedy súd vec postúpi na konanie príslušnému súdu) a 2. ak by neboli splnené podmienky pre spojenie vecí (ako vyplývajú z § 166 ods. 2 CSP). Prejednaním vzájomnej žaloby bez vydania uznesenia o spojení vecí preto právo žalobcu na spravodlivý proces porušené nebolo.

9. K námietke žalobcu, že odvolací súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam treba uviesť, že nejde o prípustný dovolací dôvod, ale ide o dôvod odvolací [§ 365

ods. 1 písm. f) CSP]. Dovolací súd totiž nie je súdom skutkovým súdom a dovolanie nepredstavuje opravný prostriedok, ktorý by mal slúžiť na odstránenie nedostatkov pri ustálení skutkového stavu vecí. Dovolací súd nemôže v dovolacom konaní formulovať nové skutkové závery a nie je oprávnený preskúmať správnosť a úplnosť skutkových zistení už len z toho dôvodu, že nie je oprávnený prehodnocovať vykonané dôkazy, pretože (na rozdiel od súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu) v dovolacom konaní nemá možnosť vykonávať dokazovanie (por. § 442 CSP, v zmysle ktorého dovolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd). Dovoláním sa preto nemožno úspešne domáhať revízie skutkových zistení urobených súdmi prvej a druhej inštancie, ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania. Dovolací súd síce má možnosť vyhodnotiť a posúdiť, či konanie nie je postihnuté rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.) a či konajúcimi súdmi prijaté skutkové závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces (IV. ÚS 252/04), čím by mohlo dôjsť k vade zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP, avšak dovolateľ v posudzovanom spore nedostatky v dokazovaní resp. v hodnotení dôkazov ako dovolací dôvod neuplatnil.

10. Dovolateľ namieta arbitrárnosť a nedostatok riadneho odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu. K týmto námietkam treba uviesť, že právo na istú kvalitu súdneho konania, ktorého súčasťou je aj právo strany sporu na dostatočné odôvodnenie súdneho rozhodnutia, je jedným z aspektov práva na spravodlivý proces. Z judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva aj z rozhodnutí Ústavného súdu Slovenskej republiky vyplýva, že základné právo podľa čl. 46 ods. 1 ústavy aj právo podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd v sebe zahŕňajú aj právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia (II. ÚS 383/2006). Právo na spravodlivý proces je naplnené tým, že všeobecné súdy zistia skutkový stav a po výklade a použití relevantných právnych noriem rozhodnú tak, že ich skutkové a právne závery nepopierajú zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces, nie sú svojvoľné, neudržateľné a nie sú prijaté v zrejmom omyle konajúcich súdov. Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojej judikatúre opakovane zdôraznil, že nezávislosť rozhodovania všeobecných súdov sa má uskutočňovať aj v ústavnom a zákonom procesnoprávnom rámci, ktorý predstavujú predovšetkým princípy riadneho a spravodlivého procesu. Jedným z týchto princípov predstavujúcich súčasť práva na spravodlivý proces a vylučujúcich ľubovôľu pri rozhodovaní je aj povinnosť súdu presvedčivo a správne vyhodnotiť dôkazy a svoje rozhodnutia náležite odôvodniť (§ 220 CSP a § 393 CSP, I. ÚS 243/2007), pritom starostlivo prihliadať na všetko, čo vyšlo počas konania najavo, vrátane toho, čo uviedli strany sporu. Z odôvodnenia súdneho rozhodnutia musí vyplývať vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na jednej strane a právnymi závermi na strane druhej. Všeobecný súd by mal vo svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení svojho rozhodnutia dbať tiež na jeho celkovú presvedčivosť, teda na to, aby premisy zvolené v rozhodnutí rovnako ako závery, ku ktorým na ich základe dospel, boli pre širšiu právnickú (ale aj laickú) verejnosť prijateľné, racionálne, ale v neposlednom rade aj spravodlivé a presvedčivé. Všeobecný súd musí súčasne vychádzať z materiálnej ochrany zákonosti tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov - od 01. 07. 2016 strán sporu (IV. ÚS 1/2002, II. ÚS 174/04, III. ÚS 117/07, III. ÚS 332/09, I. ÚS 501/11). Z práva na spravodlivé súdne konanie vyplýva aj povinnosť súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a návrhmi strán (avšak) s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie (I. ÚS 46/05, II. ÚS 76/07, obdobne *Kraska c/a Švajčiarsko* z 29. apríla 1993, Séria A, č. 254-B, str. 49, § 30). Inak povedané, judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva nevyžaduje, aby na každý argument strany, aj na taký, ktorý je pre rozhodnutie bezvýznamný, bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (*Ruiz Torija c. Španielsko* z 9. decembra 1994, séria A, č. 303 - A, s. 12, § 29, *Hiro Balani c. Španielsko* z 9. decembra 1994, séria A, č. 303 - B, *Georgiadis c. Grécko* z 29. mája 1997, *Higgins c. Francúzsko* z 19. februára 1998).

