

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	3Cdo/67/2024
Identifikačné číslo spisu:	4622201935
Dátum vydania rozhodnutia:	29.10.2025
Meno a priezvisko:	Mgr. Renáta Gavalcová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2025:4622201935.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Renáty Gavalcovej a členov senátu JUDr. Mariána Sluka PhD. a Mgr. Martiny Trnavskej v spore žalobkyň 1/ C. narodenej R. 2/ C. narodenej R., zastúpených Advokátskou kanceláriou Maslák, s.r.o., Modra, Šúrska 716/5, IČO: 55088007, proti žalovanému Poľnohospodárskemu družstvu TRÍBEČ Nitrianska Streda, Solčany, Družstevná 792/73, IČO: 00205516, zastúpenému Advokátskou kanceláriou JUDr. Slávik a partneri, s.r.o., Topoľčany, Nám. M. R. Štefánika 3, IČO: 36861375, o povinnosti vypratať pozemok, vedenom na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. TO-8C/44/2022, o dovolaní žalobkyne 1/ proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 18. apríla 2024 sp. zn. 8Co/13/2024, takto

rozhodol:

I. Dovolanie z a m i e t a.

II. Žalovaný má voči žalobkyni 1/ nárok náhradu trov dovolacieho konania.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Nitra (ďalej „súd prvej inštancie“, „okresný súd“) rozsudkom z 12. októbra 2023 č. k. TO-8C/44/2022-343 uložil žalovanému povinnosť vypratať pozemok parc. registra E, parc. číslo 662/1 o výmere 5.395 m², druh pozemku orná pôda, katastrálne územie A. X., E. A. X., okres S. a parc. číslo 664/5 o výmere 23.119 m², druh pozemku orná pôda, katastrálne územie A. X., Obec A. X., okres S., oba pozemky vedené na liste vlastníctva č. XXXX (ďalej „predmetná nehnuteľnosť“), a tieto vydať žalobkyni 2/ do 30 dní po prvom zbere úrody po nadobudnutí právoplatnosti rozsudku (I. výrok). Vo zvyšku žalobu zamietol (II. výrok). O trovách konania následne rozhodol tak, že žalobkyni 2/ priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o konkrétnej sume tejto náhrady rozhodne tunajší súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (III. výrok) a tiež žalovanému priznal proti žalobkyni 1/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o konkrétnej sume tejto náhrady rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (IV. výrok).

1.1. Po právnej stránke rozhodnutie odôvodnil článkom 20 ústavného zákona č. 460/1992 Zb. Ústava Slovenskej republiky (ďalej len „Ústava SR“), § 677 ods. 1, § 676 ods. 2, § 123, § 126 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“, „Občiansky

zákonník“), § 3, § 8 ods. 1 prvej vety, § 7 ods. 1, § 9 ods. 1, § 12 ods. 1, 2, 3, § 12a ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 504/2003 Z. z.“).

1.2. Z vykonaného dokazovania súd prvej inštancie ustálil, že v konaní nebolo sporné, že žalobkyne 1/ a 2/ ako vlastníčky poľnohospodárskej pôdy túto prenajali žalovanému zmluvami o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku z 14. januára 2007 na dobu určitú do 1. januára 2017, ktorá zmluva sa podľa § 8 zákona č. 504/2003 Z. z. obnovila na určitý čas o päť rokov, t. j. do 1. januára 2022. Následne rok pred uplynutím doby nájmu vyzvali žalovaného na vrátenie a prevzatie prenajatých pozemkov, a to žalobkyňa 1/ listom z 25. októbra 2020, žalovaný na predstavenstve dňa 18. januára 2021 so žiadosťami žalobkyní súhlasil, podľa súdu prvej inštancie došlo týmto k ukončeniu nájomných zmlúv. Súd prvej inštancie uviedol, že sporným zostalo vydanie pozemkov z dôvodu neprístupnosti pozemku s poukazom na ust. § 12 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z. a s týmto súvisiace pokračovanie nájmu do vykonania pozemkových úprav. Z ohliadky na mieste samom a pozemkovej mapy súd prvej inštancie zistil, že parcela žalobkyne 1/ par. č. 260/31 sa nenachádza v blízkosti žiadnej cesty, nachádza sa v strede iných pozemkov, nesusedí s parcelou evidovanou v C-KN so spôsobom využitia 22 podľa vyhlášky 461/2009 Z. z., a že par. č. 268/3 nesusedí so žiadnou cestou, a to ani tzv. poľnou pre verejnosť, nachádza sa v strede iných pozemkov, jej jedna časť susedí s vodnou plochou (rieka A.), kde sa nachádza tzv. val ako ochranná bariéra vodného toku. Pokiaľ išlo o tvrdenú poľnú cestu, išlo o cestu slúžiacu pre potreby žalovaného vedúcu cez pozemky, ktoré má v nájme od vlastníkov, k čomu doložil i nájomné zmluvy. Žalobkyňa 1/ nepredložila žiaden dôkaz preukazujúci, že predmetná parcela susedí s parcelou evidovanou v C-KN so spôsobom využitia podľa vyhlášky 461/2009 Z. z..

1.3. Vzhľadom na zistené a preukázané skutočnosti dospel súd prvej inštancie k záveru, že žaloba nie je dôvodná v časti uloženia povinnosti žalovanému vypratať pozemky vo vlastníctve žalobkyne 1/ parcely registra E parc. číslo 260/31 o výmere 2.877 m², druh pozemku orná pôda, katastrálne územie A., Obec A. X., okres S. a parc. číslo 268/3 o výmere 5.688 m², druh pozemku orná pôda, katastrálne územie A. X., Obec A. X., okres S., oba pozemky vedené na liste vlastníctva č. XX, a to z dôvodu neprístupnosti pozemkov, preto žalobu v tejto časti zamietol. K tvrdeniu žalobkyne 1/, že bude obhospodarováť pozemky pomocou dronov, poukázal na to, že v súčasnej dobe nie je prijatá platná legislatíva na Slovensku na používanie a obhospodarovanie pozemkov dronmi.

1.4. Žalobkyne 1/ a 2/ poukazovali na to, že zmluvy o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzaní podniku, ktoré uzatvorili so žalovaným sú spotrebiteľskými zmluvami a ide o spotrebiteľský spor. V tejto súvislosti súd prvej inštancie uzavrel, že pri zmluvách o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzaní podniku nevystupovali žalobkyne ako spotrebiteľky, ktoré by kupovali výrobky alebo služby pre svoju osobnú spotrebu, práve opačne, prenajímali pozemky vo svojom vlastníctve žalovanému, ktorý im za to platil nájomné a vzhľadom na to nejde o spotrebiteľský spor.

1.5. O nároku na náhradu trov konania okresný súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % jednak úspešnej žalobkyni 2/ voči žalovanému a jednak úspešnému žalovanému voči žalobkyni 1/. O výške trov konania rozhodne po právoplatnosti samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

2. Krajský súd v Nitre (ďalej aj „odvolací súd“) rozsudkom z 18. apríla 2024 č. k. 8Co/13/2024-471 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil v rozsahu napadnutých výrokov II. a IV. týkajúcich sa žaloby žalobkyne 1/ a zrušil v rozsahu výrokov I. a III., týkajúcich sa žaloby žalobkyne 2/ a vec vrátil v tejto časti súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Žalovanému priznal proti žalobkyni 1/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

2.1. Odvolací súd nesúhlasil s právnym posúdením veci súdom prvej inštancie podľa § 12 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z., preto vyzval v zmysle § 382 CSP strany sporu, aby sa vyjadrili k možnému použitiu § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z. z.. Odvolací súd uviedol, že rovnako ako strany sporu je toho názoru, že nájomný vzťah na základe nájomných zmlúv skončil, teda žalovaný užíval ako užívateľ pozemky bez nájomnej zmluvy a napriek stranami sporu zdokumentovanej snahe o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy táto uzatvorená nebola. Preto bol toho názoru, že bolo potrebné vychádzať z § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z. z., ktorý rieši situáciu, ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy a vznikol

medzi stranami spor o tom, či sú tieto pozemky prístupné, resp. neprístupné a tiež či ich možno, resp. nemožno racionálne užívať. Ďalej v prospech použitia citovaného ustanovenia § 12 ods. 5 argumentoval, že toto ustanovenie nadväzuje na ods. 3 a 4, čo zodpovedá aj danej skutkovej situácii, pretože ide o užívanie pozemku bez nájomnej zmluvy. Odvolací súd uviedol, že odvolacia námietka žalovaného, či vôbec došlo k skončeniu nájmu so žalobkyňou, je irelevantná. Poukazoval, že aj sám žalovaný v priebehu predsúdnych rokovaní, ako aj v priebehu súdneho konania nespochybňoval samotné skončenie nájomnej zmluvy a užívanie bez nájomnej zmluvy. Uviedol, že nájom na základe nájomnej zmluvy bol ukončený nielen výzvou na vrátenie a prevzatie pozemkov zo strany žalobkyň, ale aj samotným uplynutím doby nájmu.

