

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 4Cdo/187/2022  
Identifikačné číslo spisu: 4414216241  
Dátum vydania rozhodnutia: 22.02.2024  
Meno a priezvisko: JUDr. Mario Dubaň  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2024:4414216241.1

## UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobkyne obchodnej spoločnosti AGRONATUR, s. r. o., Jasová 616, IČO: 36 529 150, zastúpenej Advokátska kancelária Timoranská & Štofková s.r.o., Nové Zámky, Pribinova 9, IČO: 36 813 401, proti žalovaným 1/ Cappella, náboženská fundácia, Trnava, Námestie sv. Mikuláša 2, IČO: 45 010 790, 2/ Rímskokatolícka cirkev, Trnavská arcidiecéza, Trnava, Jána Hollého 10, IČO: 00 419 702, oboch zastúpených advokátskou kanceláriou MAPLE & FISH s. r. o., Bratislava, Žižkova 22B, IČO: 36 718 432, o neplatnosť výpovede nájomnej zmluvy, vedenom na Okresnom súde Nové Zámky pod sp. zn. 9C/194/2014, o dovolaní žalovaných 1/ a 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 12. mája 2022 sp. zn. 12Co/42/2020, takto

### rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Nitre z 12. mája 2022 sp. zn. 12Co/42/2020 zrušuje a vec vracia odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

### Odôvodnenie

1. Okresný súd Nové Zámky (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „prvoinštančný súd“) rozsudkom z 23. mája 2018 č. k. 9C/194/2014-632 v spojení s opravným uznesením z 27. februára 2020 č. k. 9C/194/2014-682 určil, že Výpoveď z nájmu zo dňa 23. júna 2014 daná žalovanou 1/ žalobkyni (ďalej aj „Výpoveď“) je neplatná. Súd prvej inštancie ďalej určil, že nájomná zmluva uzatvorená medzi žalobkyňou a žalovanou 1/ zo dňa 21. septembra 2009 (ďalej aj „Nájomná zmluva“) s predmetom nájmu uvedeným v bode 1.1. Nájomnej zmluvy, a to nehnuteľnosťami špecifikovanými vo výroku II. tohto rozsudku, je platná a účinná do 30. septembra 2019. Ďalším výrokom súd určil, že Nájomná zmluva s predmetom nájmu uvedeným v bode 1.2. Nájomnej zmluvy, a to nehnuteľnosťami špecifikovanými vo výroku III. tohto rozsudku, je platná a účinná, a to do 30. októbra 2019. O trovách konania súd rozhodol tak, že žalobkyni priznal nárok na ich náhradu v rozsahu 100 %.

1.1. Súd prvej inštancie mal na základe vykonaného dokazovania jednoznačne za preukázané, že medzi žalobkyňou a žalovanou 1/ bola 21. septembra 2009 uzatvorená Nájomná zmluva č. 278/2009 a predmetom nájmu boli nehnuteľnosti v k. ú. T., okres B., zapísané na LV č. XXXX a v k. ú. X., okres W., zapísané na LV č. XXX. Tiež bolo preukázané, že v Nájomnej zmluve v Čl. III Doba nájmu bolo dohodnuté, že sa nájomná zmluva uzatvára na dobu určitú pri nájme pozemkov uvedených v Čl. I odsek 1.1. v trvaní piatich rokov s účinnosťou od 01. októbra 2009 do 01. októbra 2014 a pri nájme

pozemkov uvedených v Čl. I odsek 1.2. v trvaní piatich rokov s účinnosťou od 01. novembra 2009 do 01. novembra 2014. V konaní bolo ďalej podľa súdu preukázané, že žalovaná 1/ doručila žalobkyni Výpoveď, kde žalovaná 1/ výpoveď zdôvodňovala nedovoleným vykonaním zmeny druhu pozemku. Súd prvej inštancie ďalej konštatoval, že žalovaná 1/ ako dôvod výpovede uviedla porušenie povinností podľa Čl. VII bod 7.3. s tým, že zmenu druhu poľnohospodárskeho pozemku môže vykonať nájomca len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v súlade so zákonom č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení. Vo výpovedi tiež uviedla, že bolo porušené aj ustanovenie Čl. VII bod 7.13., keď žalobkyňa upravila poľné cesty, v ktorých je uložený eternit, čím porušila toto ustanovenie, čo je aj predmetom trestného stíhania. Pokiaľ išlo o zmenu druhu pozemku, v konaní bolo podľa súdu prvej inštancie pripojeným spisom Okresného úradu Komárno, pozemkového a lesného odboru č. OU-KN-PLO-2016/000392, preukázané, že tento orgán rozhodol o námietkach žalovaných ohľadom zmeny druhu pozemkov, ktoré mala vykonať žalobkyňa bez súhlasu žalovanej 1/ a Okresný úrad rozhodnutím dňa 22. októbra 2014 č. k. OU-KN-PLO-2014/008946 uložil súčasnému užívateľovi - žalobkyni, aby v k. ú. X. zabezpečila v zmysle § 3 odsek 1c zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení od hospodárskeho roka 2015 využívanie poľnohospodárskej pôdy v súlade s druhom pozemku vedeným v katastri nehnuteľností na pozemkoch presne citovaných v tomto rozhodnutí a zároveň uložil vlastníkovi poľnohospodárskych pozemkov, teda žalovanej 2/, aby v k. ú. X. v zmysle § 3 odsek 1d vyššie citovaného zákona do 6 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti tohto nariadenia usporiadal a zosúladiť druh pozemku postupom podľa § 9 zákona s jeho evidenciou v katastri na pozemkoch bližšie uvedených v tomto rozhodnutí.