11. Dovolací súd konštatuje, že rozsudok odvolacieho súdu v spojení s rozsudkom súdu prvej inštancie (s ktorým tvorí kompletizujúcu jednotu) spĺňa vyššie uvedené kritériá pre odôvodňovanie rozhodnutí v zmysle § 393 ods. 2 CSP, preto ho nemožno považovať za nepreskúmateľný, neodôvodnený, či zjavne arbitrárny (svojvoľný). Odôvodnenie rozsudku zodpovedá základnej (formálnej) štruktúre odôvodnenia

rozhodnutia. Súslednosti jednotlivých častí odôvodnení a ich obsahové (materiálne) náplne zakladajú súhrnne ich zrozumiteľnosť aj ich všeobecnú interpretačnú presvedčivosť. Z odôvodnenia rozsudkov vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami aj úvahami pri hodnotení dôkazov na jednej strane a právnymi závermi na strane druhej. V hodnotení skutkových zistení neabsentuje žiadna relevantná skutočnosť alebo okolnosť, odvolací súd aj súd prvej inštancie ich náležitým spôsobom v celom súhrne posúdil a náležite vyhodnotil. Argumentácia súdov je koherentná a ich rozhodnutia konzistentné, logické a presvedčivé, zvolené premisy aj závery, ku ktorým na ich základe súdy dospeli sú prijateľné pre právnickú aj laickú verejnosť. Žalobca v dovolaní neuvádza relevantné skutočnosti, ktoré by neboli zistené a vyhodnotené v konaní pred súdmi nižších inštancií.

12.1. Súdy (okresný v bodoch 51. až 55. a odvolací v bode 43. odôvodnení ich rozsudkov) vysvetlili, že nebol zavŕšený klasický kontraktačný proces spôsobom aprobovaným zákonom (§ 43a ods. 1, § 43c ods. 1 a § 44 OZ), teda nedošlo k akceptácii ponuky. Uviedli, že žalobcov návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy č. 170/2018 (o ktorom odvolací súd uviedol, že „nebol celkom návrhom zmluvy, ale konceptom návrhu zmluvy (sám žalobca predpokladal doplnenie zmluvných dojednaní), ktorú mal ako návrh zmluvy odoslať žalovaný po uvedení spôsobu platieb a doby prenájmu“) ani následný návrh zmluvy č. 2/2019 neboli žalovaným akceptované spôsobom, ktorý by založil vzťah z nájomnej zmluvy. Návrh č. 170/2018 obsahujúci špecifikáciu predmetu nájmu výmerou pozemkov 333.859 m² a tri varianty výšky nájomného závislé od troch návrhov dĺžky trvania nájmu (pri dobe nájmu 5 rokov 83 eur/ha/rok, pri dobe nájmu 10 rokov 100 eur/ha/rok a pri dobe nájmu 15 rokov 120 eur/ha/rok) žalovaný neakceptoval bez výhrad a pripomienok, ale odoslal žalobcovi písomnosť obsahujúcu výšku nájomného 150 eur/ha/rok za predmet nájmu o výmere 361.414 m². Rovnako žalobcov návrh nájomnej zmluvy č. 2/2019, ktorý navyše neobsahuje podpis žalobcu ani žalovaného, identifikujúci predmet nájmu výmerou 361.414 m² a určujúci cenu nájomného pri dobe nájmu 10 rokov sumou 160 eur/ha/rok s účinnosťou zmluvy od 01.01.2019 nebol žalovaným prijatý. K tvrdeniu žalobcu, že prijal cenový návrh žalovaného a po zvážení zvýšil cenu nájmu na 160 eur/ha/rok okresný súd poukázal na § 44 ods. 2 OZ, z ktorého vyplýva, že prijatie návrhu, ktoré obsahuje dodatky, výhrady, obmedzenia alebo iné zmeny, je odmietnutím návrhu a považuje sa za nový návrh. Dovolací súd iba dodáva, že napokon aj samotný dovolateľ v dovolaní (rovnako ako v odvolaní) tvrdí, že k uzatvoreniu zmluvy v podstate došlo.

