

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 8Cdo/50/2025  
Identifikačné číslo spisu: 6119227637  
Dátum vydania rozhodnutia: 31.03.2026  
Meno a priezvisko: Mgr. Miroslav Šepták  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2026:6119227637.1

## UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcu M. T., narodeného XX. O. XXXX, A. C. D., N. XXXX/XX, zastúpeného JUDr. Dušanom Remetom, advokátom, Prešov, Masarykova 2, proti žalovanému Mesto Vranov nad Topľou, Dr. C. Daxnera 87/1, IČO: 00332933, zastúpenému JUDr. Ing. Michalom Plentom, advokátom, Vranov nad Topľou, Sídlisko Okulka 19/42, o zaplatenie 10.443,48 eur s príslušenstvom, vedenom na Okresnom súde Vranov nad Topľou pod sp. zn. 5C/15/2019, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu Prešov z 26. marca 2024 sp. zn. 20Co/40/2022, takto

### rozhodol:

Dovolanie žalovaného o d m i e t a.

Žalobcovi p r i z n á v a nárok na náhradu trov dovolacieho konania v rozsahu 100 %.

### Odôvodnenie

1. Okresný súd Vranov nad Topľou (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom č. k. 5C/15/2019-330 zo 14. januára 2022 uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 10.443, 48 eur s úrokom z omeškania vo výške 5% zo sumy 10.443,48 eur od 01. februára 2019 do zaplatenia, náklady spojené s uplatnením pohľadávky vo výške 450 eur, to všetko do 20 dní od právoplatnosti tohto rozsudku a zároveň priznal žalobcovi voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% a o výške ktorého rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

1.1. Po právnej stránke aplikoval ustanovenia § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení účinnom k dátumu uzatvorenia nájomnej zmluvy, čl. 5 ods. 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Vranov nad Topľou č. 1995/12 účinných k dátumu uzatvorenia zmluvy o nájme a na základe vykonaného dokazovania ustálil, že podľa nájomnej zmluvy č. 189/210/2008 z 27. augusta 2008 (ďalej len „nájomná zmluva“) uzavretej medzi žalobcom ako nájomcom a žalovaným ako prenajímateľom bol žalobcovi prenechaný do užívania pozemok parcela E KN č. XXX/XX o výmere 359 m<sup>2</sup> v rozsahu cca 166 m<sup>2</sup> za účelom úpravy komunikácie a jej užívania nájomcom ako prístupovej komunikácie k rodinnému domu za dohodnuté nájomné 1 euro ročne (čl. I. bod 2. a čl. II bod 1 nájomnej zmluvy). Následne konštatoval, že na základe tejto zmluvy sa žalobca ako nájomca zaviazal na vlastné náklady upraviť komunikáciu na predmete

nájmu (čl. III. bod 1. nájomnej zmluvy), taktiež sa zaviazal, že v priebehu ani po skončení nájomného vzťahu založeného touto zmluvou nebude od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov úpravami, resp. opravami komunikácie na predmete nájmu ani úhradu iných nákladov vynaložených na predmet nájmu ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu. Výnimkou z tejto dohody bol prípad, ak došlo ku skončeniu nájomného vzťahu písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak vznikne na strane prenajímateľa dodatočná nemožnosť plnenia alebo v prípade skončenia nájomného vzťahu výpoveďou prenajímateľa. Vtedy vznikne povinnosť prenajímateľa uhradiť nájomcovi vložené finančné prostriedky najneskôr 60 dní odo dňa uplatnenia si tohto práva nájomcom, pričom výška vložených finančných prostriedkov bude určená znaleckým posudkom (čl. III. bod 3 nájomnej zmluvy).

1.2. Súd prvej inštancie vo svojom odôvodnení uviedol, že žaloba je dôvodná v celom rozsahu. Najprv poukázal na skutočnosť, že podľa zákona o obecnom zriadení a zákona o majetku obcí účinných ku dňu podpísania zmluvy, čo sa týka nájmu majetku vo vlastníctve obce, tak ani jeden z týchto zákonov neukladal povinnosť, aby takýto úkon muselo schvaľovať obecné zastupiteľstvo, keďže vtedy účinný zákon o obecnom zriadení primárne ukladalo obecnému zastupiteľstvu, aby prijalo zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce. Z uvedených prijatých zásad vyplynulo, že nájom mestského pozemku nepodliehal schváleniu mestského zastupiteľstva, jedine, ak by to požadovala aspoň 1/3 poslancov mestského zastupiteľstva, resp. primátor mesta. Akcentoval, že keď si obecné zastupiteľstvo schválilo zásady hospodárenia, tak samé prejavilo vôľu ako chce v jednotlivých situáciách rozhodovať a kedy ponechá právomoc v rukách starostu. O uvedenom svedčí aj to, že v zásadách hospodárenia z neskorších rokov mestskému zastupiteľstvu už patrilo viac právomocí ako v zásadách z roku 1995. Uviedol, že napriek tejto skutočnosti k schváleniu nájmu predmetného pozemku mestským zastupiteľstvom nad rámec došlo.

1.3. K námietke žalovaného, že nájomná zmluva nebola predmetom schvaľovacieho procesu a mestské zastupiteľstvo o tejto zmluve nemalo vedomosť a z tohto dôvodu namietal absolútnu neplatnosť ustanovenia, ktorým primátor ako zástupca mesta zaviazal žalovaného na úhradu vložených finančných prostriedkov do predmetu nájmu, súd prvej inštancie argumentoval, že v tomto prípade mestské zastupiteľstvo nemalo povinnosť schvaľovať predmetný právny úkon, tak nevidel dôvod neplatnosti tohto ustanovenia. Napriek tomu vykonal dokazovanie a aj ohľadom ustálenej praxe, čo sa týka schvaľovacieho procesu na mestskom zastupiteľstve, z ktorého vyplynulo, že zaužívaná prax je taká, že vo väčšine prípadov mestské zastupiteľstvo neschvaľovalo konkrétne znenia zmlúv, takmer vždy schvaľovalo len určitý zámer. Výnimku tvorili investície veľkého rozsahu ako priemyselné parky a pod. súd prvej inštancie dospel k jednoznačnému záveru, že čl. III. ods. 3 nájomnej zmluvy č. 189/210/2008 uzatvorenej dňa 27.08.2008 medzi žalobcom a žalovaným je platný.