1.2. Pokiaľ išlo o k. ú. X., súd prvej inštancie konštatoval, že hoci bola Nájomná zmluva uzatvorená so žalovanou 1/, ku dňu podania Výpovede už prenajímateľom nehnuteľností v k. ú. X. bola aj žalovaná 2/, ktorá vstúpila do práv prenajímateľa tým, že nadobudla vlastníctvo k týmto pozemkom a z tohto dôvodu bolo možné jednoznačne vyvodit', že k nehnuteľnostiam v k. ú. X. výpoveď ani nebola podaná, resp. žalovaná 1/ nebola oprávnená podať výpoveď, pretože splnomocnenie ani iný mandát žalovaná 1/ nemala a ani z Výpovede nevyplývalo, že by konala za žalovanú 2/. Súd prvej inštancie mal za to, že tvrdenie žalovaných, že Výpoveď bola daná aj za žalovanú 2/ na základe Mandátnej zmluvy zo dňa 05. júna 2014 a plnomocenstva z č. l. 536 spisu, neobstojí z dôvodu, že k Výpovedi nebolo priložené splnomocnenie tak, ako je uvedené v spise na č. l. 536, ale tiež z dôvodu, že zo samotného splnomocnenia nevyplýva, že by žalovaná 2/ bola splnomocnila žalovanú 1/ na podanie Výpovede. Zároveň podotkol, že v tomto smere splnomocnenie vyplývajúce z mandátnej zmluvy je nejasné a neurčité, keď hlavne nie je zrejmé, čo je potrebné rozumieť pod usporiadaním nájomných vzťahov. Napokon poznamenal, že žalovaná 2/ ani netvrdí vypovedanie nájmu, ani ho nepreukazuje, domáha sa ho iba žalovaná 1/.

1.3. Vzhľadom na to, že žalovaní v konaní nepreukázali porušenie predmetného výpovedného dôvodu, súd prvej inštancie dospel k záveru, že je možné určiť Výpoveď danú žalovanou 1/ žalobkyni za neplatnú. Žalobkyňa preukázala naliehavý právny záujem v súlade s ustanovením § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“), keď naliehavosť právneho záujmu na určení neplatnosti výpovede je daná tým, že ak jej súd má vyhovieť, môže žalobkyňa nerušene užívať nehnuteľnosti do riadneho skončenia nájmu. Zároveň naliehavosť právneho záujmu bola podľa súdu daná aj tým, že je potrebné určiť neplatnosť Výpovede vzhľadom na predmet nájmu, keďže ide o poľnohospodársku pôdu, lebo prístup k nej je neobmedzený, a teda žalobkyňa preukázala dôvodnú obavu, že bude obmedzená vo svojich právach treťou osobou, z čoho následne by mohli vzniknúť ďalšie súdne spory. Napokon, naliehavosť právneho záujmu je daná aj v súvislosti s tým, že pri nájme poľnohospodárskej pôdy sa nájomca zapisuje do katastra nehnuteľností za účelom zabezpečenia nerušeného výkonu práva užívania nehnuteľnosti voči tretím osobám. Súd prvej inštancie zároveň určil, že Nájomná zmluva s predmetom nájmu uvedeným v bode 1.1., resp. v bode 1.2. Nájomnej zmluvy, je platná a účinná, a to do 30. septembra 2019, resp. 30. októbra 2019, keďže sa automaticky obnovila od 01. októbra 2014, resp. 02. novembra 2014. O nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1, 2 CSP.