12.2. Odvolací súd v 44. bode rozsudku vysvetlil, že neformálna dohoda s bývalou štatutárnou zástupkyňou žalovaného o splatnosti nájomného bola tolerovaním platenia nájomného v inom termíne splatnosti, ale nie zmenou (dodatkom) zmluvy, k čomu súd prvej inštancie uviedol (bod 49. jeho rozsudku), že zmluvné strany sa v bode 3 čl. 7 zmluvy č. 506/2019 dohodli na písomnej forme jej zmien alebo doplnkov formou dodatkov. Tým je zároveň daná aj odpoveď na argumentáciu dovolateľa, že Občiansky zákonník v § 663 a nasl. neukladá povinnosť písomného vyhotovenia nájomnej zmluvy. Aj keď sa právny vzťah strán sporu spravuje lex specialis, ktorým je zák. č. 504/2003 Z. z., ako uviedli súdy nižších inštancií a dovolateľ nepoprel, dovolací súd dáva do pozornosti ustanovenie § 40 ods. 1 OZ, podľa ktorého ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný a § 40 ods. 2 OZ, ktorý ustanovuje, že písomne uzavretá dohoda sa môže zmeniť alebo zrušiť iba písomne.

12.3. Aj argumentáciou o neexistencii omeškania s platením nájomného v súvislosti s danosťou dôvodu na odstúpenie od zmluvy a prednostného práva na uzavretie nájomnej zmluvy podľa § 13 ods. 2 zák. č. 504/2003 Z. z. sa súdy nižších inštancií zaoberali. Okresný súd v 49. až 50. bode svojho rozsudku, s ktorým sa odvolací súd v zmysle § 387 ods. 2 CSP v celom rozsahu stotožnil, uviedol, že podmienkou prednostného uzatvorenia novej nájomnej zmluvy bolo, aby si nájomca riadne a včas plnil svoje záväzky zo zmluvy, ktorá bola uzatvorená. Základnou povinnosťou žalobcu bolo platenie nájomného vždy k 01. októbru kalendárneho roka, v skutočnosti bolo platené v decembri. Návrh novej nájomnej zmluvy č. 170/2018, spis č. 5/94 zo dňa 26. 11. 2018 bol žalovanému doručovaný po uplynutí zákonnej dvojmesačnej lehoty danej v § 13 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z., pretože bol podaný na poštovú prepravu dňa 27. 11. 2018.

12.4. K otázke obnovy nájomného pomeru v zmysle § 676 Občianskeho zákonníka zaujal odvolací súd stanovisko v 45. bode rozsudku odkazom na 45. bod odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie. Súd prvej inštancie konštatoval, že nie je možné aplikovať § 676 ods. 2 OZ týkajúce sa obnovenia nájomnej zmluvy, pretože zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov č. 504/2003 Z. z. účinný v čase

uzatvorenia zmluvy o nájme pozemku č. 506/2019 aj v znení účinnom od 01. 05. 2018 do 31. 01. 2019 ako špeciálna právna úprava upravoval podmienky obnovenia nájomného vzťahu, a to v § 12.

13. Dovolací súd po zistení, že konanie pred súdom prvej inštancie ani konanie pred odvolacím súdom nebolo postihnuté dovolateľom namietanou vadou vyplývajúcou z § 420 písm. f) CSP potom posudzoval dovolanie z hľadiska ďalšieho uplatneného dovolacieho dôvodu - nesprávneho právneho posúdenia veci odvolacím súdom podľa § 421 ods. 1 písm. a), c) CSP.

14.1. V zmysle § 421 CSP je dovolanie prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne. Dovolanie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

14.2. Právna otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 CSP musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom. Najvyšší súd k tomu v rozhodnutí sp. zn. 3Cdo/6/2017 (podobne napríklad v rozhodnutiach sp. zn. 2Cdo/203/2016, 3Cdo/235/2016, 4Cdo/95/2017 a 7Cdo/140/2017) uviedol, že „v dovolaní, ktorého prípustnosť sa vyvodzuje z § 421 ods. 1 písm. a) CSP by mal dovolateľ: a) konkretizovať právnu otázku riešenú odvolacím súdom a uviesť, ako ju riešil odvolací súd, b) vysvetliť (a označením konkrétneho stanoviska, judikátu alebo rozhodnutia najvyššieho súdu doložiť), v čom sa riešenie právnej otázky odvolacím súdom odklonilo od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, c) uviesť, ako mala byť táto otázka správne riešená“.