1.4. V súvislosti so znením vyššie uvedeného článku a úhrady vložených finančných prostriedkov v prípade skončenia nájomného vzťahu výpoveďou prenajímateľa súd prvej inštancie v prvom rade preskúmal uvedenú nájomnú zmluvu. Zistil, že zmluva je vyvážená, žalobcovi prislúchala náhrada nákladov len v tom prípade, ak nastane v zmluve určená skutočnosť, a to výpoveď nájomnej zmluvy zo strany žalovaného. V opačnom prípade zafinancoval výstavbu cestnej komunikácie výmenou za nájomné vo výške 1 euro ročne po dobu 30 rokov. V prípade trvania nájomného vzťahu po celú dobu nájmu by žalovaný nebol povinný na žiadnu náhradu žalobcovi. Podľa názoru súdu prvej inštancie v prospech žalobcu svedčia nasledujúce skutočnosti: sám žalovaný vo vyjadrení tvrdil, že predmetom nájomnej zmluvy je pozemok a nie stavba. A práve to je jeden z dôvodov, prečo by mali byť žalobcovi priznané úplne všetky finančné prostriedky vložené do predmetu nájmu. Priamo v zmluve sa žalobca zaviazal, na vlastné náklady upraviť komunikáciu na predmete nájmu, pričom vložené finančné prostriedky mu mali byť vrátené jedine v prípade, že nastane špecifická situácia - výpoveď, ktorá nastala. Z vykonaného dokazovania mal preukázané, že síce časť finančných prostriedkov už bola vložená do predmetu nájmu pred uzatvorením zmluvy, avšak dôvodom uzatvorenia zmluvy boli ďalšie skutočnosti, a to konkrétne spor žalovaného s vlastníčkou susediaceho pozemku o právo prechodu, kde u žalobcu nastala obava, že tento spor skončí v jeho neprospech a aby neutrpel ujmu, keďže výmenou za vložené prostriedky do predmetu nájmu, mal byť nájom po dobu 30 rokov za symbolické jedno 1 euro, uzatvoril žalovaný s ním následne, keď už časť cesty na základe projektovej dokumentácie bola

postavená, zmluvu, ktorou žalobcu uistil, aby v prípade, že z dôvodov na strane prenajímateľa dôjde k výpovedi, boli mu nahradené finančné prostriedky, ktoré do predmetu nájmu vložil. V súvislosti s § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka konštatoval, že vôľu zmluvných strán v zásade možno zistiť popri jazykovom vyjadrení v texte zmluvy, aj z vonkajších zistiteľných okolností uzavretia zmluvy a tiež z následného správania zmluvných strán, teda z konkrétnej realizácie zmluvy. Teda podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom vyjadreným v texte zmluvy. Uviedol, že na základe vykonaného dokazovania bolo vôľou žalovaného uhradiť žalobcovi všetky vložené všetky finančné prostriedky do predmetu nájmu, teda do pozemku. Súd prvej inštancie mal za to, že takáto interpretácia určite nie je ani v rozpore s jazykovým prejavom. Ďalšou skutočnosťou svedčiacou v prospech žalobcu je, že sám žalovaný už v stanovisku z 11.08.2005, t. j. pred uzavretím zmluvy žalobcu zaviazal vybudovať prístupovú cestu, inak by nemohol skolaudovať rodinný dom. Táto prístupová cesta bola vybudovaná na základe projektovej dokumentácie vypracovanej Y. M. Q.. Konštatoval, že žalobca bol viazaný touto projektovou dokumentáciou a nemohol vybudovať cestu v rozpore s ňou. Prostriedky, ktoré vložil do predmetu nájmu pred uzavretím zmluvy tvorili so zvyškom jeden celok a asfaltová cesta, ktorá bola výsledkom by nemohla byť postavená, ak by niektorá zo spodných vrstiev realizovaných ešte pred uzatvorením nájomnej zmluvy, chýbala.

1.5. Na základe uvedeného súd prvej inštancie vyhovel žalobe v celom rozsahu vrátane úrokov z omeškania, ktoré priznal od 01.02.2019, t. j. od uplynutia poslednej žalobcom poskytnutej zmluvne dojednanej lehoty a taktiež vrátane nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, ktoré predstavovali 450 eur za vyhotovenie znaleckého posudku, ktorý dal žalobca vyhotoviť na vlastné náklady, keďže žalovaný na výzvu, aby vyhotovil posudok v súlade so zmluvou, nereagoval. O trovách konania rozhodol v súlade s § 255 ods. 1 CSP.

2. Krajský súd v Prešove (ďalej „odvolací súd“) rozsudkom z 26. marca 2024 sp. zn. 20Co/40/2022 rozsudok potvrdil a žalobcovi priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania vo výške 100 %, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku osobitným rozhodnutím.

2.1. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že súd prvej inštancie vo veci dostatočne zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený správny právny záver. Taktiež si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie, na ktoré v plnom rozsahu odkázal.

2.2. Uviedol, že predmetom odvolacieho konania bolo preskúmať vecnú správnosť výroku rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým vyhovel žalobe o zaplatenie sumy 10.433,48 eura s príslušenstvom podanej titulom náhrady finančných prostriedkov, ktoré žalobca investoval do predmetu nájmu, t. j. pozemku formou úpravy prístupovej komunikácie k jeho rodinnému domu, v dôsledku skončenia nájomného vzťahu výpoveďou žalovaného. Súd prvej inštancie založil svoj vyhovujúci výrok na záveroch o platnosti ustanovenia čl. III. bod 3 nájomnej zmluvy umožňujúceho žalobcovi požadovať finančné nároky voči žalovanému bez potreby schválenia Mestským zastupiteľstvom žalovaného, ako aj na tom, že žalobcovi vznikol nárok na vrátenie finančných prostriedkov vložených do predmetu nájmu tak pred, ako aj po uzavretí nájomnej zmluvy, vychádzajúc z vôle zmluvných strán a okolností uzavretia nájomnej zmluvy. Uviedol, že nájomca sa zaviazal v priebehu i po skončení nájomného vzťahu založeného touto zmluvou nepožadovať od prenajímateľa úhradu nákladov spojenými s úpravami, resp. opravami na predmete nájmu, ani úhradu iných nákladov vynaložených na predmet nájmu, ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, okrem prípadu výpovede zo strany prenajímateľa, prípadne jeho dodatočnej nemožnosti plnenia. Výška vložených finančných prostriedkov by v tom prípade bola určená znaleckým posudkom (čl. III. bod 3. nájomnej zmluvy). Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaný listom zo dňa 07.08.2017 vypovedal nájomnú zmluvu (č. 1. 13 spisu), v dôsledku čoho došlo k zániku nájomného vzťahu uplynutím jednomesačnej lehoty ku 30.09.2017, a preto si žalobca listom zo dňa 15.08.2017 uplatnil voči žalovanému právo na úhradu vložených finančných prostriedkov do predmetu nájmu podľa čl. III. bod 3. nájomnej zmluvy. Titulom tejto žiadosti žalovaný vyplatil žalobcovi sumu 4.110 eur s tým, že výšku požadovaných finančných prostriedkov vyčíslil znaleckým posudkom znalca z odvetvia Odhad hodnoty nehnuteľností, Ing. Jozefa

Mikloša č. 24/2017 zo dňa 14.10.2017 (č.l. 15 spisu). Žalobca s výškou uhradenej sumy nesúhlasil s tým, že si dal vypracovať vlastný znalecký posudok znalcom z odvetvia Odhad hodnoty stavebných prác, Y. B. B. č. 21/2018 zo dňa 11.12.2018 (č. 1. 22 spisu), v ktorom boli vyčíslené náklady vložené žalobcom do realizácie cesty na predmete nájmu sumu vo výške 14.553,48 eur. Žalovaný takto vyčíslený nárok žalobcu neuznal, a preto si tento žalobca (po odpočítaní už uhradenej sumy 4.110 eur) vo výške 10.433,48 eura uplatnil podanou žalobou na súde.