2. Krajský súd v Nitre (ďalej len „odvolací súd“) na odvolanie žalovaných 1/ a 2/ rozsudkom z 12. mája 2022 sp. zn. 12Co/42/2020 rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil a žalobkyni priznal voči žalovaným 1/ a 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

2.1. Stotožnil sa so záverom súdu prvej inštancie o neplatnosti spornej Výpovede. Z vykonaného

dokazovania mu vyplynulo, že dôvod Výpovede - nedovolené vykonanie zmeny druhu pozemku bez súhlasu žalovaných - nebol v skutočnosti naplnený, čo potvrdzuje rozhodnutie Okresného úradu Komárno, pozemkového a lesného odboru, č. OU-KN-PLO-2016/000392 zo dňa 22. októbra 2014 v spojení s rozhodnutím Okresného úradu v Nitre, odbor opravných prostriedkov, č. OU-NR-OOP4-2015/000024 zo dňa 29. januára 2015 a potvrdzujú to i ďalšie správy z Okresného úradu Nové Zámky, pozemkového a lesného odboru. Odvolací súd preto konštatoval, že listinnými dôkazmi bolo preukázané, že žalobkyňa riadne užívala poľnohospodársku pôdu podľa Nájomnej zmluvy. Akcentoval, že to nebola žalobkyňa, kto v rokoch 2001 - 2004 zoral trvalý trávnatý porast, prípadne zlikvidoval ovocný sad a vykonanú zmenu druhu pozemku neohlásil orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy, pričom práve týmto konaním podľa príslušných správnych orgánov došlo k rozporu evidovaného právneho druhu niektorých pozemkov so skutočným stavom. V tejto súvislosti poukázal na čl. VII. bod 7.15. Nájomnej zmluvy, podľa ktorého prenajímateľ berie na vedomie, že nájomca sa oboznámil s predmetom nájmu obhliadkou na mieste samom i z listín, na základe ktorých skutkový stav druhu pozemku nemusí zodpovedať právnemu druhu pozemkov. Žalobkyňa teda vstupom do nájomného vzťahu uzatvorením Nájomnej zmluvy prevzala predmet nájmu v stave, v akom sa v prírode nachádzal, a tak ho aj začala užívať. Na základe uvedeného nebolo podľa názoru odvolacieho súdu možné prisvedčiť tvrdeniu žalovanej 1/, že žalobkyňa zmenila druh pozemkov bez súhlasu žalovaných a uzavrel, že výpovedný dôvod špecifikovaný vo Výpovedi nebol naplnený; z toho vyvodil, že Výpoveď daná žalovanou 1/ žalobkyňi dňa 23. júna 2014 je neplatná tak, ako to posúdil aj súd prvej inštancie.