14.3. Z hľadiska prípustnosti dovolania v zmysle § 421 ods. 1 písm. c) CSP je relevantná právna otázka, ktorá už bola dovolacími senátmi riešená, pri jej riešení sa ale vyskytla nejednotnosť navonok prejavovaná v prijatí odlišných právnych názorov. Najvyšší súd vo veci sp. zn. 8Cdo/78/2017 konštatoval, že dovolateľ je „povinný dovolací dôvod vymedziť označením rozhodnutí dovolacieho súdu, v ktorých dovolací súd o danej právnej otázke rozhodoval rozdielne (zaujal iné právne závery)“, pričom obdobný záver vyslovil najvyšší súd aj v ďalších svojich rozhodnutiach (3Cdo/87/2017, 4Cdo/14/2017, 6Cdo/185/2016, 8Cdo/141/2017).

15. Najvyšší súd sa striktné nezameral len na to, či dovolateľ vymedzil prípustnosť dovolania formálne na konkrétnom riadku svojho podania. Do úvahy bral aj dovolací dôvod (§ 432 CSP) v snahe vyabstrahovať z neho právnu otázku podľa § 421 CSP, aby mohol následne posúdiť, či od tejto otázky záviselo napadnuté rozhodnutie a či ide o otázku, ktorá napĺňa niektorú z hypotéz zakotvených v písm. a) až c) §-u 421 ods. 1 CSP (nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 468/2023). Rovnako dovolací súd aplikoval ustanovenie § 124 CSP a posudzoval dovolanie podľa jeho obsahu snažiac sa na jednej strane autenticky porozumieť textu dovolania ako celku (viď nálezy Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 15/2021 alebo sp. zn. I. ÚS 336/2019), na druhej strane mať na zreteli potrebu nenarušenia princípu rovnosti strán sporu neprípustným nahrádzaním procesnej aktivity strany sporu obligatórne zastúpenej advokátom a princípu právnej istoty nastolenej právoplatným a vykonateľným rozhodnutím súdu. V rámci takto daných limitov posudzovania obsahu dovolania ako mimoriadneho opravného prostriedku dovolací súd dospel k záveru, že žalobca právnu otázku, od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a pri riešení ktorej sa odvolací súd mal odkloniť od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, alebo ktorá je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne, spôsobom umožňujúcim jej dovolací prieskum nevymedzil. Rovnako neoznačil ustálenú rozhodovaciu prax dovolacieho súdu, od ktorej sa mal odvolací súd pri riešení právnej otázky, od vyriešenia ktorej by záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu (ak by ju dovolateľ riadne vymedzil) odkloniť resp. rozhodnutia dovolacieho súdu, v ktorých by bola právna otázka (ak by ju dovolateľ jasne vymedzil) rozhodovaná rozdielne.

16. Z uvedeného vyplýva, že nesúhlas žalobcu s právnym posúdením a postupom odvolacieho súdu nie je spôsobilý založiť prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 CSP. Samotné polemizovanie dovolateľa s

právnymi názormi odvolacieho súdu, prosté spochybňovanie správnosti jeho rozhodnutia alebo kritika toho, ako odvolací súd pristupoval k riešeniu právnej otázky, významovo nezodpovedajú kritériu uvedenému v § 421 ods. 1 písm. a) a c) CSP (porovnaj rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 2Cdo/203/2016, 3Cdo/6/2017, 3Cdo/67/2017, 4Cdo/95/2017, 7Cdo/140/2017).

17. So zreteľom na uvedené dovolací súd uzatvára, že v časti, v ktorej dovolateľ namieta nesprávne právne posúdenie veci v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) a c) CSP by dovolací súd dovolanie odmietol podľa § 447 písm. f) CSP ako dovolanie, v ktorom dovolacie dôvody nie sú vymedzené spôsobom uvedeným v § 431 až § 435 CSP. Vzhľadom na súčasne uplatnený dovolací dôvod spočívajúci v tvrdení existencie vady zmätočnosti, ktorá by bola porušením práva dovolateľa na spravodlivý proces [§ 420 písm. f) CSP], naplnenie ktorého dovolací súd nezistil, však dovolací súd dovolanie ako celok podľa § 448 CSP zamietol.

18. O trovách dovolacieho konania rozhodol dovolací súd podľa § 255 ods. 1 CSP. V dovolacom konaní bol úspešný žalovaný, preto mu dovolací súd priznal náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu voči neúspešnému žalobcovi (ktorého dovolanie bolo zamietnuté).

19. Tento rozsudok prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.