2.3. V čase uzavretia nájomnej zmluvy platili zásady hospodárenia a nakladania s majetkom žalovaného, v ktorých bolo uvedené, ktoré úkony podliehajú schváleniu obecným zastupiteľstvom, no medzi nimi neboli uvedené nájomné zmluvy a preto sa neuplatní extenzívny výklad v tom smere, že každý úkon týkajúci sa nakladania s majetkom obce podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom, pretože zastupiteľstvo si zásadami vyhradilo okruh majetkovoprávných úkonov, pri ktorých je platnosť závislá od rozhodnutia obecného zastupiteľstva. Preto pokiaľ aj mestské zastupiteľstvo žalovaného na svojom zasadnutí 29.05.2008 schválilo prenájom pozemku pre žalobcu bez výslovného schválenia povinnosti prenajímateľa nahradiť vložené finančné prostriedky do predmetu nájmu pre prípad okrem iného skončenia nájomného vzťahu výpoveďou prenajímateľa (ktorá nastala v prejednávacom prípade), táto skutočnosť nemala vplyv na platnosť č. III. bod 3. nájomnej zmluvy.

2.4. Odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že čl. III. ods. 3 nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným je platný. Otázne však je v akom rozsahu, keďže žalovaný v odvolaní namieta záver súdu prvej inštancie, že žalobca nárok na finančné prostriedky vložené do predmetu nájmu tak pred uzatvorením nájomnej zmluvy, ako aj po jej uzatvorení. Žalovaný v odvolaní odmietal možnosť, aby bol zaviazaný súdom na úhradu nákladov, ktoré vynaložil pred uzatvorením nájomnej zmluvy, či už tým, že tak nerozhodlo na zasadnutí mestské zastupiteľstvo žalovaného, s čím sa už odvolací súd vyporiadal vyššie, ako aj tým, že vložené finančné prostriedky nemohli tvoriť jeden celok, keďže boli uhrádzané v rôznych časových obdobiach a rôznym podnikateľským subjektom na podklade dvoch rôznych fakturácií.

2.5. S poukazom na § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka konštatoval, že základným východiskom prejavu vôle je jeho slovné vyjadrenie. Uviedol, že spravidla platí, že prejav vôle zodpovedá tomu, čo konajúci skutočne zamýšľal. Konajúcim prejavená vôľa však nemôže byť v rozpore s jej jazykovým vyjadrením, čo znamená príklon k teórii vôle (pozri komentár k § 34). Na určenie rozhodujúceho okamihu pre výklad vonkajšieho prejavu podľa vôle konajúceho je moment urobenia právneho úkonu. Pri právnom úkone urobenom v inej ako písomnej forme (ústne alebo konkludentne) je v prípade sporu ťažko jednoznačne preukázateľné, akým spôsobom mali účastníci záujem upraviť svoje práva a povinnosti, teda aká bola nimi navonok prejavovaná vôľa. Vôľu zmluvných strán je možné posudzovať aj podľa ich predošlej praxe a vzájomného styku, ako aj následného správania, ak to pripúšťa povaha vecí. V tomto smere sa odvolací súd stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, ktorý v zmysle § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka interpretoval vôľu zmluvných strán nájomnej zmluvy na základe okolností jej uzavretia a správania zmluvných strán pri jej realizácii tak, že žalobcovi vznikol nárok na celú žalovanú sumu, teda zahrňujúcu všetky náklady, ktoré mu vznikli v súvislosti s úpravami komunikácie na predmete nájmu. Dohodnutým účelom nájmu v nájomnej zmluve bola úprava komunikácie na predmete nájmu a jej užívanie nájomcom ako prístupovej komunikácie k jeho rodinnému domu, čo je možno nepochybne vykladať tak, že vôľou žalovaného bolo vysloviť súhlas s takýmito úpravami a zároveň zaviazat' žalobcu ako nájomcu, aby komunikáciu na predmete nájmu upravil na svoje náklady. O uvedenom svedčí žalovaný už spomína súhlas mestského zastupiteľstva žalovaného s prenájomom predmetného pozemku na dobu 30 rokov za 1 euro ročne pre žalobcu za účelom vybudovania miestnej komunikácie.

2.6. Ďalej zo znaleckého posudku č. 21/2018 zo dňa 11.12.2018 (č. 1. 22 spisu), ktorý vypracovala Y. B. B., je zrejmé, že náklady na zemné práce a zriadenie panelovej cesty boli realizované v IV. Q 2006 a predstavovali sumu 184.808,-Sk (po prepočte 6.134,50 eura) a náklady na finálne vrstvy z betónu, obrubníky a z asfaltu boli realizované v IV. Q 2008 a predstavovali sumu 253.630,-Sk (po prepočte 8.418,97 eura). Vôľa zmluvných strán nebola len tá, že sa žalobcovi vrátia peňažné prostriedky

investované po uzatvorení nájomnej zmluvy, keďže už v čase uzatvárania nájomnej zmluvy bolo zrejmé, že časť úprav na prístupovej komunikácii bola už vykonaná. Potvrďuje to záväzné stanovisko žalovaného zo dňa 11.08.2005 o súhlase s navrhovanou investičnou činnosťou na stavbu „Rodinný dom - novostavba“, v rámci ktorého žalovaný uložil žalobcovi povinnosť na jeho náklady vybudovať prístupovú komunikáciu vedenú cez parcely č. 2040/2 a 1749/2, k. ú. A. C. D. (č. l. 80 spisu), a to v celom rozsahu a nielen v čiastočnom. V odvolaní žalovaný namietané postavenie žalovaného ako stavebného úradu (prenesený výkon štátnej správy) je v kontexte prejednávanej veci bezvýznamné, keďže v konečnom dôsledku pre žalobcu stále existovala povinnosť vybudovať prístupovú komunikáciu, či by mu to uložil žalovaný ako orgán miestnej štátnej správy alebo samosprávy a vznikli by mu tým náklady na jej vybudovanie pred uzavretím nájomnej zmluvy

2.7. Vyššie uvedené potvrďuje aj spor žalovaného s vlastníčkou susediaceho pozemku, Y. X. L. o právo prechodu cez prístupovú komunikáciu k rodinnému domu žalobcu, kedy žalovaný súhlasil s prechodom za účelom zabezpečenia prístupu bez vedomia žalobcu (súhlas na č. l. 82 spisu), s čím žalobca nesúhlasil, na ktorý poukázal súd prvej inštancie v bode 37 odôvodnenia a žalovaný ho nerozporoval vo svojom odvolaní, a aby žalobca neutrpel ujmu, keďže výmenou za vložené prostriedky do predmetu nájmu, mal byť nájom po dobu 30 rokov za symbolické 1 euro, uzatvoril žalovaný s ním následne, keď už časť cesty na základe projektovej dokumentácie bola postavená.