2.2. Odvolací súd citoval uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 27. septembra 2023 sp. zn. 1Cdo/19/2022 podľa ktorého na to, aby sa aplikoval postup podľa § 12a citovaného zákona (t. j. uzatvorenie podnájomnej zmluvy k náhradnému pozemku namiesto vydania pozemku, ktorý je vo vlastníctve žiadateľa), postačuje (okrem ostatných podmienok vymedzených v § 12a) preukázanie, že ide o neprístupný pozemok alebo (t. j. alternatívne) o pozemok, ktorý nemožno racionálne užívať. Naopak na to, aby vlastníik dosiahol vydanie takéhoto pozemku in natura, (t. j. aby sa neaplikovalo ustanovenie § 12a), musí preukázať, že nie je naplnený ani jeden z uvedených predpokladov, t. j. nejde o neprístupný pozemok a súčasne (kumulatívne) nejde o pozemok, ktorý nemožno racionálne užívať (podľa základov výrokovej logiky negáciou disjunkcie dvoch výrokov je konjunkcia ich negácií).

2.3. Ohľadom pozemkov vo vlastníctve žalobkyne 1/ podľa názoru odvolacieho súdu žalobkyňa 1/ neunesla dôkazné bremeno a nepreukázala ani prístupnosť pozemku, ako ani jeho racionálne užívanie.

2.4. Zároveň odvolací súd uviedol, že nemožno súhlasiť s argumentom žalobkyne 1/, že bolo nesporné vydanie pozemkov, ktoré bolo uzatvorené dohodou zmluvných strán, pretože takáto dohoda je právnym úkonom, a ten podlieha prieskumu v zmysle § 39 OZ. Odvolací súd uviedol, že napriek vyjadreniam strán sporu (najmä žalobkyň), bol toho názoru, že v danom konaní bola nesporná len tá skutočnosť, že nájomná zmluva skončila, teda užívateľ - žalovaný užíval pozemky bez nájomnej zmluvy. Dôvodil, že uvedené bolo nesporné, nakoľko aj žalovaný súhlasil s výzvou na vrátenie a prevzatie pozemkov, avšak následne zistil, že ani pozemky, o ktorých si pôvodne myslel, že ich bude možné vydať, ich vydanie nepovažoval za možné. V dôsledku uvedeného vznikol spor, a preto argumentácia žalobkyne 1/, že uvedené nemá byť predmetom sporu, je podľa názoru odvolacieho súdu irelevantná, dodal, že žiadna dohoda strán o ukončení zmluvného vzťahu, či vydaní pozemkov, nemôže byť platná, ak je v rozpore so zákonom, a to s ust. § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z. z., ktorý uvádza, že, ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy a ktorý je neprístupný alebo ho nemožno racionálne užívať, na vrátenie a prevzatie pozemku podľa odseku 3 alebo odseku 4 sa primerane použije postup podľa § 12a, s ktorým však žalobkyňa 1/ nesúhlasila a žiadala vydať pozemok in natura. Preto argumentáciu žalobkyne 1/ odvolací súd ohľadom uzatvorenia dohody (najmä tú časť, že zákon takúto dohodu nevyklúčil), nepovažoval za dôvodnú.

2.5. Rovnako tak podľa názoru odvolacieho súdu bolo pre posúdenie veci úplne irelevantné, či nájomná zmluva je spotrebiteľskou zmluvou alebo nie, pretože predmet sporu sa netýka uzatvorenej nájomnej zmluvy, ani s ňou nesúvisí, ale ide o nárok vyplývajúci z užívania pozemku bez nájomnej zmluvy a dodal, že spotrebiteľské ustanovenia, ktorých aplikácie sa žalobkyňa 1/ domáhala, majú chrániť spotrebiteľa pred dodávateľom, ktorý by chcel zmluvnými ustanoveniami obchádzať zákonné ustanovenia a nie umožniť spotrebiteľom obchádzať zákonné ustanovenia cez dohody, ktoré im odporujú a domáhať sa dobrej viery pri ich uzatváraní ako slabšej zmluvnej strany.

2.6. S poukazom na uvedené skutočnosti odvolací súd bol toho názoru, že odvolaniu žalobkyne 1/ nie je možné vyhovieť, a preto rozsudok v časti výroku II. a IV. ako vo výroku vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

2.7. Odvolací súd rozhodol o nároku na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobkyňi 1/ v zmysle § 396 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP tak, že v odvolacom konaní plne úspešnému žalovanému priznal voči neúspešnej žalobkyňi 1/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu (100 %) s tým, že o výške tejto náhrady rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP). O náhrade trov konania o žalobe žalobkyne 2/ vrátane trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie po vrátení veci v novom rozhodnutí (§ 396 ods. 3 CSP).

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu v rozsahu výrokov II. a IV., ktorými odvolací súd potvrdil rozhodnutie okresného súdu, podala žalobkyňa 1/ (ďalej aj „dovolateľka“) dovolanie, prípustnosť ktorého vyvodzovala z ustanovení § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. a), b) CSP. Navrhla, aby dovolací súd zrušil rozhodnutie odvolacieho súdu v napadnutých výrokoch a vec vrátil na ďalšie konanie.

3.1. Žalobkyňa 1/ dovolanie z dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP odôvodnila tým, že odôvodnenie napadnutého rozsudku je nezrozumiteľné, vnútorne nekonzistentné, rozporuplné a nepreskúmateľné. Tvrdila, že súdy nižších inštancií jej v konaní neposkytli zrozumiteľnú a nerozporuplnú odpoveď na jej otázku, či bola uzavretá dohoda o skončení nájmu a vydaní pozemkov, a prečo má byť táto dohoda o vydaní veci neplatná. Výtýkala odvolaciemu súdu, že v odseku 26. odôvodnenia napadnutého rozsudku uviedol, že skončenie nájmu medzi žalobkyňami a žalovaným je nepochybné a nesporné, a zároveň v odseku 34. odôvodnenia rozhodnutia uviedol, že si bude potrebné ujasniť ukončenie zmluvného vzťahu medzi stranami sporu, pričom skutkový stav vo veci uzavretia dohody o skončení nájmu a vydaní pozemkov bol medzi žalobkyňami a žalovaným rovnaký, že v ods. 26 odôvodnenia odvolací súd uviedol, že nájom bol ukončený nielen výzvou žalobkýň na vrátenie a prevzatie pozemkov, ale aj samotným uplynutím doby nájmu a nedal jednoznačnú odpoveď, či medzi ňou a žalovaným bola uzavretá dohoda o vydaní pozemkov. Ďalej odvolaciemu súdu výtýkala, že z rozsudku nie je možné ustáliť, k akému skutkovému zisteniu vo vzťahu k tvrdenej dohode o vydaní pozemkov odvolací súd dospel, t. j. či táto dohoda bola alebo nebola uzavretá. Rozporuplnosť napadnutého rozsudku vyvodzovala z názoru odvolacieho súdu, že je irelevantné, či uzavretá nájomná zmluva je spotrebiteľskou zmluvou alebo nie, a že tento spor nemôže byť spotrebiteľským, keďže ide o užívanie pozemku bez nájomnej zmluvy (ods. 31. odôvodnenia). Výtýkala, že odvolací súd žiadnym spôsobom neprihliadal na § 54 ods. 2 OZ o výklade zmlúv v prospech spotrebiteľa. Uviedla, že je to žalovaný, ktorý je podnikateľským subjektom podnikajúcim v poľnohospodárstve, ktorý súhlasil so skončením nájmu a s vydaním pozemkov a následne začal tvrdiť opak.

3.2. Dovolateľka bola toho názoru, že v danom prípade sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe najvyššieho súdu o výklade spotrebiteľskej zmluvy, čím je daná prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP. Bola toho názoru, že odvolací súd posúdil otázku spotrebiteľského charakteru dohody o skončení nájmu a o vydaní veci ako aj otázku charakteru sporu nesprávne, keď na ňu neaplikoval § 52 ods. 1 a § 54 ods. 2 OZ, resp. § 290 CSP. Slovenská legálna definícia spotrebiteľskej zmluvy v § 52 ods. 1 OZ sa podľa názoru dovolateľky vzťahuje tak na prípad, keď spotrebiteľ prijíma služby alebo tovar od dodávateľa, ako aj na prípad, keď spotrebiteľ poskytuje tovar alebo službu a dodávateľ platí cenu, rozhodujúce je konanie v rámci podnikateľskej činnosti pri uzatváraní zmluvy (bez ohľadu na zmluvný typ). V tomto prípade pri uzatváraní nájomnej zmluvy, pri dohode o skončení nájomnej zmluvy a vydaní poľnohospodárskych pozemkov konala ako fyzická osoba nepodnikateľ, a naopak žalovaný konal ako právnická osoba podnikajúca v poľnohospodárstve a takto konali aj pri úkonoch na túto zmluvu nadväzujúcich a s ňou súvisiacich. Poukazovala na rozsudok sp. zn. 2Sžo/258/2009, v ktorom Najvyšší súd SR uviedol, že podľa právnej úpravy ochrany spotrebiteľa v práve Európskych spoločností a Európskej únie, ako aj podľa platného právneho poriadku Slovenskej republiky, každý typ zmluvy môže mať povahu spotrebiteľskej zmluvy. Rovnako v rozsudku sp. zn. 5Cdo/71/2022 Najvyšší súd SR v odseku 13.1. odôvodnenia uviedol, že spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu uzavretá medzi dodávateľom a spotrebiteľom a potvrdil extenzívne chápanie definície spotrebiteľského sporu. Z definície spotrebiteľského sporu v zmysle § 290 CSP je zjavné, že zákonodarca má záujem, aby bol spotrebiteľský spor vykladaný extenzívne. Odvolací súd dospel k nesprávnemu právnemu záveru, že v tomto prípade o spotrebiteľský spor nejde, pretože ide o nárok vyplývajúci z užívania pozemku bez nájomnej zmluvy. V tomto prípade išlo o nárok vyplývajúci priamo z uzavretej dohody o skončení nájmu a o vydaní veci, teda o nárok, ktorý nastal po skončení nájomnej zmluvy, no s ňou súvisiaci. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1Cdo/23/2017 a tam citované a odkazované ďalšie rozhodnutia najvyššieho súdu, sa ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom.