2.2. Pokiaľ žalovaní namietali, že súd sa nevysporiadal s ďalšími dôvodmi uvádzanými vo Výpovedi, a to neodstránenie eternitu z poľných ciest, neplatenie nájomného, a že žalobkyňa v rozpore s povolením ťažila štrk, túto kritiku odvolací súd nepovažoval za dôvody, na základe ktorých žalovaná 1/ odôvodnila podanie Výpovede. Dodal, že žalovaná 1/ výslovne vo Výpovedi špecifikovala, že výpovedným dôvodom je len zmena druhu pozemku a preto konštatoval, že súd prvej inštancie nemusel skúmať naplnenie konania žalobkyne spočívajúce v neodstránení eternitu z poľných ciest, v neplatení nájomného a ťažení štrku bez povolenia, keďže to bolo uvedené len na dôvažok. Podľa odvolacieho súdu sa prvoinštančný súd vysporiadal aj so zmenou vlastníctva sporných nehnuteľností, a to konkrétne v odseku 56. odôvodnenia s tým, že ku dňu podania Výpovede už prenajímateľom nehnuteľností v kat. území Búč bola žalovaná 2/, ktorá vstúpila do práv prenajímateľa tým, že nadobudla vlastníctvo k týmto pozemkom. Odvolací súd aproboval toto právne posúdenie, pretože právnym následkom zmeny vo vlastníckom práve nehnuteľností je vstup žalovanej 2/ do nájomného vzťahu so žalobkyňou na mieste prenajímateľa, čím žalovaná 2/ preberá na seba všetky práva a povinnosti prenajímateľa predmetných nehnuteľností, ktoré vyplývajú nielen z uzatvorenej Nájomnej zmluvy, ale i zo zákona. Odvolací súd sa napokon stotožnil aj s právnym názorom súdu prvej inštancie ohľadne absencie priloženia splnomocnenia k Výpovedi a dodal, že pokiaľ žalovaná 1/ mienila dať platne žalobkyňi výpoveď z nájmu, pričom konala v mene žalovanej 2/ ako vlastníka predmetných nehnuteľností, ktoré užívala žalobkyňa, mala k podanej Výpovedi priložiť splnomocnenie (ako v spise na č. I. 536), aby žalobkyňi bolo zrejmé, že žalovaná 1/ koná pri tomto právnom úkone za žalovanú 2/. V súvislosti s poukazom žalovaných na mandátnu zmluvu z 05. júna 2014 mal za to, že mandátna zmluva zakladá medzi účastníkmi zmluvy právny vzťah a v prípade, ak zo zmluvy vyplýva záväzok mandatára vykonať v mene mandanta vymedzené právne úkony, nenahradzuje vo vzťahu k tretím osobám plnú moc. Zároveň za pomoci obsahu mandátnej zmluvy nemožno vykonávať výklad plnej moci. Napokon podrobil kritike aj neurčitost' predloženej plnej moci, v ktorej bol uvedený rozsah oprávnenia žalovanej 1/ ako usporiadanie nájomných vzťahov z Nájomnej zmluvy, z čoho nebolo možné vyvodiť, či sa vzťahuje i na vypovedanie Nájomnej zmluvy. Námietku, že sa prvoinštančný súd nezaoberal rôznou účinnosťou Nájomnej zmluvy dohodnutou v špecifikácii v čl. I. bod 1.1., čl. I. bod 1.2., čl. I. bod 1.3. odvolací súd neuznal a v tejto súvislosti ozrejmil, že z rozhodnutia súdu vyplývalo, že Nájomná zmluva mala rôznu účinnosť, a to konkrétne pri nájme pozemkov uvedených v čl. I. bod 1.1. od 01. októbra 2009 a pri nájme pozemkov uvedených v čl. I. bod 1.2. od 01. novembra 2009. Na rôznu účinnosť súd prvej inštancie prihliadol aj pri závere o obnovení nájomného pomeru podľa § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z., keď Nájomná zmluva v časti predmetu nájmu uvedenom v čl. I. bod 1.1. sa obnovila na obdobie 5 rokov od 01. októbra 2014 a v časti predmetu nájmu uvedenom v čl. I. bod 1.2. sa obnovila na obdobie 5 rokov od 03. novembra 2014. O trovách konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1, 2 CSP.

3. Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podali žalovaní 1/ a 2/ (ďalej aj „dovolatelia“) dovolanie, ktoré odôvodnili poukazom na ustanovenia § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

3.1. Kľúčová námietka dovolateľov atakovala arbitrárnosť, neodôvodnenosť, nepresvedčivosť a nepreskúmateľnosť napadnutých rozhodnutí súdov nižších inštancií, ktoré nezdôvodnili, prečo nezohľadnili ich zásadnú argumentáciu a predložené dôkazné prostriedky. Súd dospeli k nesprávnemu a neodôvodnenému záveru o tom, že vo Výpovedi bol údajne ako jediný výpovedný dôvod uvedený iba dôvod podľa čl. VII. bod 7.3. Nájomnej zmluvy a poukázali na skutočnosť, že sa nezaoberali ostatnými výpovednými dôvodmi uvedenými vo Výpovedi, ktorými boli tiež: pravidelné problémy s platbou nájomného, nedovolená úprava poľných ciest, v ktorých je uložený eternit, nedovolená ťažba štrku. Odvolací súd sa v odôvodnení obmedzil iba na konštatovanie, že ostatné výpovedné dôvody nemožno považovať za dôvody, na základe ktorých bola Výpoveď podaná, ale tieto boli podľa jeho názoru uvedené vo Výpovedi „len na dôvažok“. Podľa dovolateľov však odvolací súd tento svoj záver nijako bližšie neodôvodnil, neuviedol, prečo by ostatné výpovedné dôvody nemali byť považované za dôvody Výpovede, nešpecifikoval, akými úvahami bol pri posudzovaní Výpovede a jej dôvodov vedený, prečo sa týmito vôbec zaoberal. Dovolatelia svoju kritiku smerom k nesprávnemu a neodôvodnenému záveru súdov nižších inštancií zamerali na skutočnosť, že Výpoveď mala žalobkyni dať údajne iba žalovaná 1/ a nie aj žalovaná 2/. Odvolaciemu súdu vyčítali, že nijako nevysvetlil, z čoho vyvodzoval všeobecnosť, nejasnosť a neurčitosť Splnomocnenia z 05. júna 2014, ktorým žalovaná 2/ splnomocnila žalovanú 1/, keď v tomto je jasne špecifikované, že usporiadanie nájomných vzťahov sa týka Nájomnej zmluvy. V tejto súvislosti dovolatelia argumentovali, že Výpoveď bola podaná oboma žalovanými, pričom za oboch bola podpísaná T. Y. C., ktorý konal ako štatutárny orgán žalovanej 1/, a zároveň aj ako štatutárny orgán žalovanej 2/. Ani s toto skutočnosťou sa však odvolací súd vôbec nevysporiadal. Rovnako mali za to, že v napadnutom rozhodnutí absentuje vyčerpávajúce odôvodnenie ohľadom skutočnosti, že daním Výpovede a uplynutím výpovednej doby došlo k ukončeniu Nájomnej zmluvy, a tým pádom nemohlo dôjsť k predĺženiu Nájomnej zmluvy o ďalších 5 rokov. Zdôraznili, že arbitrárnosťou napadnutého rozsudku bola tiež absolútne vylúčená možnosť materiálneho prieskumu výpovedných dôvodov v zmysle, či tieto nemožno považovať za dôvody odstúpenia od Nájomnej zmluvy. Napokon dovolatelia uviedli, že odvolací súd nedostatočne odôvodnil aj svoj záver o existencii naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Týmto postupom a konaním odvolacieho súdu došlo k porušeniu ich práva na spravodlivý proces v zmysle § 420 písm. f) CSP.