2. 8. Odvolací súd záverom poukázal na znenie § 1 ods. 2 veta prvá zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, podľa ktorého základnou úlohou obce pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a potreby jej obyvateľov. Z uvedených dôvodov rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil. O trovách odvolacieho konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 396 ods. 1 CSP.

3. Proti potvrdzujúcemu rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalovaný (ďalej „dovolateľ“), prípustnosť ktorého vyvodil podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP. V súvislosti s daným dovolacím dôvodom vo vzťahu k vymedzeniu právnej otázky k výkladu prejavu vôle uviedol „výklad prejavu vôle, keď právny úkon bol vyjadrený slovne v písomne uzatvorenej Nájomnej zmluve č. 189/210/2008 z 27.08.2008 medzi žalovaným a žalobcom. Túto právnu otázku riešil konajúci súd v rozpore so základnými princípmi výkladu vôle platnými v prípade, keď je právny úkon vyjadrený slovne, pričom toto slovné vyjadrenie neumožňoval iný výklad.“ S poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/81/2011 uviedol, v čom sa riešenie právnej otázky odvolacím súdom odklonilo od ustálenej praxe dovolacieho súdu. Konštatoval, že výklad prejavenej vôle súdom smeruje k iným následkom, ako sa dá vyvodiť z textu Nájomnej zmluvy č. 189/210/2008 z 27.08.2008. Zdôraznil, že 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). Podľa názoru dovolateľa sa odvolací súd odklonil od základného princípu výkladu tak, že použil a dopĺňal písomný text Nájomnej zmluvy č. 189/210/2008 (z 27.8.2008) tak, aby sa zmenil význam dojednaných ustanovení predmetnej zmluvy. Uviedol, že z logického výkladu vyplýva, že žalobca nemal byť zaviazaný na úhradu niečoho, čo existovalo pred vytvorením projektovej dokumentácie a pred uzatvorením Nájomnej zmluvy č. 189/210/2008 z 27.08.2008. Projektová dokumentácia, aby sa podľa nej mohla vybudovať cesta, musí existovať v čase pred zahájením stavby. Práce vykonané a uhradené pred uzatvorením uvedenej nájomnej zmluvy nespádajú pod ustanovenia tejto zmluvy. Zotrval na svojom prezentovanom stanovisku, že je potrebné dôsledne rozlišovať to, čo bolo zhotovované pred uzatvorením a čo bolo zhotovené následne po uzatvorení predmetnej nájomnej zmluvy. Uviedol, že konajúci súd mal zobrať pri svojom rozhodovaní do úvahy text nájomnej zmluvy tak, ako bol písomne zachytený. Mal zobrať do úvahy gramatický výklad použitých slovných spojení, logické nadväznosti a systematicku tejto zmluvy. Namietal, že v danom kontexte vyplýva z rozhodnutí súdov spôsob výkladu keď právny úkon bol vyjadrený slovne. Okrem uvedeného rozhodnutia NS SR v dovolaní poukázal aj na rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33Cdo/2393/2007, 21Cdo/2730/2007, 28Cdo/4341/2009, 23Cdo/4119/2007, rozhodnutie Ústavného súdu ČR sp. zn. III. ÚS 1005/07. Konštatoval, že odvolací súd vo svojom rozhodnutí podrobne citoval výkladové pravidlá pre výklad prejavu vôle, ktoré citoval z

odbornej právnickej literatúry, avšak sa nimi dôsledne neriadil. Ak odvolací súd poukázal na výkladové pravidlá a zdôraznil, že základným východiskom pre výklad vôle je jeho slovné vyjadrenie, tak podľa jeho názoru z rozsudku odvolacieho súdu vyplýva, že sa súd tohto základného stanoviska nepridížal. Slovné vyjadrenie uvedeného účelu v čl. 1 ods. 2 nájomnej zmluvy bolo určité a zrozumiteľné a teda nepripúšťalo iný výklad. Účelom nájomnej zmluvy bol prenájom pozemku za účelom úpravy komunikácie a nie vybudovania komunikácie. Podľa názoru dovolateľa iný výklad nie je možný. Akcentoval, že je potrebné správne interpretovať účel zmluvy, teda o akých právach a povinnostiach sa pojednáva a v nadväznosti na to je potrebné hodnotiť aj celý obsah predmetnej zmluvy. Uviedol, že nepochybne zmluva pojednáva o úprave komunikácie. Preto z tejto premisy potom vyplynul záver, že v teoretickej rovine sa má hradiť len úprava komunikácie a nie vybudovanie novej komunikácie. Následne poukázal na rozpornosť v odôvodnení rozhodnutia odvolacieho súdu (bod 27.), keďže v uvedenom bode sú uvedené dve rôzne slovné spojenia a to „úprava komunikácie na predmete nájmu“ a „vybudovanie miestnej komunikácie“, pričom len jedno slovné spojenie zodpovedá textu zmluvy. Akcentoval, že slovné spojenie „vybudovanie miestnej komunikácie“ nie je obsiahnuté v texte nájomnej zmluvy. Uviedol, že ide o dve rôzne slovné spojenia nielen z hľadiska jazykového, ale i „materiálnym“ obsahom. Poznamenal, že v čl. II ods. 1 nájomnej zmluvy bolo za text „za užívanie nájmu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 1 euro ročne súdom doplnené „za účelom vybudovania komunikácie“. Namietal zamieňanie si významu alebo „materiálneho obsahu“ slova úprava komunikácie a vybudovanie komunikácie. V dovolaní následne uviedol významy slov „úprava“ a „vybudovať“. Dôvodil, že obe strany vedeli, v akom stave sa nachádza parc. č. XXX/XX v čase uzatvorenia Nájomnej zmluvy č. 189/210/2008 z 27.08.2008 na základe predložených listinných dôkazov. Dovolateľ tiež poukázal na čl. 1 ods. 3 nájomnej zmluvy. Žiadal o dôsledné rozlišovanie finančných prostriedkov vynaložených žalobcom na úpravu cesty pred a po dátume uzatvorenia nájomnej zmluvy. Táto zmluva nadobudla účinnosť dňom jej podpísania. Dovolateľ namietal výklad vôle uvedený v bode 28 rozsudku odvolacieho súdu, keďže nájomnú zmluvu je potrebné vykladať podľa jej obsahu. Odvolací súd k platnosti čl. III ods. 3 nájomnej zmluvy a k výkladu zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta argumentoval v bodoch 17., 18. a 22. odôvodnenia rozsudku v spojitosti s čl. 5 ods. 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Vranov nad Topľou, a dovolateľ sa s týmito závermi nestotožnil. Konštatoval, že v takto formulovanom texte Zásad nie je explicitne uvedené akým spôsobom a v akej forme a v akých časových intenciách sa má kreovať žiadosť podľa článku 5 ods. 4 písm. f) Zásad. Z takto uvedeného špecifikovania Zásad nevyplýva žiadna výslovne určená povinnosť, akým spôsobom si má 1/3 poslancov vyhradiť právo na schvaľovanie úkonov. Domnieval sa, že ku kreovaniu žiadosti mohlo dôjsť akýmkoľvek spôsobom a akoukoľvek formou za podmienky, ak to nevzbudzuje pochybnosť o tom, čo bolo obsahom žiadosti. Poukázal na uznesenie MsZ č. 186/2008 z 29.05.2008, časť A/2, ktorým bol schválený prenájom nehnuteľnosti, pretože ho vnímal ako dôkaz o tom, že 1/3 poslancov požiadala o schválenie nájomnej zmluvy. Akcentoval, že ak primátor podpísal nájomnú zmluvu č. 189/210/2008, tak len navonok prejavil vôľu mesta, ktorá bola kreovaná skorším uznesením Mestského zastupiteľstva č. 186/2008, časť A/2. Odklon riešenia právnej otázky odvolacím súdom od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu videl v spojitosti s rozsudkom Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Obo/1/2015, resp. R 90/2018 vo vymedzení I. Ak je rozhodnutie o nakladaní s majetkom obce rozdelené medzi orgány samosprávy obce, t. j. medzi starostu a obecné zastupiteľstvo, pre platnosť právneho úkonu obce sa vyžaduje súlad medzi vôľou obce, ktorú vytvára obecné zastupiteľstvo a vyjadruje súlad vo svojom uznesení a prejavom vôle obce navonok starostom ako štatutárnym orgánom. II. Obecné zastupiteľstvo má právo schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce a kontrolovať hospodárenie s ním aj v prípade, ak neboli schválené zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce. Dovolateľ taktiež poukázal na rozsudky Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Odo/21/2002 a 1Sžo/283/2008. Ďalej uviedol, ako mala byť táto otázka právne riešená. Poukázal na rozsiahlu právnu argumentáciu v predošlom štádiu konania, pričom podľa názoru dovolateľa odvolací súd nereagoval ústavne konformným spôsobom a rozhodol v rozpore s ustálenou rozhodovacou praxou, preto túto argumentáciu zopakoval aj v dovolacom konaní. Dôvodil prijatými zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Vranov nad Topľou č. 1995/12 prijaté dňa 23.03.1995. Podľa jeho názoru je potrebné vykladať prijaté zásady v súlade s Nálezom Ústavného súdu SR II. ÚS 389/08/22, pretože Ústavný súd zaujal jednoznačný záver, že § 11 ods. 4 zákona o obecnom zriadení sa vkladá extenzívne, teda obecné zastupiteľstvo má právo schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku mesta. Toto právo môže