3.3. Žalobkyňa proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podala dovolanie, prípustnosť ktorého vyvodzovala aj z § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Uviedla, že za sporné právne otázky, od ktorých záviselo právne posúdenie veci krajským súdom, a ktoré krajský súd posúdil nesprávne, sú: 1/ či § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z. z. vylučuje platné uzavretie dohody o skončení nájmu a o vydaní pozemkov

medzi dovolateľkou a žalovaným a pre prípad, ak by bol prijatý záver o neexistencii dohody o vydaní pozemkov, 2/ či z hľadiska vydania pozemkom in natura pre vlastníka poľnohospodárskeho pozemku postačuje z hľadiska prístupu k pozemku faktický prístup, ktorý je verejnosťou bežne využívaný, alebo vlastník musí disponovať existujúcimi právnymi titulmi na prechod okolitými pozemkami. Dovolateľka uviedla, že nesúhlasí s neodôvodneným, nejasným a nezrozumiteľným záverom odvolacieho súdu o neplatnosti dohody o vydaní poľnohospodárskych pozemkov pre rozpor s § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z. z., pretože § 12 ods. 5 sa v spojitosti s § 12 ods. 3 a 4 zákona č. 504/2003 Z. z. vzťahuje na prípady jednostrannej výzvy vlastníka na vrátenie a prevzatie pozemkov v prípade neprístupných alebo racionálne neužívateľných pozemkov a nie na dvojstranné dohody vlastníka a užívateľa o vydaní pozemkov. Zároveň výklad v prospech platnosti tejto dohody rešpektuje ochranu vlastníckeho práva, možnosť rozhodovania o užívaní pozemkov vlastníkom, a zároveň rešpektuje potrebu diverzifikácie užívania poľnohospodárskej pôdy a dáva potenciál zlepšenia prístupu mladých a malých poľnohospodárov k pôde. Výklad v neprospech platnosti tejto dohody by znamenal, že maximálne doby nájmu podľa § 8 zákona č. 504/2003 Z. z. nemajú opodstatnenie a zmysel. Dovolateľka bola preto názoru, že dohoda medzi ňou a žalovaným o vydaní poľnohospodárskych pozemkov bola uzavretá platne, a to v zmysle § 1 ods. 1 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov v spojení s § 40 ods. 2 a § 46 ods. 2 prvá veta OZ v podobe výzvy z 28. októbra 2020, pričom tento písomný návrh bol žalovaným písomne prijatý listom z 18. januára 2021, čo bolo potvrdené na stretnutí oboch strán dňa 4. augusta 2021, keď sa v zápise zo stretnutia uvádza, že strany sa dohodli na skončení nájmu, a že parcely budú vydané na pôvodnom mieste k 1. januáru 2022. Dovolateľka uviedla, že otázka platnosti dohody o vydaní poľnohospodárskeho pozemku uzavretá medzi vlastníkom a užívateľom bez ohľadu na posúdenie jeho prístupnosti, či racionálnej využiteľnosti ešte nebola v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu vyriešená podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Ďalej formulovala otázku pre prípad, ak by bol prijatý záver o neexistencii dohody o vydaní pozemkov, 2/ či z hľadiska vydania pozemkom in natura pre vlastníka poľnohospodárskeho pozemku postačuje z hľadiska prístupu k pozemku faktický prístup, ktorý je verejnosťou bežne využívaný, alebo vlastník musí disponovať existujúcimi právnymi titulmi na prechod okolitými pozemkami. Poukázala, že odvolací súd v odseku 29. odôvodnenia napadnutého rozsudku argumentoval, že nepreukázala, že má k pozemku EKN p. č. 268/3 zabezpečenú reálnu prístupovú cestu, či už nájomnými zmluvami, alebo inými vecnými právami, pričom odvolací súd v odseku 29. odôvodnenia napadnutého rozsudku uviedol, že na zabezpečenie prístupu z pohľadu § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z. z. musí vlastník disponovať nájomnými zmluvami, resp. vecnými právami, ktoré ho oprávňujú prechádzať cez okolité pozemky na svoj pozemok. Dovolateľka je toho názoru, že tento právny záver je nesprávny, pričom podľa jej názoru pojmu prístup z pohľadu § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z. z. zodpovedá aj faktický prístup, ktorý nemení existujúce pomery v území s poukazom na to, že na jej pozemok parc. č. 268/3 je prístup po poľnej ceste, ktorá je využívaná verejnosťou, nachádzajúca sa na okraji pozemkov súkromných vlastníkov, pričom ani táto otázka ešte nebola v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu vyriešená.

4. Žalovaný vo vyjadrení k podanému dovolaniu žalobkyne 1/ uviedol, že dovolanie nie je dôvodné, navrhol ho zamietnuť a priznať náhradu dovolacích trov. K tvrdenému nesprávnemu procesnému postupu podľa § 420 písm. f) CSP ako dovolaciemu dôvodu uviedol, že konajúce súdy vec uzavreli tak, že nájomný vzťah sa skončil dohodou a tento názor rešpektuje. Nesúhlasil s názorom dovolateľky o nedostatočnom odôvodnení rozhodnutia, podľa neho dovolateľka nedôvodne spájala do jedného úkonu dohodu o skončení nájmu a o vydaní v žalobe označených pozemkov, veci sú od seba oddeliteľné a aj oddelené a je potrebné ich aj tak posudzovať vrátane prípadnej platnosti/neplatnosti právneho úkonu. Konajúce súdy správne uzavreli, že došlo ku skončeniu nájomnej zmluvy dohodou, poukaz dovolateľky na ods. 34. odôvodnenia je nesprávny, pretože nemožno opomenúť, že odvolacím rozsudkom sa konanie vo vzťahu k žalobkyni 1/ právoplatne skončilo, u žalobkyne 2/ však konanie pokračuje, keďže odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. To je dôvod, prečo v ods. 34. odôvodnenia rozsudku odvolací súd kasačným rozhodnutím dal súdu prvej inštancie pokyn zaoberať sa ukončením zmluvného vzťahu medzi stranami sporu. Nie je medzi odsekmi 26. a 34. odôvodnenia žiaden rozpor, ods. 34. je pokynom odvolacieho súdu inštančne podriadenému súdu. Podľa názoru žalovaného odvolací súd dal odpoveď na otázku, či medzi dovolateľkou a ním bola uzavretá dohoda o vydaní pozemkov. V ods. 30. odôvodnenia rozsudku vyvodil, že síce bola uzavretá aj dohoda

o vydaní pozemkov, následne však došlo k sporu ohľadom možnosti jej splnenia. Súd ho vyriešil tak, že prihladol na § 12 ods. 5 v spojení s 12a zákona č. 504/2003 Z. z. a vyslovil, že pozemky sú neprístupné, vydať ich teda nemožno. Z ods. 30. odôvodnenia rozhodnutia je zrejmé, že odvolací súd sa zaoberal aj otázkou (ne)platnosti dohody o vydaní pozemkov, túto úvahu súd nedopovedal, zrejme z dôvodu, že myšlienkovým postupom naznačeným v predchádzajúcom odseku prišiel k rovnakému záveru o nemožnosti pozemky vydať. Preto potom nedopovedanie odpovede na túto otázku nemá za dôsledok zmätočnosť odôvodnenia rozsudku, ako to žalobkyňa I/ vyvodzuje. Podľa názoru žalovaného odvolací súd správne konštatoval, že v danej veci nejde o vzťah spotrebiteľský, nakoľko nájomná zmluva zanikla, pričom zároveň konštatoval, že by išlo o „veľmi neštandardnú spotrebiteľskú zmluvu“, pretože: a/ postavenie strán je obrátené voči tradičnému postaveniu dodávateľa a odberateľa, b/ ani jedna strana nie je voči druhej v podriadenom alebo aspoň inak nerovnoprávnym postavení, c/ zmluva, ktorá bola uzavretá, nemá žiadne typizované časti, okrem tých, ktoré sú vyžadované u tohto typu zmluvy, nie sú k nej všeobecné zmluvné podmienky, do ktorých by dovolateľka nemohla zasahovať. Zodpovedanie otázky platnosti dohody o vydaní poľnohospodárskeho pozemku bez ohľadu na jeho prípustnosť alebo racionálne využitie nepovažuje žalovaný za podstatné, nakoľko priamočiara súvislosť medzi prípadnou dohodou vlastníka a (faktického) užívateľa pozemku a ust. 12 ods. 5 zák.č.504/2003 Z. z. nie je daná. Úvaha, že vydanie pozemku vlastníkovi in natura sa vyrieši dohodou o jeho vydaní alebo sa vyrieši postupom podľa § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z. z. má spoločné to, že takéto vydanie je objektívne možné, t. j. opačná odpoveď znamená, že by to bola dohoda, ktorú nie je možné vykonať. Žalovaný považoval otázku dovolateľky, či z hľadiska prístupu k pozemku postačuje faktický prístup, ktorý je verejnosťou bežne využívaný alebo vlastník pozemku musí disponovať existujúcimi právnymi titulmi na prechod okolitými pozemkami za otázku nie podstatnú pre tento spor. Niet preto ani dôvodu, aby dovolací súd odpovedal na túto otázku. Položenie tejto otázky stojí na tvrdení dovolateľky, že na jej pozemok EKN parc.č.268/3 k.ú. A. X. je faktický prístup po poľnej ceste využíwanej verejnosťou, ktorá sa má nachádzať na okraji pozemkov súkromných vlastníkov, pričom tento skutkový záver dovolateľky žalovaný namietal. Nemožno ho vyvodiť ani z dôkazov, na ktoré poukázala samotná dovolateľka.