3.2. Ťažisko dovolacej argumentácie dovolateľov vo vzťahu k uplatnenému dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP spočívala v tvrdení, že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od právnej otázky: „Či právne úkony vyjadrené slovami je potrebné vykladať iba podľa ich jazykového vyjadrenia, alebo aj podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, resp. aj podľa ďalšieho relevantného konania účastníkov zmluvy v rozhodnom období“. Vyjadrili presvedčenie, že napadnutým rozhodnutím došlo k odchýleniu od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu (sp. zn. 3Cdo/81/2011, MCdo/251/02, 5Cdo/205/2008), keďže odvolací súd vyložil Výpoveď striktno formalisticky podľa jazykového vyjadrenia a neprihliadol aj na vôľu žalovaných 1/ a 2/ podávajúcich Výpoveď, ktorá bola zrejماً z množstva listinných dôkazov predložených v súdnom konaní a z komunikácie medzi žalobkyňou a žalovanými. Na základe uvedeného navrhli, aby odvolací súd zrušil rozhodnutia súdov nižších inštancií a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

4. Žalobkyňa vo vyjadrení k dovolaniu bližšie rozviedla dôvody, pre ktoré nesúhlasila s dovolacími dôvodmi, nakoľko tieto nie sú dané a bola názoru, že nedošlo k porušeniu práva na spravodlivý proces a nie je naplnená ani podmienka odklonu od rozhodovacej praxe odvolacieho súdu. Zdôraznila, že z listiny, ktorou žalovaná 1/ mienila dať Výpoveď, jednoznačne vyplýva dôvod Výpovede, keď žalovaná 1/ výslovne uvádza, že výpoveď dáva z titulu porušenia čl. VII. bod 7.3. Nájomnej zmluvy pre nedovolenú zmenu druhu pozemku. Nedostatky Výpovede nemožno zhojiť tým, že sa bude vykladať aj ďalší text Výpovede v prospech žalovanej 1/, ktorá celkom jednoznačne výpovedný dôvod zadefinovala. Zo samotnej Výpovede pritom vôbec nevyplýva, že by bola urobená aj v mene žalovanej 2/ a nebolo k nej priložené žiadne splnomocnenie, preto si žalobkyňa ani len nemohla domyslieť, že by Výpoveď mienila dať aj žalovaná 2/. Žalobkyňa navrhla podané dovolanie ako nedôvodné zamietnuť podľa 448 CSP.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“ alebo „dovolací 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) dospel k záveru, že dovolanie je dôvodné.

6. 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.

7. 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.

8. 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).

9. 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.

10. Dovolatelia vyvodzujú prípustnosť dovolania z ustanovenia § 420 písm. f) CSP namietali nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozhodnutia a s tým spojenú jeho nepreskúmateľnosť, resp. arbitrárnosť.

11. Hlavnými znakmi, ktoré charakterizujú procesnú vadu uvedenú v § 420 písm. f) CSP, sú: a/ zásah súdu do práva na spravodlivý proces a b/ nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci procesnej strane, aby svojou procesnou aktivitou uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia, a to v takej miere (intenzite), v dôsledku ktorej došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. 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 v zmysle citovaného ustanovenia treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca a ktoré (porušenie) tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie vecí za prítomnosti strany sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonávaným dôkazom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a na rozhodnutie o riadne uplatnenom nároku spojené so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutia spravodlivosti).

12. 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.).