delegovať na iný orgán mesta a to výslovným splnomocnením uvedených v Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta. Ak takéto splnomocnenie absentuje v Zásadách, potom právo naďalej ostáva v právomoci obecného zastupiteľstva. Poukázal na gramatický výklad ustanovení Zásad, v ktorých prípadoch Mestské zastupiteľstvo výslovne splnomocnilo iný orgán mesta na prejednanie úkonov, ktoré majú dopad na majetok mesta. Do majetku mesta sa zahŕňajú aj finančné prostriedky, o ktoré by sa majetok mesta znížil v prípade úhrady záväzku mesta. S odkazom na čl. 6 ods. 3, čl. 9 ods. 2, čl. 10 ods. 3, čl. 12 ods. 3 písm. c) až písm. e), čl. 12 ods. 3 písm. a) Zásad a Nález ÚS SR sp. zn. II. ÚS 389/08-22 dôvodil, že mestské zastupiteľstvo už nesplnomocnilo žiaden iný orgán mesta, resp. nepresunulo svoju originálnu právomoc na iný orgán mesta, keďže splnomocnenie iného orgánu musí byť v pozitívnom slova zmysle, pričom negatívne vymedzenie je neprípustné. Zdôraznil, že pozornosť súdu prvej inštancie i odvolacieho súdu ušlo, že v rozhodnom čase mestské zastupiteľstvo splnomocňovalo dvojicu orgánov mesta na vykonávanie konkrétnych úkonov: Radu Mestského zastupiteľstva a primátora. Poukázal na skutočnosť, že odvolací súd sa priklonil k odôvodneniu prvoinštančného súdu a automaticky priznal právo primátorovi rozhodovať o nájomných zmluvách, nakoľko sa tohto práva malo údajne vzdať Mestské zastupiteľstvo. V tejto súvislosti poukázal na čl. 9 ods. 2 Zásad, keď právo rozhodovať o Nájomných zmluvách na nebytové priestory bolo už splnomocnené na radu Mestského zastupiteľstva. Tvrdil, že v rozhodnom období povinnosť prejednať nájomné zmluvy ako aj vedľajšie zmluvné dojednania vyplývala mestskému zastupiteľstvu ex lege z § 11 ods. 4 písm. a) zákona o obecnom zriadení. Právomoci Mestského zastupiteľstva uvedené v čl. 5 ods. 4 Zásad treba považovať za demonštratívny výpočet. Poukázal na skutočnosť, že primátorovi mesta bola výslovne zverená len jedna právomoc podľa čl. 12 ods. 3 písm. a) Zásad. Žiadna iná právomoc podľa prijatých Zásad nebola pozitívne vymedzená a explicitne delegovaná. Podľa názoru dovolateľa opačný výklad by viedol k absurdnému záveru, že Mestské zastupiteľstvo si v rokoch 1995-2008 ponechalo len 5 právomocí, nakoľko len tieto boli špecifikované pod písm. a), b), c), d), e) v čl. 5 ods. 4 Zásad. Takýto výklad je v rozpore s praxou mestského zastupiteľstva. V dovolaní považoval za nesporné, že Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 186/2008, čas A/2 zo dňa 29.05.2008 rozhodlo len o základných náležitostiach nájomnej zmluvy. Žiadne iné zmluvné dojednania nebolo obsahom uznesenia. Text samotnej nájomnej zmluvy nebol vyhotovený a nebol predložený na prejednanie poslancom mestského zastupiteľstva. Ak Mestské zastupiteľstvo explicitne nerozhodlo o právnom úkone s dosahom na majetok mesta a prijaté uznesenie nebolo pojaté do zápisu o priebehu schôdze Mestského zastupiteľstva, potom nevznikol prejav vôle spôsobilý založiť právnym úkonom vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu. Mestské zastupiteľstvo žalovaného na svojom zasadnutí 29.05.2008 schválilo prenájom pozemku pre žalobcu bez výslovného schválenia povinnosti prenajímateľa nahradiť vložené finančné prostriedky do predmetu nájmu pre prípad okrem iného skončenia nájomného vzťahu výpoveďou prenajímateľa. Záverom zdôraznil, že zmluvný záväzok podľa čl. III ods. 3 Nájomnej zmluvy č. 189/210/2008 zo dňa 27.08.2008 ako podstatné zmluvné dojednanie bolo uzavreté primátorom mesta bez predošlého schválenia Mestským zastupiteľstvom a preto nebolo uzavreté v súlade s platnými predpismi. Preto považoval dovolateľ ustanovenie čl. III ods. 3 Nájomnej zmluvy č. 189/210/2008 z 27.08.2008 uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným za neplatné podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Navrhol rozsudok odvolacieho súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. Súčasne žiadal nahradiť trov dovolacieho konania.