5. Dovolaťka v dovolacej replike uviedla, že obsah vyjadrenia žalovaného k dovolaniu dovolateľky potvrdzuje prípustnosť a dôvodnosť dovolania podľa § 420 písm. f) v spojení s § 431 CSP z dôvodu zmätočnosti a neúplnosti rozsudku odvolacieho súdu, keďže žalovaný vo vyjadrení uviedol, že dohoda o vydaní žalovaných pozemkov sa týkala nemožného plnenia, čo spôsobuje neplatnosť takejto dohody pre rozpor s § 37 ods. 2 OZ, no toto ustanovenie odvolací súd nepoužil. Je pritom potrebné rozlišovať medzi nedovolenosťou právneho úkonu podľa § 39 OZ a počiatočnou nemožnosťou právneho úkonu podľa § 37 ods. 2 OZ. Podľa nej odvolací súd nejasne nadväzoval prezumovanú neplatnosť dohody o vydaní pozemkov na § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z. z., pričom uviedol, že § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z. z. nadväzuje na odseky 3 a 4. Tieto sa však vzťahujú na výzvu vlastníka ako prenajímateľa v podobe jednostranného právneho úkonu. Opätovne uviedla, že odvolací súd sa nevenoval podstatnej argumentácii o tom, že tento prípad nespadá pod normy § 12 ods. 3 a 5, ani argumentácii o prístupe a racionálnej užívateľnosti žalovaných pozemkov. Odvolací súd v odseku 28. odôvodnenia rozsudku síce uviedol záver, že žalobkyňa nepreukázala prístupnosť pozemkov ani ich racionálne užívanie, no bez toho, aby sa vysporiadal s argumentáciou o prístupe k žalovaným pozemkom. Rovnako, ak žalovaný vo vyjadrení k dovolaniu tvrdí, že odvolací súd dospel k záveru, že nájom medzi dovolateľkou a žalovaným skončil dohodou, ani to z napadnutého rozsudku explicitne nevyplyva. Rozsudok neobsahuje základné náležitosti odôvodnenia, z ktorého by sporové strany vedeli, čo viedlo súd k záveru, ktorý prijal. Dovolaťka poukázala aj na zásadu nemo turpitudinem suam allegans auditur, a síce, že nikto nemôže ťažiť z vlastnej nepoctivosti, pričom konštatoval, že keďže žalovaný pri zachovaní odbornej starostlivosti mal vedieť o tom, že pozemky podľa jeho názoru nemožno vydať, nemal ani vyjadriť výslovný súhlas s ich vrátením. To nemožno pripísať na ťarchu dovolateľky. Dovolaťka uviedla tiež, že krajský súd opomenul skúmať spotrebiteľský charakter dohody o vydaní pozemkov.

6. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, a dospel k záveru, že

dovolanie žalobkyne 1/ nie je dôvodné.

7. Dovolanie treba považovať za mimoriadny opravný prostriedok, ktorý má v systéme opravných prostriedkov civilného sporového konania osobitné postavenie. Dovolanie nie je „ďalším odvolaním“ a dovolací súd nesmie byť vnímaný (procesnými stranami ani samotným dovolacím súdom) ako tretia inštancia, v rámci konania ktorej by bolo možné preskúmať akékoľvek rozhodnutie odvolacieho súdu (porovnaj rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 1Cdo/113/2012, 2Cdo/132/2013, 3Cdo/18/2013, 4Cdo/280/2013, 5Cdo/275/2013, 6Cdo/107/2012 a 7Cdo/92/2012).

7.1. Naznačenej mimoriadnej povahe dovolania zodpovedá aj právna úprava jeho prípustnosti. 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.

7.2. Právnu úpravu dovolania a dovolacieho konania v CSP nemožno v žiadnom prípade interpretovať rozširujúco; namiesto je tu skôr reštriktívny výklad. Narušenie princípu právnej istoty strán, ktorých právna vec bola právoplatne skončená (meritórnym rozhodnutím) musí byť vyvážené sprísnenými podmienkami prípustnosti dovolania - to platí o všetkých mimoriadnych opravných prostriedkoch.

7.3. Naďalej je tiež plne opodstatnené konštatovanie, že, ak by dovolací súd bez ohľadu na neprípustnosť dovolania pristúpil k posúdeniu vecnej správnosti rozhodnutia odvolacieho súdu a na tom základe ho prípadne zrušil, porušil by základné právo na súdnu ochranu toho, kto stojí na opačnej procesnej strane (II. ÚS 172/03).

8. V uvedenom prípade vyvodzoval dovolateľ prípustnosť dovolania vo veci samej z § 420 písm. f), § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP.

9. V zmysle § 419 Civilného sporového poriadku 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 Civilného sporového poriadku.

9.1 Podľa ustanovenia § 420 písm. f) Civilného sporového poriadku 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.

9.2. Dovolanie prípustné podľa § 420 Civilného sporového poriadku 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).

10. Podľa § 421 ods. 1 Civilného sporového poriadku 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.

10.1. Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 Civilného sporového poriadku). 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 Civilného sporového poriadku).

11. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 Civilného sporového poriadku). Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní. Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f) Civilného sporového poriadku, je (procesnou) povinnosťou dovolateľa vysvetliť v dovolaní zákonu zodpovedajúcim spôsobom, z čoho

vyvodzuje prípustnosť dovolania a v dovolaní náležite vymedziť dovolací dôvod (§ 420 alebo § 421 Civilného sporového poriadku v spojení s § 431 ods. 1 a § 432 ods. 1 Civilného sporového poriadku). V dôsledku spomenutej viazanosti dovolací súd neprejednáva dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom.

12. 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 súdne konanie. Z práva na spravodlivý súdny proces ale pre procesnú stranu nevyplyva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecne záväzných právnych predpisov a rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami. Jeho súčasťou nie je ani právo procesnej strany dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (porovnaj rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04 a II. ÚS 251/03). K tomuto dôvodu prípustnosti dovolania treba uviesť, že ustálená judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva (ESLP) uvádza, že súdy musia v rozsudkoch jasne a zrozumiteľne uviesť dôvody, na ktorých založili svoje rozhodnutia, musia sa zaoberať najdôležitejšími argumentami vznesenými stranami sporu a uviesť dôvody pre prijatie alebo odmietnutie týchto argumentov, a že nedodržanie týchto požiadaviek je nezlučiteľné s ideou práva na spravodlivý proces (pozri napr. *Garcia Ruiz v. Španielsko*, *Vetrenko v. Moldavsko*, *Kraska v. Švajčiarsko*).

13. Povinnosť súdu rozhodnutie náležite odôvodniť je odrazom práva strany sporu na dostatočné a presvedčivé odôvodnenie spôsobu rozhodnutia súdu, ktorý sa zaoberá všetkými právne relevantnými dôvodmi uplatnenej žaloby, ako aj špecifickými námietkami strany sporu. 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. Ak nedostatok riadneho odôvodnenia súdneho rozhodnutia je porušením práva na spravodlivé súdne konanie, táto vada zakladá i prípustnosť dovolania podľa § 420 písm. f) Civilného sporového poriadku. Zároveň je potrebné poznamenať, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 115/03). Súd v opravnom konaní nemusí dať odpoveď na všetky námietky uvedené v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú (podľa názoru súdu) podstatný význam pre rozhodnutie o odvolaní a zostali sporné alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktoré je predmetom preskúmania v odvolacom konaní (rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 78/05).

14. Pod nesprávnym procesným postupom súdu treba rozumieť taký postup súdu, ktorým sa znemožnila strane realizácia tých procesných práv, ktoré majú slúžiť na ochranu a obranu jeho práv a záujmov v tom - ktorom konkrétnom konaní, pričom miera tohto porušenia bude mať za následok nespravodlivý súdny proces. Pri posudzovaní namietaného nesprávneho procesného postupu, ktorý spočíva v tom, že strane bolo znemožnené uskutočňovať jej patriace procesné práva, je nevyhnutné posudzovať intenzitu zásahu do práva na spravodlivý proces a jednotlivé porušenia procesných práv je potrebné hodnotiť v kontexte celého súdneho konania, v kontexte dopadu na ďalšie procesné postupy súdu a možnosti strany namietat alebo zvrátiť nesprávny postup súdu.