13. Účelom odôvodnenia rozhodnutia je vysvetliť postup súdu a dôvody jeho rozhodnutia. V súlade s § 220 ods. 2 CSP v spojení s § 393 ods. 2 CSP musí súd v odôvodnení rozhodnutia podať výklad opodstatnenosti a zákonnosti výroku rozhodnutia a musí sa vyporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený s poukazom na zistené rozhodujúce skutočnosti, ale tiež s poukazom na ním prijaté právne závery. Povinnosť súdu rozhodnutie náležite odôvodniť je odrazom práva strany sporu na dostatočné a presvedčivé odôvodnenie spôsobu rozhodnutia súdu, ktorý sa zaoberá so všetkými právne relevantnými dôvodmi uplatnenej žaloby, ako aj so špecifickými námietkami strany sporu. Odôvodnenie rozhodnutia súdu nižšej inštancie musí byť zároveň dostatočným podkladom pre uskutočnenie prieskumu v opravnom konaní. Porušením uvedeného práva strany sporu na jednej strane a povinnosti súdu na strane druhej sa strane sporu (okrem upretia práva dozvedieť sa o príčinách rozhodnutia práve zvoleným spôsobom) odníma možnosť náležite skutkovo aj právne argumentovať proti rozhodnutiu súdu v rámci využitia prípadných riadnych alebo mimoriadnych opravných prostriedkov.

14. 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 zakladá prípustnosť a dôvodnosť dovolania (porov. sp. zn. 4Cdo/125/2019). Dodržiavanie povinnosti odôvodniť rozhodnutie má zaručiť transparentnosť a kontrolovateľnosť rozhodnutí súdov, a tak vylúčiť svojvoľu 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.

15. Dovolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu, z hľadiska vyššie definovaných požiadaviek na riadne odôvodnenie rozhodnutia a s tým súvisiace právo na spravodlivý proces, nemôže v kontexte celého súdneho konania obstáť.

16. V posudzovanej veci predmet sporu spočíval v posúdení neplatnosti Výpovede Nájomnej zmluvy č. 278/09 zo dňa 23. júna 2014, danej žalovanou 1/ žalobkyni.

16.1. V predmetnej Výpovedi sa okrem iného uvádza, že: „Výpoveď dávam z titulu porušenia povinnosti podľa čl. VII, bod 7.3. - Zmenu druhu poľnohospodárskeho pozemku môže vykonať nájomca len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v súlade so zákonom č. 220/2004 Z. z. ... Výpoveď sme nútení dať vašej organizácii po dôkladnom zvážení doterajšej spolupráce s vašou spoločnosťou ako nájomcom. Ako s nájomcami evidujeme neustále a pravidelne problémy s platbou nájomného. Neustále sú problémy s úpravou nájomných vzťahov. Navyše sme museli vziať do úvahy aj skutočnosť, že vaša spoločnosť upravila poľné cesty, v ktorých je uložený eternit, čím je porušené aj ustanovenie NZ, čl. VII, bod 7.13. Celá táto záležitosť nie je do dnešného dňa ukončená. Je predmetom trestného stíhania. Z vašej strany sme doteraz neobdržali žiadne návrhy na vysporiadanie aj tejto záležitosti. Rovnako ste nám doteraz nezaslali vyjadrenie k ťažbe štrku na parcele č. 12961 v k. ú. Mužla. ... Z vyššie menovaných dôvodov je táto výpoveď plne opodstatnená ... “.

16.2. Žalovaní 1/ a 2/ svoje výhrady v súvislosti s výkladom Výpovede v podanom odvolaní upriamili na skutočnosť, že okrem zmeny druhu pozemku vo Výpovedi uviedli aj tieto ďalšie dôvody: neodstránenie eternitu z poľných ciest, ťažba štrku a neplatenie nájomného. Namietali, že týmito ďalšími dôvodmi uvedenými vo Výpovedi sa súd prvej inštancie nezoberal. Odvolací súd v tejto súvislosti v ods. 16.

odôvodnenia stroho uviedol, že „Pokiaľ žalovaní namietali, že súd sa nevysporiadal s ďalšími dôvodmi uvádzanými vo výpovedi, a to neodstránenie eternitu z poľných ciest, neplatenie nájomného, a že žalobca v rozpore s povolením ťažil štrk, tieto dôvody nemožno považovať za dôvody, na základe ktorých žalovaný 1/ odôvodnil podanie výpovede. Žalovaný 1/ vo Výpovedi zo dňa 23. júna 2014 jednoznačne výslovne uviedol, že výpoveď dáva titulom porušenia povinností podľa č. VII, bod 7.3., t. j. zmeny druhu pozemku žalobcom bez súhlasu prenajímateľa“. Zároveň dodal, že súd prvej inštancie nemusel skúmať naplnenie konania žalobkyne spočívajúce v neodstránení eternitu z poľných ciest, v neplatení nájomného a ťaženia štrku bez povolenia, ktoré bolo uvedené „len na dôvažok“.