4. K dovolaniu žalovaného sa vyjadril žalobca, ktorý je toho názoru, že dôvody prípustnosti, ani dôvodnosti dovolania nie sú naplnené a preto navrhol dovolanie žalovaného odmietnuť.

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 žalovaného je potrebné odmietnuť.

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 § 421 ods. 1 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.

8. Pre všetky tri procesné situácie, v ktorých § 421 ods. 1 CSP pripúšťa dovolanie, má mimoriadny význam obsah pojmu „právna otázka“ a to, ako dovolateľ túto otázku zadefinuje a špecifikuje v dovolaní. Otázkou relevantnou z hľadiska § 421 ods. 1 CSP môže byť len otázka právna (nie skutková otázka). Zo zákonodarcom zvolenej formulácie tohto ustanovenia vyplýva, že môže ísť tak o otázku hmotnoprávnu, ako aj o otázku procesnoprávnu (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení). V prípade dovolania podaného v zmysle tohto ustanovenia je (procesnou) povinnosťou dovolateľa vysvetliť v dovolaní, o ktorú z možností uvedených v § 421 ods. 1 písm. a/ až c/ CSP ide, teda z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania (porovnaj napríklad 1Cdo/126/2017, 1Cdo/206/2017, 1Cdo/208/2016, 2Cdo/203/2016, 3Cdo/235/2016, 3Cdo/132/2017, 4Cdo/14/2017, 4Cdo/89/2017, 4Cdo/207/2017, 7Cdo/20/2017, 8Cdo/186/2016, 8Cdo/78/2017, 8Cdo/221/2017).

9. Z hľadiska prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP (dovolací dôvod uplatnený žalovaným) má určujúci význam vymedzenie právnej otázky s odkazom na konkrétnu judikatúru Najvyššieho súdu SR ako súdu dovolacieho, od ktorého sa mali prvoinštančný aj odvolací súd v danom prípade odkloniť. Dovolací súd konštatuje, že z obsahu dovolania žalovaného však konkrétny opis právnej otázky (jej vymedzenie) absentuje. Preto dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP posúdil ako neprípustný.

10. Ako už bolo uvedené, otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) CSP musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní (a to jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom). Pri skúmaní, či je dovolanie prípustné podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP, sa dovolací súd zameriava na zistenie a posúdenie vzťahu medzi dovolateľom označeným existujúcim rozhodnutím dovolacieho súdu, ktoré tvorí súčasť jeho ustálenej rozhodovacej praxe, a novým prípadom. Vychádzajúc z kontextu skoršieho rozhodnutia (judikátu) a jeho skutkového vymedzenia pri tom za pomoci abstrakcie interpretuje v judikáte vyjadrené právne pravidlo (ratio). Táto činnosť dovolacieho súdu je zameraná na prijatie záveru, či nový prípad je s ohľadom na jeho skutkový rámec v relevantných otázkach podobný alebo odlišný od skoršieho prípadu.

11. V posudzovanej veci dovolateľ, zastúpený kvalifikovaným právnym zástupcom (advokátom) uviedol z pohľadu požiadaviek vyplývajúcich z obsahu ním uplatneného dovolacieho dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP nesúhlas s rozhodnutím odvolacieho súdu, ku ktorému podľa jeho názoru došlo pri právnom posudzovaní veci odvolacím súdom (nesprávna interpretácia obsahu nájomnej zmluvy s odkazom na § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, potreba súhlasu obecného zastupiteľstva s nájomnou zmluvou), avšak dovolací súd akcentuje, že žalovaný de facto len polemizuje s právnym posúdením veci odvolacím súdom. Z obsahu dovolania však nemožno vyvodiť pri riešení akej konkrétnej právnej otázky sa mal odvolací súd odkloniť od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu (keď dovolateľ v tomto smere žiadnu takúto konkrétnu právnu otázku ani neformuluje - uvedené sa potom týka všetkých namietaných právnych záverov odvolacieho súdu - pozn., t. j. pri žiadnom z nich dovolateľ neformuloval konkrétnu právnu otázku a túto nebolo možné vyabstrahovať ani z obsahu dovolania).

12. Na tomto mieste dáva dovolací súd do pozornosti, že z hľadiska prípustnosti dovolania v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) CSP je relevantná len taká otázka, ktorá kumulatívne vykazuje všetky nižšie uvedené znaky: a/musí ísť o otázku riešenú odvolacím súdom, ktorá je buď hmotnoprávneho alebo procesnoprávneho charakteru, b/ spôsob jej vyriešenia odvolacím súdom zakladá "odklon" od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, c/ odvolací súd na jej riešení založil svoje rozhodnutie, d/ uvedená otázka musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní, e/ ide o otázku zásadného právneho významu, t. j. takú, ktorá je významná nielen pre prerokovávanú právnu vec (spor), ale aj zo širších hľadísk, najmä z hľadiska celkovej rozhodovacej praxe všeobecných súdov SR a f/ vždy musí ísť o otázku právnu, nie skutkovú; ak niektorý z týchto znakov chýba, dovolanie nie je podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP prípustné.

13. Dovolací súd konštatuje, že dovolateľ pri vymedzení dovolacieho dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci odvolacím súdom spôsobom uvedeným v § 432 ods. 2 CSP v spojení s § 421 ods. 1 písm. a/ CSP nepostupoval, pretože jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom neuviedol konkrétnu právnu otázku, pri riešení ktorej sa mal odvolací súd odkloniť od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Takéto vymedzenie dovolacieho dôvodu nesprávneho právneho posúdenia však nespĺňa zákonom stanovenú požiadavku kladenú na spôsob jeho vymedzenia v zmysle § 432 ods. 2 CSP. Samotné polemizovanie dovolateľa s právnymi (a najmä skutkovými) názormi dovolacieho súdu, prosté spochybňovanie správnosti jeho rozhodnutia alebo kritika toho, ako odvolací súd pristupoval k riešeniu právnej otázky, významovo nezodpovedá kritériu uvedenému v § 421 ods. 1 CSP. Nedostatok tejto náležitosti Civilný sporový poriadok považuje za dôvod pre odmietnutie dovolania podľa § 447 písm. f/ CSP.