15. Posudzujúc námietky dovolateľky smerujúce k nedostatočnosti odôvodnenia napadnutého rozhodnutia dovolací súd vyhodnotil rozhodnutia oboch súdov nižších inštancií v ich vzájomnej jednote a dospel k záveru, že odvolací súd rozhodujúci o opravnom prostriedku žalobkyne 1/ sa vysporiadal s jej právne relevantnou argumentáciou adekvátne a preskúmateľne, ktoré právne závery dovolací súd rekapituloval v úvodnej časti odôvodnenia tohto rozhodnutia.

16. Odôvodnenie napadnutého rozhodnutia v spojení s rozhodnutím súdu prvej inštancie obsahuje dostatočne jasné vysvetlenie dôvodov, na základe ktorých bola zamietnutá žaloba dovolateľky o vypratanie označených nehnuteľností. Súd podrobným spôsobom ozrejmili, z akých skutkových zistení a dôkazov vychádzali, ako ich posúdili a vyhodnotili, a akým spôsobom na ustálené skutkové závery aplikovali relevantné právne normy. Námietky žalobkyne 1/, že odôvodnenie napadnutého rozsudku je nezrozumiteľné, vnútorne nekonzistentné, rozporuplné a nepreskúmateľné, neobstoja. Odvolací súd v odôvodnení napadnutého rozsudku konkrétnym spôsobom reaguje na odvolacie námietky dovolateľky, a tieto vyhodnocuje vo svetle skutkových okolností prípadu a relevantnej právnej úpravy.

17. Dovolaťka namietala, že nedostala jasnú a zrozumiteľnú odpoveď na otázku, či bola uzavretá dohoda o skončení nájmu a vydaní pozemkov, a prečo má byť dohoda o vydaní vecí neplatná. Dovolací súd k uvedenej námietke poukazuje na ods. 25. odôvodnenia napadnutého rozsudku odvolacieho súdu, v ktorom odvolací súd uviedol rozhodný skutkový stav, z ktorého vychádzal, a to doručenie výziev žalobkyní 1/ a 2/ žalovanému na vrátenie a prevzatie prenajatých pozemkov (s oznámením, že nájomný vzťah existuje len do 31. 12. 2021- poznámka odvolacieho súdu) a zaujatie stanoviska žalovaného na predstavenstve dňa 18. 01. 2021, ktorý so žiadosťami žalobkyní súhlasil, a zároveň uviedol svoj právny záver, že týmto došlo k ukončeniu nájomných zmlúv. V tom istom odseku následne zopakoval názor, že bola nesporná tá skutočnosť, že nájomná zmluva skončila, teda užívateľ - žalovaný užíval pozemky bez nájomnej zmluvy, čo opakovane odôvodňoval skutkovým zistením, že aj žalovaný súhlasil s výzvou na vrátenie a prevzatie pozemkov. Práve vzhľadom na uvedený záver, odvolací súd na rozdiel od súdu prvej inštancie, použil na právne posúdenie veci § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z. z., pretože podľa jeho názoru práve toto ustanovenie rieši zistenú situáciu, keď pozemok je užívaný bez nájomnej zmluvy. V odseku 30. odôvodnenia napadnutého rozsudku sa odvolací súd venoval len dohode uzatvorenej medzi dovolateľkou a žalovaným. V citovanom odseku sa vysporiadaval s argumentom dovolateľky, že bolo nesporné vydanie pozemkov, ktoré bolo uzatvorené dohodou zmluvných strán. Vyhodnotil, že takáto dohoda je právnym úkonom, ktorý podlieha posúdeniu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, a následne skonštatoval jej neplatnosť pre rozpor s § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z. z. nakoľko daný pozemok je neprístupný a nemožno ho racionálne užívať. Prečo považuje pozemok za neprístupný a za nespôsobilý racionálneho užívania vysvetlil v odsekoch 27., 28., 29. odôvodnenia napadnutého rozsudku. Zo všetkých uvedených dôvodov dospel k záveru o nedôvodnosti argumentácie dovolateľky, že zákon takúto dohodu nevylúčil. Uvedené odôvodnenie podáva jasnú a zrozumiteľnú odpoveď na otázku dovolateľky o uzavretí dohody o skončení nájmu a vydaní pozemkov a o dôvodoch jej neplatnosti.

18. K argumentácii dovolateľky o zmätočnosti odôvodnenia napadnutého rozsudku odvolacieho súdu, ktorú vyvodzovala z porovnania odsekov 26. a 34. odôvodnenia, kde v odseku 26 mal podľa nej odvolací súd uviesť, že skončenie nájmu medzi žalobkyniami a žalovaným je nepochybné a nesporné, čo mal potvrdiť v odseku 30. a v odseku 34. rozporne uviedol, že si bude potrebné ujasniť ukončenie zmluvného vzťahu medzi stranami sporu, dovolací súd uvádza, že uvedená námietka je nedôvodná. Jednak preto, že v ods. 26. sa nenachádza doslovná veta o nespornosti a nepochybnosti skončenia nájmu a jednak preto, že citovaná veta v odseku 34. odôvodnenia je pokynom pre súd prvej inštancie v konaní o inej časti veci, netýkajúcej sa dovolateľky a jej nehnuteľností. Účel uvedených slov (pokyn podriadenému súdu) je dôležitým kritériom pre posúdenie ich zmyslu, a to vo svetle právneho posúdenia veci súdom prvej inštancie podľa § 12 ods. 3 zákona číslo 504/2003 Z. z., v dôsledku ktorého súd prvej inštancie dospel k záveru o pokračovaní nájmu do vykonania pozemkových úprav, s ktorým právnym záverom odvolací súd nesúhlasil, ako uviedol v odseku 25. odôvodnenia napadnutého rozsudku.

19. Na základe uvedeného možno konštatovať, že odvolací súd pri hodnotení skutkových zistení a skutkových záverov neopomenul vziať do úvahy žiadnu z namietaných skutočností, či skutočností, ktoré v konaní vyšli najavo, z uvedeného je zrejmé, na základe akých dôvodov odvolací súd rozhodol a podľa názoru odvolacieho súdu má odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu všetky náležitosti v zmysle § 393 CSP. Za procesnú vadu konania podľa ustanovenia § 420 písm. f) CSP nemožno považovať to, že žalovaná 1/ sa s rozhodnutím odvolacieho súdu nestotožňuje, a že odvolací súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa jej predstáv. Samotná skutočnosť, že dovolateľ so skutkovými a

právnymi závermi vyjadrenými v odôvodnení rozhodnutia odvolacieho súdu nesúhlasí a nestotožňuje sa s nimi, nemôže sama osebe viesť k založeniu prípustnosti dovolania podľa § 420 písm. f) CSP, pretože do práva na spravodlivý proces nepatrí právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ním predkladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jeho vôľou a požiadavkami, ale ani právo vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne dožadovať sa ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, I. ÚS 98/97, II. ÚS 3/97 a II. ÚS 251/03).

20. Sumarizujúc vyššie uvedené dovolací súd v okolnostiach preskúmvanej veci nezistil ústavnoprávne deficit v rámci zisťovania skutkového stavu veci, odvolací súd po zopakovaní dokazovania postupoval v súlade so základnými princípmi civilného sporového konania, najmä zásadou voľného hodnotenia dôkazov (čl. 15 CSP) a princípmi všeobecnej spravodlivosti. Krajský súd pri zisťovaní skutkového stavu rešpektoval ústavno-procesné zásady (ako sú zákaz tzv. deformácie dôkazu, či opomenutého dôkazu, zásadu rovnosti zbraní, priamosti, voľného hodnotenia dôkazov), náležitým spôsobom zistil skutkový stav veci a po výklade a použití relevantných právnych noriem rozhodol tak, že jeho skutkové a právne závery nemožno považovať za svojvoľné, neudržateľné, ani prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces. Z tohto hľadiska preto nemožno postupu odvolacieho súdu nič vytknúť a námietky žalovanej 1/ preto dovolací súd považoval z hľadiska prípustnosti a dôvodnosti dovolania podľa § 420 písm. f) CSP za neopodstatnené.

21. Z niektorých dovolacích formulácií vyplýva, že dovolateľka namieta v kontexte zmätočnej vady podľa § 420 písm. f) CSP nesprávne (či rozporuplne) právne posúdenie veci. K tomu dovolací súd uvádza, že pri posudzovaní splnenia požiadaviek na riadne odôvodnenie rozhodnutia, správnosť právnych záverov, ku ktorým súdy dospeli, nie je právne relevantná, lebo prípadne nesprávne právne posúdenie veci prípustnosť dovolania nezakladá.