16.3. Hodno pripomenúť, že ustanovenie § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka predpokladá, že o obsahu právneho úkonu môže vzniknúť pochybnosť z hľadiska jeho určitosti alebo zrozumiteľnosti a pre taký prípad formuluje výkladové pravidlá, ktoré ukladajú súdu, aby tieto pochybnosti odstránil výkladom založeným na tom, že okrem jazykového vyjadrenia právneho úkonu vyjadreného slovne (nie teda konkludentne podľa § 35 ods. 3 Občianskeho zákonníka), podrobí skúmaniu i vôľu (úmysel) konajúcich osôb. Jazykové vyjadrenie právneho úkonu zachytené v zmluve, musí byť preto najprv vykladané prostriedkami gramatickými (z hľadiska možného významu jednotlivých použitých pojmov), logickými (z hľadiska nadväznosti použitých pojmov), či systematickými (z hľadiska zaradenia pojmov v štruktúre celého právneho úkonu). Okrem toho súd na základe vykonaného dokazovania posúdi, aká bola skutočná vôľa strán v čase uzatvárania zmluvy. Podmienkou pre to, aby mohol prihliadnuť k vôli účastníkov je, aby nebola v rozpore s tým, čo vyplýva z jazykového vyjadrenia úkonu. Výkladom tak možno zisťovať iba obsah právneho úkonu, nemožno ním prejav vôle dopĺňovať (m. m. 3Cdo/81/2011). K pochopeniu obsahu vôle môže slúžiť i širší kontext konania účastníkov, prípadne i z konania následného, ak z neho možno i spätne usudzovať na obsah vôle, včítane toho, ako skôr prejavenu vôľu interpretujú sami účastníci právneho úkonu (R 90/2004). Aj Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojej judikatúre opakovane nabáda k tomu, že prílišný právny formalizmus zasahuje do zmluvnej slobody vyplývajúcej z princípu zmluvnej voľnosti (autonómie vôle) účastníkov právnych úkonov (napr. I. ÚS 243/07, I. ÚS 242/07, IV. ÚS 15/2014); jedným zo základných princípov výkladu zmlúv je priorita výkladu, ktorý nevedie k neplatnosti zmluvy, pred takým výkladom, ktorý vedie k neplatnosti, ak do úvahy prichádzajú obidva výklady (nález sp. zn. I. ÚS 640/2014). Taká prax, keď všeobecné súdy preferujú celkom opačnú tézu uprednostňujúcu výklad vedúci k neplatnosti zmluvy pred výkladom nezakladajúcim jej neplatnosť, preto nie je ústavne konformná a je v rozpore s princípmi právneho štátu vyplývajúcimi z čl. 1 ústavy (napr. nálezy ÚS SR, I. ÚS 242/07, I. ÚS 243/07, IV. ÚS 340/2012).

16.4. V nadväznosti na vyššie uvedené východiská dovolací súd vyhodnotil ako dôvodnú tú časť oponentúry žalovaných 1/, 2/, podľa ktorej odvolací súd dostatočne nezdôvodnil, na základe čoho, resp. na základe uplatnenia akých výkladových metód dospel k záveru, že ďalšie dôvody obsiahnuté vo Výpovedi majú iba doplnkový charakter a sú uvedené „len na dôvažok“. Z obsahu spisu je zrejmé, že žalovaní vo svojich vyjadreniach či prednesoch v priebehu základného konania operovali s jednotlivými dôvodmi uvedenými Výpovedi ako s osobitnými výpovednými dôvodmi.

17. Pokiaľ odvolací súd pri posudzovaní obsahu Výpovede bez podrobnejšieho odôvodnenia konštatoval, že ostatné dôvody uvádzané vo Výpovedi nemožno považovať za dôvody, na základe ktorých žalovaná 1/ odôvodnila podanie Výpovede, a tieto boli uvedené „len na dôvažok“, možno spoľahlivo uzavrieť, že sa v celej šírke posudzovania obsahu výpovede nevysporiadal s výkladovými pravidlami, ktoré vyžaduje stabilná judikatúra pri interpretácii právnych úkonov, v dôsledku čoho napadnutý rozsudok odvolacieho súdu nie je logicky a vyčerpávajúcym spôsobom odôvodnený.