14. Nad rámec uvedeného dovolací súd dodáva, že pokiaľ mal byť touto otázkou „právny názor dovolacieho súdu“ podľa ktorého odvolací súd svojou interpretáciou obsahu nájomnej zmluvy zmenil význam jej dojednaných ustanovení t. j. keď odvolací súd mal za to, že účelom nájomnej zmluvy bol prenájom pozemku za účelom vybudovania komunikácie a nie úpravy komunikácie (dovolateľ tvrdí, že z obsahu nájomnej zmluvy vyplývala pre nájomcu povinnosť len upraviť príjazdovú komunikáciu a nie ju vybudovať), dovolací súd uvádza, že táto otázka je otázkou skutkovou, pričom v dovolacom konaní platí, že „riešenie skutkovej otázky (quaestio facti) je v civilnom sporovom konaní spojené s obstarávaním skutkových poznatkov súdu v procese dokazovania. Pri jej riešení sa súd zameriava na skutkové okolnosti významné napríklad z hľadiska toho, čo a kedy sa stalo alebo malo stať, čo (ne)urobil žalobca alebo žalovaný, čo (ne)bolo dohodnuté, či a aké skutočnosti nastali po konaní (opomenutí konania) niektorej fyzickej alebo právnickej osoby, čo obsahuje určitá listina, čo vypovedal svedok, čo uviedol znalec a pod. Na rozdiel od toho riešenie právnej otázky (quaestio iuris) prebieha v procese právneho posudzovania veci, pri ktorom súd uvažuje o určitej právnej norme, zamýšľa sa nad možnosťou (potrebou) jej aplikácie, skúma jej obsah, zmysel a účel, normu interpretuje a na podklade svojich skutkových zistení (to znamená až po vyriešení skutkových otázok) prijíma právne závery o existencii alebo neexistencii dôvodu pre aplikovanie predmetnej právnej normy na posudzovaný prípad (3Cdo/218/2017, 3Cdo/150/2017, 4Cdo/7/2018, 4Cdo/32/2018, 7Cdo/99/2018)“.

14.1. Pokiaľ súd na základe výsledkov dokazovania vykonaného listinným dôkazom zisťuje obsah právneho úkonu, oboznamuje sa s tým, čo a ako je v právnom úkone vyjadrené a v spojitosti s tým posudzuje určitosť a zrozumiteľnosť vyjadrenia vôle zmluvných strán (zamýšľa sa nad tým, či je jasné, určité a zrozumiteľne vyjadrené to, o čo išlo zmluvným stranám), sú výsledkom tohto zisťovania skutkové závery. Skutkový záver súdu, o tom, že zmluva spôsobom určitým a zrozumiteľným vyjadruje vôľu konajúcich, vedie k právnomu záveru súdu, že zmluva nie je neplatná z dôvodu uvedeného v § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. A naopak, skutkový záver súdu, o tom, že zmluva je vo vyjadrení vôle konajúcich neurčitá a nezrozumiteľná, vedie k právnomu záveru súdu o neplatnosti zmluvy v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ak strana sporu v dovolacom konaní vytyka súdu, že jednotlivé ustanovenia zmluvy interpretoval nesprávne, v rozpore s jej skutočným obsahom, ide o dovoláciu námietku nevystihujúcu podstatu § 421 ods. 1 písm. b/ CSP, lebo takáto námietka sa týka nesprávneho skutkového zistenia, na ktorom súd založil svoje právne závery. Pokiaľ totiž súd zisťuje obsah zmluvy, a to aj za pomoci výkladu prejavov zmluvných strán v zmysle § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, rieši skutkové otázky (skúma a zamýšľa sa nad tým, či sú ustanovenia zmluvy jasné, aký majú zmysel, či si navzájom neprotirečia). Výsledkom tejto činnosti súdu sú skutkové zistenia a z nich vyvedené skutkové (nie právne) závery súdu. Hodnotiaci skutkový záver súdu, ktorý tvorí podstatu tohto výsledku, nemožno považovať za právne posúdenie (k tomu pozri napr. uznesenie Najvyššieho súdu SR zo 14. marca 2019, spisová značka: 3Cdo/27/2019).

14.2. Navyiac sám dovolateľ v dovolaní konštatoval, že odvolací súd vo svojom rozhodnutí podrobne citoval výkladové pravidlá pre výklad prejavu vôle, ktoré citoval z odbornej právnickej literatúry, avšak sa nimi dôsledne neriadil. Sám dovolateľ uznal, že odvolací súd vychádzal (pri interpretácii obsahu zmluvy) z rozhodnutí označených aj dovolateľom (od ktorých sa mal zároveň odkloniť), len podľa dovolateľa ich závery nesprávne aplikoval, keď prijal „skutkový“ záver o tom, že účelom nájomnej zmluvy bol prenájom pozemku za účelom vybudovania komunikácie a nie úpravy komunikácie. Z

uvedeného potom vyplýva nielen to, že žalovaný dovolaním podaným podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP napáda skutkový záver odvolacieho súdu, ale aj to, že odvolací súd sa týmto de facto neodklonil (keďže postupoval v zmysle označených rozhodnutí najvyššieho súdu ako aj výkladových pravidiel odbornej právnickej literatúry) od rozhodovacej praxe odvolacieho súdu. Navyiac ak by v danom prípade aj išlo o právnu otázku (hoci išlo o otázku skutkovú) potom dovolateľ tu iba polemizuje s právnymi názormi odvolacieho súdu a tým, ako odvolací súd pristupoval k riešeniu právnej otázky, čo však významovo nezodpovedá kritériu uvedenému v § 421 ods. 1 CSP.