22. V tomto kontexte hodno zdôrazniť, že prípustnosť dovolania podľa § 420 písm. f) CSP nezakladá skutočnosť, že napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu (prípadne) spočíva na nesprávnych právnych záveroch, nakoľko nesprávne právne posúdenie veci nezakladá vadu zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP (porov. R 24/2017). Najvyšší súd už podľa predchádzajúcej úpravy dospel k záveru, že realizácia procesných oprávnení sa účastníkovi, teraz strane sporu neznemožňuje právnym posúdením (viď R 54/2012 a 1Cdo/62/2010, 2Cdo/97/2010, 3Cdo/53/2011, 4Cdo/68/2011, 5Cdo/44/2011, 6Cdo/41/2011, 7Cdo/26/2010 a 8ECdo/70/2014). Skutočnosť, že dovolateľ má odlišný právny názor než odvolací súd, bez ďalšieho nezakladá a nedokazuje ním tvrdenú vadu v zmysle § 420 písm. f) CSP.

23. So zreteľom na uvedené dovolací súd dospel k záveru, že dovolanie žalobkyne 1/ vo vzťahu k dovolaciemu dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP nie je prípustné.

24. Dovolaťka vyvodzuje prípustnosť jej dovolania aj z ust. § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP.

25. Dovolací súd je viazaný iba vymedzením právnej otázky, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu, ktoré považuje dovolateľ za nesprávne, nie však už určením, pod ktorý prípad prípustnosti jej riešenia (§ 421 ods. 1 CSP) táto otázka spadá. Z uvedeného dôvodu dovolací súd z hľadiska prípustnosti dovolania posudzuje (iba) materiálny substrát samotného dovolacieho konania spočívajúci vo vymedzení právnej otázky a predostretí vlastnej argumentácie dovolateľa v zmysle § 432 ods. 2 CSP, súčasne zohľadňujúc vlastnú rozhodovaciu prax (iura novit curia 4Cdo/11/2021, 8Cdo/54/2018, I. ÚS 51/2020).

26. Dovolaťka namietala odklon odvolacieho súdu od viacerých rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, a to od rozsudkov sp. zn. 2Sžo/258/2009, sp. zn. 5Cdo/71/2022, sp. zn. 1Cdo/23/2017 vo vzťahu k otázke spotrebiteľského charakteru dohody o skončení nájmu a o vydaní veci, ako aj k otázke charakteru sporu, keď súd na vec neaplikoval § 52 ods. 1 a § 54 ods. 2 OZ, resp. § 290 CSP. Uviedla, že podľa právnej úpravy ochrany spotrebiteľa v práve Európskych spoločenstiev a Európskej únie, ako aj podľa platného právneho poriadku Slovenskej republiky, každý typ zmluvy môže

mať povahu spotrebiteľskej zmluvy, že spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu uzavretá medzi dodávateľom a spotrebiteľom, a že ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa použijú vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom.

27. Pre právnu otázku, ktorú má na mysli § 421 ods. 1 písm. a) CSP je charakteristický „odklon“ jej riešenia, ktorý zvolil odvolací súd, od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Ide tu teda o situáciu, v ktorej sa už rozhodovanie senátov dovolacieho súdu ustálilo na určitom riešení právnej otázky, odvolací súd sa však svojím rozhodnutím odklonil od „ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu“. V zmysle záverov najvyššieho súdu vyjadrených v rozhodnutí publikovanom ako judikát R 71/2018 patria do pojmu „ustálená rozhodovacia prax dovolacieho súdu“ predovšetkým stanoviská alebo rozhodnutia najvyššieho súdu, ktoré sú (ako judikáty) publikované v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky. Súčasťou ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu je tiež prax vyjadrená opakovane vo viacerých nepublikovaných rozhodnutiach najvyššieho súdu, alebo dokonca aj v jednotlivom, dosiaľ nepublikovanom rozhodnutí, pokiaľ niektoré neskôr vydané (nepublikované) rozhodnutia najvyššieho súdu názory obsiahnuté v skoršom rozhodnutí nespochybnili, prípadne tieto názory akceptovali a z hľadiska vecného na ne nadviazali. Do ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu treba zahrnúť aj naďalej použiteľné, legislatívnymi zmenami a neskoršou judikatúrou neprekonané civilné rozhodnutia a stanoviská publikované v Zbierkach súdnych rozhodnutí a stanovísk vydávaných Najvyššími súdmi ČSSR a ČSFR, ďalej v Bulletin Najvyššieho súdu ČSR a vo Výbere rozhodnutí a stanovísk Najvyššieho súdu SSR a napokon aj rozhodnutia, stanoviská a správy o rozhodovaní súdov, ktoré boli uverejnené v Zborníkoch najvyšších súdov č. I., II. a IV. vydaných SEVT Praha v rokoch 1974, 1980 a 1986.

27.1. Bez konkretizovania podstaty odklonu odvolacieho súdu od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu nemôže najvyšší súd pristúpiť k posudzovaniu všetkých procesnoprávných a hmotnoprávných otázok, ktoré pred ním riešili prvoinštančný a odvolací súd a v súvislosti s tým nahrádzať aktivitu dovolateľa, resp. advokáta, ktorý spísal dovolanie a zastupuje dovolateľa. V rozhodovacej praxi dovolacieho súdu je tiež ustálený názor, v zmysle ktorého sama polemika dovolateľa s právnymi závermi odvolacieho súdu, prosté spochybňovanie správnosti jeho rozhodnutia alebo len kritika toho, ako odvolací súd pristupoval k riešeniu niektorého problému, významovo nezodpovedajú kritériu uvedenému v ustanovení § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

28. Z obsahu dovolania dovolateľky vyplýva, že vo vzťahu k rozhodnutiu o platnosti dohody o skončení nájmu a o vydaní pozemkov je pre rozhodnutie vo veci relevantná a podstatná právna otázka, či má dohoda charakter spotrebiteľskej zmluvy, a to z dôvodu potreby aplikácie § 54 ods. 2 OZ, podľa ktorého v pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší. Účelom tohto ustanovenia je ustanoviť, že v prípade, ak dôjde pri výklade o obsahu spotrebiteľskej zmluvy k pochybnostiam vzhľadom na ich nejednoznačné alebo nejasné vyjadrenie, je potrebné vždy výklad uskutočniť na prospech spotrebiteľa, ktorého treba v tomto vzťahu považovať za „slabšiu stranu“ zmluvného vzťahu. Ustanovenie § 54 ods. 2 predstavuje osobitné výkladové pravidlo k § 35 ods. 2 OZ. Pochybnosti sa v aplikačnej praxi spájajú predovšetkým so stavom nejasnosti, neurčitosti, prípadne nezrozumiteľnosti zmluvnej podmienky. Keďže predmetné kritériá môžu zakladať v okolnostiach konkrétnej veci aj neprijateľnosť zmluvnej podmienky, je zrejmé, že výkladové pravidlo sa použije vo vzťahu k podmienkam, ktoré nebudú posúdené ako neprijateľné, a teda budú spotrebiteľa naďalej zaväzovať (pozri Števček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2022., s. 731, marg. č. 2.).

29. V danej veci je z odôvodnenia napadnutého rozsudku odvolacieho súdu zrejmé, že odvolací súd svoje zamietavé rozhodnutie založil na právnom závere o absolútnej neplatnosti predmetnej dohody podľa § 39 OZ z dôvodu jej rozporu so zákonom. Neplatná dohoda nevyvoláva zamýšľané právne následky, to znamená, že ďalej jej účastníkov nezaväzuje, obdobne ako nezaväzujú spotrebiteľa neprijateľné podmienky spotrebiteľskej zmluvy, ktoré sú zo zákona taktiež neplatné (viď § 53 ods. 5 OZ). Je tak zrejmé, že za účelom rozhodnutia sporu v danej veci nie je potrebná aplikácia § 54 ods. 2 OZ, ktorého

použitia sa dovolateľka domáha, pretože z dôvodu absolútnej neplatnosti dohody, a tým neexistencie práv a povinností účastníkov tejto dohody, nie je potrebné pre rozhodnutie sporu vykonávať jej výklad a aplikovať uvedené výkladové pravidlo.

29.1. Na základe uvedeného teda možno konštatovať, že od vyriešenia tejto právnej otázky rozhodnutie odvolacieho súdu v spore nezáviselo (obdobne uviedol odvolací súd v odseku 31. odôvodnenia napadnutého rozsudku, cit. „... je irelevantné, či nájomná zmluva je spotrebiteľskou zmluvou alebo nie“) a jej vyriešenie dovolacím súdom by neovplyvnilo rozhodnutie vo veci samej a právne postavenie dovolateľky v spore, (tzn. jej vyriešenie v kontexte vykonaného dokazovania nemôže priniesť zmenu záverov odvolacieho súdu a pre dovolateľku pozitívny výsledok v spore).

29.2. Je potrebné uviesť, že takto dovolateľkou zadefinovaná právna otázka by mohla mať znaky relevantné v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) CSP iba vtedy, ak by výsledok jej riešenia (posúdenia a vyhodnotenia) odvolacím súdom predstavoval jediný a výlučný dôvod pre rozhodnutie vo veci.