17.1. Dovolatelia súčasne nedostali dostatočnú odpoveď na (pre nich) významný odvolací argument, spočívajúci v poukaze na ďalšie výpovedné dôvody, ktorými sa ani súd prvej inštancie nezaoberal. Túto argumentáciu je súčasne potrebné považovať za podstatné tvrdenie v zmysle § 387 ods. 3 CSP, nakoľko išlo o námietku, ktorá je relevantná, teda má vecnú súvislosť s prejednávanou vecou a zároveň je takej povahy, že v prípade jej preukázania (samostatne alebo v spojitosti s ostatnými okolnosťami) mohla priniesť priaznivejšie rozhodnutie pre odvolateľov. Absencia vysporiadania sa s podstatnými tvrdeniami odvolateľa, dokonca aj v skrátanom (v posudzovanom prípade o taký prípad nešlo - pozn. dovolacieho súdu) odôvodnení odvolacieho súdu je takým nedostatkom rozhodnutia, ktorého intenzita sama osebe

zakladá porušenie základného práva na súdnu ochranu a práva na spravodlivé súdne konanie (III. ÚS 314/2018, ZNaU 47/2018).

17.2. Uvedené možno subsumovať aj k úplnej absencii zhodnotenia otázky, prečo nemohla byť Výpoveď podaná obidvoma žalovanými (keď bola podpísaná T. Y. C., či je namieste úvaha, aby konal ako štatutárny orgán žalovaného 1/, a zároveň ako štatutárny orgán žalovaného 2/), keďže vo Výpovedi je pod vlastnoručným podpisom T. Y. C. uvedené jeho meno, následne „Trnavský arcibiskup“ (označenie štatutárneho orgánu žalovaného 2/) a ďalšia funkcia „Predseda Rady Náboženskej fundácie Cappella“ (označenie štatutárneho orgánu žalovaného 1/). Napadnuté rozhodnutie v tejto časti neobsahuje vôbec žiadne odôvodnenie.

18. Ak rozhodnutie odvolacieho súdu neobsahuje náležitosti uvedené v § 220 ods. 2 CSP v spojení s § 393 ods. 2 CSP, je nepreskúmateľné. Takéto rozhodnutie súdu odníma strane sporu možnosť uskutočňovať procesné práva a v konečnom dôsledku porušuje jej právo na spravodlivý súdny proces [čo zakladá vadu konania podľa § 431 ods. 1 CSP v spojení s § 420 písm. f) CSP], pretože jej upiera možnosť náležite skutkovo a právne argumentovať proti rozhodnutiu súdu v rámci opravných prostriedkov.

19. Po relevantnom vyhodnotení právne významných otázok ohľadom dodržania povinnosti riadne odôvodniť rozhodnutie (ktoré má zaručiť transparentnosť a kontrolovateľnosť rozhodnutí súdov, a tak vylúčiť svojvôľu v tomto procese) dovolací súd uzatvára, že uvedené nedostatky odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu majú v danom prípade za následok, že napadnuté rozhodnutie nespĺňa požiadavky stanovené súdu v ustanovení § 220 ods. 2 CSP v spojení s § 393 ods. 2 CSP na riadne odôvodnenie rozsudku. Z tohto dôvodu je dovolanie žalovaných 1/ a 2/ procesne prípustné podľa § 420 písm. f) CSP a dovolatelia v ňom dôvodne namietajú nimi uvádzanú procesnú vadu zmätočnosti, pretože im týmto nesprávnym procesným postupom súdu bolo znemožnené realizovať im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

20. Vzhľadom na zistenie, že v konaní došlo k procesnej vade podľa § 420 písm. f) CSP, ktorá skutočnosť je okolnosťou, pre ktorú musí dovolací súd napadnuté rozhodnutie vždy zrušiť, pretože rozhodnutie vydané v konaní postihnutom tak závažnou procesnou vadou, nemôže byť považované za správne, Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok odvolacieho súdu zrušil (§ 449 ods. 1 CSP) a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 450 CSP).

21. Ak v konaní došlo k procesnej vade zmätočnosti znemožňujúcej strane realizáciu jej procesných oprávnení, dovolací súd napadnuté rozhodnutie zruší bez toho, aby sa zaoberal správnosťou právnych záverov, na ktorých spočíva zrušované rozhodnutie súdu (2Cdo/5/2018, 3Cdo/146/2018, 4Cdo/69/2021, 8Cdo/70/2017). Dovolací súd preto ani v tomto prípade neposudzoval dovolanie z hľadiska ďalších vyslovených námietok a opodstatnenosti argumentácie v spojitosti s uplatneným dovolacím dôvodom podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

22. Ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie a dovolací súd sú viazaní právnym názorom odvolacieho 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 odvolacieho konania (§ 453 ods. 3 CSP).

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

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.