15. Napriek tomu si dovolací súd dovoľuje uviesť, že súde nižších inštancií správne interpretovali dané zmluvné dojednania, kedy ich interpretovali práve v súlade s účelom, pre ktorý došlo k uzavretiu samotnej nájomnej zmluvy. Týmto bolo užívanie predmetného pozemku nájomcom (žalobcom) výslovne ako prístupovej komunikácie k rodinnému domu (tomu zodpovedala i výška dojednaného nájomného za súčasnej povinnosti nájomcu vynaložiť náklady na úpravu tejto komunikácie). Keďže si strany v zmluve bližšie nevymedzili pojem „úprava komunikácie“ s cieľom jej užívania ako prístupovej cesty, bola namieste interpretácia zvolená odvolacím súdom, že táto úprava v sebe zahŕňa predovšetkým také náklady, aby sa ich vynaložením uvedený cieľ aj skutočne dosiahol. Je potom zrejmé, že táto komunikácia mala byť upravená v takom rozsahu, aby sa po nej dalo nielen chodiť pešo, ale i jazdiť motorovým vozidlom. Preto náklady na spevnenie plochy, polozenie betónových panelov, vybudovanie obrubníkov tieto kritéria spĺňali. Výšku vložených prostriedkov, ktorú bol žalovaný povinný žalobcovi zaplatiť (ak nastal dôvod ukončenia nájomného vzťahu odstúpením prenajímateľa od zmluvy alebo jeho výpoveďou pre uplynutím lehoty trvania nájmu) mala byť potom určená znaleckým posudkom. Zo znaleckého posudku č. 21/2018 zo dňa 11.12.2018, ktorý vypracovala Y. B. B., bolo potom zrejmé, že náklady na zemné práce a zriadenie panelovej cesty boli realizované v IV. Q 2006 a predstavovali sumu 184.808,-Sk (po prepočte 6.134,50 eura) a náklady na finálne vrstvy z betónu, obrubníky a z asfaltu boli realizované v IV. Q 2008 a predstavovali sumu 253.630,-Sk (po prepočte 8.418,97 eura). Na rozdiel od tohto znaleckého posudku, znalecký posudok predložený žalovaným (Y. W. B.) neoceňoval náklady a výšku prostriedkov vložených na úpravu komunikácie, ale oceňoval samotnú hodnotu spevnej plochy na pozemku p. č. 2040/16, ktorý je zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. A. C. D. (čo nie je to isté a teda týmto znaleckým posudkom neboli oceňované náklady na úpravu komunikácie, ale bola oceňovaná samotná komunikácia). Znalecký posudok predložený žalovaným tak nebol v danej veci ani použiteľný.

16. K samotnému schvaľovaniu nájomnej zmluvy mestským zastupiteľstvom, resp. schvaľovanie záväzku mesta uhradiť náklady na úpravu danej komunikácie mestským zastupiteľstvom (ako vedľajšie dojednanie k nájomnej zmluve), dovolací súd iba uvádza, že (odhliadnuc od skutočnosti, že ani pri tomto právnom posúdení žalovaný neformuloval dovolaciu otázku tak, aby mohol dovolací súd pristúpiť k posúdeniu toho, či sa jej riešením odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu) aj v tomto smere súdmi nižších inštancií prijaté právne závery (s ktorými dovolateľ len polemizuje) možno označiť za správne. Navyiac v čase schvaľovania nájmu mestským zastupiteľstvom žalovaného (29.05.2008), povinnosť mesta uhradiť tieto náklady ani neexistovala (tá vznikla až ukončením nájomnej zmluvy výpoveďou žalovaného) a teda v tomto smere sa ešte nedalo hovoriť o nejakom „majetku“ mesta (v podobe záväzku, ktorý by malo mesto uhrádzať), ktorý úkon by mal byť mestským zastupiteľstvom schvaľovaný. V čase udeľovania súhlasu mestského zastupiteľstva s uzavretím nájmu, teda nebolo možné prejavíť súhlas/nesúhlas s dovtedy neexistujúcim (iba potenciálne vzniknutým) záväzkom mesta. Navyše v prípade schvaľovania samotného nájomného vzťahu si žalovaný musel byť vedomý aj vedľajších dojednaní nájomnej zmluvy, najmä ak mal byť pozemok mesta prenájatý na tak dlhú dobu (30 rokov) a za účelom jeho úpravy ako prístupovej cesty (je potom zrejmé, že mestské zastupiteľstvo si muselo byť pri schvaľovaní samotného nájmu vedomé aj takýchto vedľajších dojednaní, len ťažko si možno predstaviť, že mestské zastupiteľstvo schválilo taký dlhodobý nájom za 1 euro nájomného ročne bez ďalšieho bližšieho oboznámenia sa so zmluvnými podmienkami takejto nájomnej zmluvy). Dovolací súd má za to, že ak mestské zastupiteľstvo žalovaného riadne schválilo (prejavilo súhlas) so samotným nájomným vzťahom, nielenže sa muselo oboznámiť s podmienkami tohto „schvaľovaného“ nájmu (a teda aj dobou jeho trvania a výškou nájomného), ale sa muselo oboznámiť aj so všetkými vedľajšími dojednaniami tohto nájmu (a teda aj s potenciálne vzniknutými záväzkami, ktoré preň v budúcnosti vyplývali). Ak potom mestské zastupiteľstvo schválilo tento nájomný vzťah „en block (ako celok)“,

muselo schváliť aj vedľajšie dojednania k nemu sa viažúce. Len ťažko si je možné predstaviť, že nájomný vzťah by mal byť mestským zastupiteľstvom schvaľovaný „po častiach“, t. j. samostatne jeho vznik, samostatne jeho vedľajšie dojednania. Aj žalobca bol potom v legitímnom očakávaní, že ak mestské zastupiteľstvo žalovaného schválilo predmetný nájomný vzťah, tak ho schválilo so všetkými dojednaniaми. Zrejme ani žalobca by nebol pristúpil k uzavretiu danej nájomnej zmluvy pri vedomosti o neschválení jej všetkých vedľajších dojednaní. Rovnako nemožno opomenúť, že ak by nájomný vzťah trval po dojednanú dobu, žiadny záväzok by mestu nevznikol. Na druhej strane, ak by žalobcovi nebola „zaručená“ taká dohodnutá dlhá doba trvania nájmu (30 rokov), zrejme by nebol ochotný vynaložiť na nehnuteľnosť žalovaného nemalé finančné prostriedky zo svojho. Navyiac ponechaním stavu bez vyplatenia náhrady nájomcovi, by sa žalovaný úpravou jeho pozemku na náklady nájomcu bezdôvodne obohatil.

17. Vzhľadom na uvedené dovolací súd uzatvára, že v danom prípade nebolo možné uskutočniť meritorný dovolací prieskum, nakoľko obsah dovolania a vymedzenie prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP nemalo zákonom vyžadované náležitosti. Pokiaľ by dovolací súd za tohto stavu nebral do úvahy absenciu podmienok prípustnosti dovolania a napriek tomu by pristúpil aj k posúdeniu dôvodnosti dovolania, uskutočnil by procesne neprípustný dovolací prieskum, priečiaci sa nielen všeobecnej koncepcii právnej úpravy dovolania a dovolacieho konania zvolenej v CSP, ale aj konkrétnemu cieľu sledovanému ustanovením § 421 ods. 1 CSP. Postup dovolacieho súdu by v takom prípade dokonca porušil základné právo na súdnu ochranu toho, kto stojí na opačnej procesnej strane (II. ÚS 172/03).

18. So zreteľom na uvedené dovolací súd dovolanie žalovaného odmietol podľa § 447 písm. f) CSP ako dovolanie, ktoré nie je odôvodnené prípustnými dovolacími dôvodmi alebo ak dovolacie dôvody nie sú vymedzené spôsobom uvedeným v § 431 až § 435.

19. O nároku na náhradu trov dovolacieho konania dovolací súd rozhodol v zmysle § 453 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP a zásadou úspechu žalobcu v dovolacom konaní (§ 255 ods. 1 CSP).

20. Senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v danej veci rozhodol pomerom hlasov 3 : 0 (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1. mája 2011).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.