29.3. Z uvedeného tak vyplýva, že takto dovolateľkou nastolená otázka má v danom prípade povahu akademickú, ktorej zodpovedanie dovolacím súdom by nemohlo viesť k zrušeniu alebo zmene dovolaním napadnutého rozhodnutia. Pritom cieľom civilného sporového konania (aj pred dovolacím súdom) je poskytnúť reálnu ochranu právam, nie riešiť teoretické otázky, ktorých výsledok sa nijako nepremietne do právnej sféry procesných strán.

29.4. Z tohto dôvodu nebol dovolateľkou v tejto časti vymedzený dovolací dôvod spôsobom uvedeným v § 431 až § 435 CSP. Keďže sa odvolací súd právnou otázkou nezaoberal, nemôže sa jej riešením na podklade dovolania zaoberať ani dovolací súd, inak by postupoval v rozpore s právnou úpravou a účelom dovolania.

30. Podľa § 421 ods. 1 písm. b) 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, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená.

31. Aby určitá otázka mohla byť relevantná z hľadiska § 421 ods. 1 CSP, musí mať zreteľné charakteristické znaky. Predovšetkým musí ísť o otázku právnú, (teda v žiadnom prípade nie o skutkovú otázku), ktorú odvolací súd riešil a na jej vyriešení založil rozhodnutie napadnuté dovolaním. Právna otázka, na vyriešení ktorej nespočívalo rozhodnutie odvolacieho súdu, (vyriešenie ktorej nevedlo k záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu), i keby bola prípadne v priebehu konania súdmi posudzovaná, nemôže byť považovaná za významnú z hľadiska tohto ustanovenia. Otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 CSP musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní, a to jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom. 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. b) CSP. Pre posúdenie, či ide o právnú otázku kľúčovú pre rozhodnutie vo veci samej a pre posúdenie prípustnosti dovolania nie je rozhodujúci subjektívny názor strany sporu, že daná právna otázka môže byť pre ňu rozhodujúca, ale významný je výlučne záver dovolacieho súdu rozhodujúceho o jej dovolaní. Naostatok treba uviesť, že z hľadiska prípustnosti dovolania v zmysle § 421 ods. 1 písm. b) CSP je relevantná len otázka, ktorá kumulatívne vykazuje všetky vyššie uvedené znaky. Ak z týchto znakov chýba čo i len jeden, nemôže byť dovolanie procesne prípustné.

32. Dovolaťka v dovolaní ako prvú právnú otázku uviedla: „Či § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z. z. vylučuje platné uzavretie dohody o skončení nájmu a o vydaní pozemkov medzi dovolateľkou a žalovaným.“

33. Dovolaťka v súvislosti s touto otázkou namietala záver odvolacieho súdu o neplatnosti dohody o vydaní poľnohospodárskych pozemkov pre rozpor s § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z. z., čo odôvodňovala svojím názorom, že § 12 ods. 5 sa v spojitosti s § 12 ods. 3 a 4 zákona č. 504/2003 Z. z. vzťahuje na prípady jednostrannej výzvy vlastníka na vrátenie a prevzatie pozemkov v prípade neprístupných alebo racionálne neužívateľných pozemkov a nie na dvojstranné dohody vlastníka a užívateľa o vydaní pozemkov. Dovolaťka bola preto toho názoru, že bola platne uzavretá dohoda medzi ňou a žalovaným o vydaní poľnohospodárskych pozemkov, a to v zmysle § 1 ods. 1 zákona o nájme

poľnohospodárskych pozemkov v spojení s § 40 ods. 2 a § 46 ods. 2 prvá veta OZ v podobe výzvy z 28. októbra 2020, pričom tento písomný návrh bol žalovaným písomne prijatý listom z 18. januára 2021, čo bolo potvrdené na stretnutí oboch strán dňa 4. augusta 2021, keď sa v zápise zo stretnutia uvádza, že strany sa dohodli na skončení nájmu, a že parcely budú vydané na pôvodnom mieste k 1. januáru 2022.

33.1. Okresný súd odôvodnil zamietnutie nároku na vypratanie nehnuteľnosti poukazom na § 12 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z. a s týmto súvisiace pokračovanie nájmu do vykonania pozemkových úprav z dôvodu zistenej neprístupnosti pozemkov.

33.2. Krajský súd vo svojom rozhodnutí odôvodnil vecnú správnosť zamietavého rozsudku okresného súdu poukazom na § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z. z., ktorý rieši situáciu, ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy a vznikol medzi stranami spor o tom, či sú tieto pozemky prístupné, resp. neprístupné a tiež či ich možno, resp. nemožno racionálne užívať. V prospech použitia citovaného ustanovenia argumentoval, že toto ustanovenie § 12 ods. 5 nadväzuje na ods. 3 a 4 citovaného zákona, čo zodpovedá aj danej skutkovej situácii, pretože ide o užívanie pozemku bez nájomnej zmluvy. Argumentoval tiež § 12a citovaného zákona. Pokiaľ ide o dohodu o vydaní pozemkov uzavretú medzi žalobkyňou 1/ a žalovaným, aplikoval § 39 OZ, pričom vyhodnotil, že daná dohoda je v rozpore s § 12 ods. 5 v spojení s § 12a zákona číslo 504/2003 Z. z.

34. Zo skutkového stavu zisteného súdmi nižšej inštancie vyplýva, že žalobkyne 1/ a 2/ ako vlastníčky poľnohospodárskej pôdy túto prenajali žalovanému zmluvami o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku z 14. januára 2007 na dobu určitú do 1. januára 2017, ktorá zmluva sa podľa § 8 zákona č. 504/2003 Z. z. obnovila na určitý čas o päť rokov, t. j. do 1. januára 2022. Následne rok pred uplynutím doby nájmu vyzvali žalovaného na vrátenie a prevzatie prenajatých pozemkov a to žalobkyňa 1/ listom z 25. októbra 2020. Žalovaný na predstavenstve dňa 18. januára 2021 so žiadosťami žalobkyň súhlasil, podľa súdu prvej inštancie došlo týmto k ukončeniu nájomných zmlúv. Súd prvej inštancie uviedol, že sporným zostalo vydanie pozemkov z dôvodu neprístupnosti pozemku s poukazom na § 12 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z. a s týmto súvisiace pokračovanie nájmu do vykonania pozemkových úprav. Z ohliadky na mieste samom a pozemkovej mapy súd prvej inštancie zistil, že parcela žalobkyne 1/ par. č. 260/31 sa nenachádza v blízkosti žiadnej cesty, nachádza sa v strede iných pozemkov, nesusedí s parcelou evidovanou v C-KN so spôsobom využitia 22 podľa vyhlášky 461/2009 Z. z. a, že par. č. 268/3 nesusedí so žiadnou cestou a to ani tzv. poľnou pre verejnosť, nachádza sa v strede iných pozemkov, jej jedna časť susedí s vodnou plochou (rieka A.), kde sa nachádza tzv. val ako ochranná bariéra vodného toku. Pokiaľ išlo o tvrdenú poľnú cestu, išlo o cestu slúžiacu pre potreby žalovaného vedúcu cez pozemky, ktoré má v nájme od vlastníkov, k čomu doložil i nájomné zmluvy. Žalobkyňa 1/ nepredložila žiaden dôkaz preukazujúci, že predmetná parcela susedí s parcelou evidovanou v C-KN so spôsobom využitia podľa vyhlášky 461/2009 Z. z..

35. Podľa § 12 ods. 1 zákona číslo 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 504/2003 Z. z.“), ak ide o zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutú na neurčitý čas, možno ju vypovedať len písomne; výpovedná lehota je päť rokov.

36. Podľa § 12 ods. 2 zákona číslo 504/2003 Z. z., ak na pozemok nie je prístup, nájom sa neskončí skôr, než sa vykonajú pozemkové úpravy podľa osobitného predpisu. To neplatí pri postupe podľa § 12a až § 12c.

37. Podľa § 12 ods. 3 zákona číslo 504/2003 Z. z., ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy, doručí jeho vlastník užívateľovi pozemku návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy alebo ak bola doručená výzva na vrátenie a prevzatie pozemku, 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.

38. Podľa § 12 ods. 4 zákona číslo 504/2003 Z. z., ak oprávnený užívateľ, ktorý pozemok užíva podľa osobitného predpisu, vlastníčkovi preukázateľne navrhol uzatvorenie nájomnej zmluvy a vlastník uzatvorenie nájomnej zmluvy do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietol alebo nevyzval

užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie alebo neuzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je oprávnený užívateľ pozemku, predpokladá sa, že uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu nájomnej zmluvy medzi nimi vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas, ktorý možno vypovedať k 1. novembru s výpovednou lehotou jeden rok. Návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa prvej vety možno odmietnuť v celom rozsahu alebo v časti. Užívateľ je povinný pri návrhu uzatvorenia nájomnej zmluvy podľa prvej vety poučiť vlastníka o forme a spôsobe odmietnutia návrhu a upozorniť ho, že ak návrh neodmietne alebo nevyzve užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie, vznikne nájomný vzťah podľa prvej vety, inak tento nájomný vzťah nevznikne. Ak vlastníak pred uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku podľa prvej vety, oznámi túto skutočnosť užívateľovi do šiestich mesiacov odo dňa doručenia návrhu.

39. Podľa § 12 ods. 5 zákona číslo 504/2003 Z. z., ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy a ktorý je neprístupný alebo ho nemožno racionálne užívať, na vrátenie a prevzatie pozemku podľa odseku 3 alebo odseku 4 sa primerane použije postup podľa § 12a, pri ktorom sa na užívateľa pozemku vzťahujú rovnaké práva a povinnosti ako na nájomcu.

40. Podľa § 12 a ods. 1 zákona číslo 504/2003 Z. z., ak nájomca užíva pozemok, kde sa nájom skončil alebo sa má skončiť alebo je pozemok užívaný bez nájomnej zmluvy a pozemok je neprístupný alebo ho nemožno racionálne užívať, je nájomca povinný s vlastníkom (ďalej len „doterajší prenajímateľ“) uzatvoriť na základe jeho písomnej žiadosti podnájomnú zmluvu k pozemkom v doterajšom obhospodarovaní nájomcu, a to v primeranej výmere a bonite. Kópiu žiadosti doterajší prenajímateľ súčasne doručí na vedomie orgánu štátnej správy na úseku pozemkových úprav podľa osobitného predpisu 12ba) (ďalej len „okresný úrad“). Nájomcovi vzniká právo a povinnosť hospodárenia na pozemkoch, ktoré vlastní doterajší prenajímateľ, za tých istých podmienok, aké sú upravené v podnájomnej zmluve.

41. Podľa § 39 OZ neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

42. K náležitostiam platného právneho úkonu patrí aj to, aby ani svojím obsahom ani svojím účelom nebol v rozpore so zákonom, neobchádzal zákon, ani nebol v rozpore s dobrými mravmi. Svojím obsahom je právny úkon v rozpore so zákonom (contra legem) vtedy, ak zakotvuje, respektíve dáva a ukladá také práva a povinnosti, ktoré kogentný právny predpis nepozná alebo vylučuje svojím vlastným ustanovením. Môže sa tak diať buď výslovným pozitívnym ustanovením, ale tiež výslovným ustanovením negatívnym a dokonca aj ustanovením síce nevýslovným, či už pozitívne alebo negatívne formulovaným, z ktorého ale možno jednoznačný príkaz, respektíve zákaz dovodiť. Svojím účelom je právny úkon v rozpore so zákonom (contra legem), ak zákon vyjadruje určitý účel a robí tak buď výslovne alebo takým spôsobom, že tento účel je možné bez väčších problémov z dotknutého zákona, poprípade z jeho preambule, celkom nepochybne dovodiť a účel sledovaný právnym úkonom (a opäť nemusí byť výslovne v právnom úkone vyjadrený) sa od zákonného účelu zásadne líši.

43. Zákon č. 504/2003 Z. z. má prevažne kogentný charakter. Kogentný charakter tohto právneho predpisu vyplýva jednak z jeho obsahu, jednak z jeho účelu. Účelom zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov je zosúladiť na jednej strane možnosť vlastníka nakladať so svojim pozemkom so záujmom na tom, aby v poľnohospodárskych blokoch nevznikali neobhospodarovateľné miesta - z hľadiska efektivity poľnohospodárskej výroby je potrebné, aby existovali čo najväčšie celky, a je nepredstaviteľné, aby napríklad uprostred niekoľko hektárového produkčného dielu existovali "slepé miesta", na ktoré obhospodarovateľ nemá prístup (viď JUDr. Alexander ml. Brösl. Nájom poľnohospodárskych pozemkov a rekodifikácia súkromného práva. ASPI [online], dostupné na: K. Ustanovením (§ 12) sa chráni nájomca (užívateľ pozemku) a zároveň dochádza k napĺňaniu verejného záujmu, ktorý spočíva v uprednostnení obhospodarovania pozemku, než jeho ponechania pre trvalý rozvoj poľnohospodárstva (viď JUDr. Marek Maslák, PhD. Komentár zákona č. 504/2003 Z. z.. EPI [online], dostupné na: K.).

Podľa nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. PL. ÚS 15/2018 trvanie na úplnej ochrane vlastníckeho práva by znamenalo nielen zastavenie hospodárenia na plochách pasívnych vlastníkov, ale aj ohrozenie hospodárenia na ostatných plochách.

44. Ustanovenie § 12 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z. z. upravuje postup riešenia výzvy na vrátenie a prevzatie pozemku užívaného bez nájomnej zmluvy, pri ktorom je zrejmé, že ide o neprístupný pozemok alebo pozemok, ktorý nemožno racionálne využiť. Túto situáciu zákon rieši kogentne, ustanovuje primerané použitie dočasného postupu podľa § 12a (od účinnosti zákona č. 2/2019 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), podľa ktorého je nájomca povinný s vlastníkom (ďalej len „doterajší prenajímateľ“) uzatvoriť na základe jeho písomnej žiadosti podnájomnú zmluvu k pozemkom v doterajšom obhospodarovaní nájomcu, a to v primeranej výmere a bonite. Zákon týmto spôsobom chráni verejný záujem a udržateľné využívanie poľnohospodárskej pôdy, zabráňuje zneužívaniu zmluvnej slobody a chráni dôležité ekonomické a ekologické aspekty poľnohospodárstva. Preto dohoda, ktorá nerešpektuje zákonom upravený postup riešenia situácie vrátenia a prevzatia neprístupného alebo racionálne nevyužiteľného pozemku užívaného bez nájomnej zmluvy, je dohodou, ktorá svojím obsahom a účelom odporuje § 12 ods. 5 zákona číslo 504/2003 Z. z.. Dohoda uzavretá medzi žalobkyňou 1/a žalovaným nerešpektuje vyššie uvedený zákonom kogentne upravený postup riešenia vzniknutej situácie, pretože dáva žalobkyni 1/ právo na vydanie poľnohospodárskych pozemkov napriek zisteniu, že ide o pozemky bez prístupu, teda pozemky neprístupné, kde však zákon uvedený postup riešenia situácie z vyššie uvedených dôvodov ochrany verejného záujmu neumožňuje. Je preto dohodou, ktorá svojím obsahom a účelom odporuje § 12 ods. 5 zákon č. 504/2003 Z. z., ku ktorému záveru dospel odvolací súd v napadnutom rozsudku.

45. Z uvedeného vyplýva, že právny názor, z ktorého vychádzal odvolací súd vo svojom rozhodnutí, je v súlade s tým, čo je uvedené vyššie.

46. Dovolateľka v dovolaní ako druhú právnu otázku uviedla: „Či z hľadiska vydania pozemkom in natura pre vlastníka poľnohospodárskeho pozemku postačuje z hľadiska prístupu k pozemku faktický prístup, ktorý je verejnosťou bežne využívaný, alebo vlastník musí disponovať existujúcimi právnymi titulmi na prechod okolitými pozemkami?“

47. Dovolací súd v odpovedi na otázku dovolateľky poukazuje na komentár JUDr. Marek Maslák, PhD. Komentár zákona č. 504/2003 Z. z. EPI [online], dostupné na: K., v ktorom uvádza cit. „za neprístupný pozemok môžeme považovať pozemok, ktorý nie je prístupný z verejnej komunikácie alebo ktorý nie je prístupný z verejnej komunikácie a následne cez susediace pozemky s právnym titulom (napr. právom vyplývajúcim z vecného bremena).“ Dovolací súd s citovaným publikovaným názorom súhlasí. Takýto záver zodpovedá charakteru vlastníckeho práva upraveného v § 123 OZ, ktoré je základným vecným právom, právom absolútnym; pôsobí voči všetkým (erga omnes) a zodpovedá mu povinnosť všetkých ostatných subjektov nerušiť vlastníka vo výkone jeho práva k veci. Podľa § 124 OZ všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana. Faktický prístup vlastníka pozemku bez právneho titulu na cudzie pozemky iných vlastníkov predstavuje neoprávnený zásah do vlastníckeho práva, ktorý spôsobuje rušenie vlastníkov cudzích pozemkov. Je potrebné vychádzať zo zásady, že ochrana poskytovaná právam vlastníka jednej veci nesmie byť v nepomere ku spravodlivej ochrane, ktorá náleží právam vlastníka druhej veci (R 50/1985). Dovolací súd preto dospel k záveru, že v prípade vydania pozemku in natura pre vlastníka poľnohospodárskeho pozemku musí tento z hľadiska prístupu k pozemku disponovať právnym titulom na prechod susedných pozemkov.

48. So zreteľom na vyššie uvedené dospel dovolací súd k záveru, že žalovanou 1/ podané dovolanie síce vyvolalo procesný účinok umožňujúci uskutočnenie meritórneho dovolacieho prieskumu, výsledok tohto dovolacieho prieskumu ale vedie k záveru, že jej dovolanie nie je dôvodné - právne posúdenie žalovanou 1/ nastolených právnych otázok odvolacím súdom bolo správne. Keďže žalovaná 1/ dovolaním napadla vecne správny rozsudok odvolacieho súdu, najvyšší súd jej dovolanie ako nedôvodne podané podľa § 448 CSP zamietol.

49. Žalovaný bol v dovolacom konaní úspešný, preto mu dovolací súd na základe ustanovenia § 453 ods. 1 s použitím § 255 ods. 1 CSP priznal náhradu trov dovolacieho konania voči žalobkyni 1/ v plnom rozsahu.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.