

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	1Cdo/130/2023
Identifikačné číslo spisu:	5722200280
Dátum vydania rozhodnutia:	30.09.2025
Meno a priezvisko:	JUDr. Martin Vladík
Funkcia:	súdca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2025:5722200280.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcov: 1/ Š. D., narodený XX. A. XXXX, T. J., T. J.O. XXX, 2/ S. J., narodená XX. O. XXXX, C., F. XXXX/., 3/ S. D., narodený XX. F. XXXX, T. J.O., T. J. XXX, 4/ K. C., narodená XX. A. XXXX, T.X. J., T. J. XXX, 5/ K. D.Č., narodený XX. R. XXXX, T. J., T. J. XXX, 6/ K. D., narodená XX. S. XXXX, C., K. W.. Š.R. XXXX/X, všetci zastúpení: Hronček & Partners, s. r. o., so sídlom Žilina, Kálov 1, IČO: 47 248 327, proti žalovanému: Urbárske pozemkové spoločenstvo Turčianske Kľačany, so sídlom Turčianske Kľačany, Turčianske Kľačany 118/118, IČO: 30 232 872, zastúpený: Mgr. Roman Šulhánek, advokát, so sídlom Martin, I. kolónia 2189/41, IČO: 42 434 467, o určenie neplatnosti výpovede, vedenom na Okresnom súde Martin pod sp. zn. 11C/13/2022, o dovolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 30. marca 2023 sp. zn. 9Co/141/2022, takto

rozhodol:

Dovolanie o d m i e t a.

Žalovaný má právo na náhradu trov dovolacieho konania proti žalobcom 1/ až 6/.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Martin (ďalej aj „súd prvej inštancie“) rozsudkom z 21. júna 2022 sp. zn. 11C/13/2022 zamietol žalobu právnej predchodkyne súčasných žalobcov K. D. o určenie, že trvá jej nájomné právo k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX, nachádzajúcich sa v kat. úz. T. J.Č., okres Martin, a to parcela registra C č. XXXX/XX o výmere 765 m2 trvalý trávnatý porast, parcela registra C č. XXXX/XX o výmere 38 m2 trvalý trávnatý porast, parcela registra C č. XXXX/XX o výmere 49 m2 trvalý trávnatý porast. O trovách konania rozhodol tak, že žalovanému voči pôvodnej žalobkyni priznal nárok na náhradu v celom rozsahu.

2. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie zdôvodnil tým, že pri prejudiciálnom skúmaní existencie nájomného vzťahu, trvanie ktorého mal osvedčiť, dospel k záveru, že nájomná zmluva zo dňa 18. 03. 1999, ktorá mala byť základom právneho vzťahu medzi žalobcom a žalovaným, je neplatná. Zmluva totiž neobsahovala náležitosti osobitne uvedené v § 3 ods. 2 a ods. 3 nariadenia vlády č. 208/1994 Z.z. o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností a o nájme poľnohospodárskeho podniku, konkrétne

blížšie určenie kvality pôdy v rámci jej zatriedenia do bonitovanej pôdnoekologickej jednotky na základe posudku, ktorý nie je starší ako šesť mesiacov. V zmysle § 3 ods. 5 nariadenia vlády č. 208/1994 Z.z. je nájomná zmluva uzavretá, ktorá neobsahuje stanovené náležitosti neplatná. Absencia akejkoľvek z týchto náležitostí bola teda sankcionovaná neplatnosťou zmluvy o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností a keďže zmluva uzatvorená medzi účastníkmi sporu neobsahovala požadované náležitosti, súd ju posúdil ako neplatnú. Z týchto dôvodov žalobu, ktorou sa pôvodná žalobkyňa domáhala určiť trvania nájomného vzťahu, ako nedôvodnú zamietol. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“) podľa úspechu strán v spore.

3. Krajský súd v Žiline (ďalej aj ako „odvolací súd“) na odvolanie pôvodnej žalobkyne svojím rozsudkom z 30. marca 2023 sp. zn. 9Co/141/2022 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a rozhodol, že žalovaný má voči pôvodnej žalobkyni právo na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

4. Odvolací súd v odôvodnení svojho rozsudku uviedol, že so skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie v napadnutom rozsudku sa v plnom rozsahu stotožnil a v zmysle § 387 ods. 2 CSP na ne poukazuje. Osobitne k tomu doplnil, že žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala určenia, že jej nájomný vzťah k označeným pozemkom trvá, keď jej bola doručená výpoveď zo zmluvy o nájme pozemku zo strany žalovaného, pričom podľa žalobkyne takáto výpoveď nebola odsúhlasená najvyšším orgánom žalovaného, a to zhromaždením, čo bolo v rozpore so zákonom č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločnostiach. Žalobkyňa svoj tvrdený nárok odvodzovala od nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 18. 03. 1999 a súd prvej inštancie potom správne skúmal, či boli dodržané všetky náležitosti formálne alebo hmotnoprávne uzatvorenia nájomnej zmluvy podľa vtedy platných a účinných právnych noriem. Správne dospel k záveru, že nájomná zmluva nebola uzatvorená platne, keď jednou z podmienok platnosti uzatvorenia nájomnej zmluvy bolo bližšie určenie kvality pôdy v rámci jej zatriedenia do bonitovanej pôdnoekologickej jednotky na základe posudku, ktorý nie je starší ako šesť mesiacov, resp. zmluva musela obsahovať údaje o osobitnej sústave obhospodarovania. V danom prípade mal aj odvolací súd za to, že zmluva okrem náležitostí ustanovených v § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, resp. § 19 Katastrálneho zákona musela obsahovať aj náležitosti osobitne uvedené v nariadení vlády č. 208/1994 Z.z. a medzi nimi aj vyššie uvedenú náležitosť, a to pod sankciou neplatnosti zmluvy podľa § 3 ods. 5 uvedeného nariadenia vlády. Odvolací súd sa preto stotožnil so záverom prvoinštančného súdu, že označená nájomná zmluva, ktorá mala byť uzatvorená medzi účastníkmi sporu v roku 1999, je neplatná.

5. Rozhodnutie o náhrade trov odvolacieho konania odôvodnil odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP s poukazom na úspešnosť žalovaného v odvolacom konaní.

6. V priebehu doručovania rozsudku odvolacieho súdu pôvodná žalobkyňa zomrela a súd prvej inštancie uznesením zo dňa 24. júla 2023 č.k. 11C/13/2022-172 rozhodol podľa § 63 ods. 2 CSP o pokračovaní v konaní s jej právnymi nástupcami - súčasnými žalobcami 1/ až 6/.

7. Proti rozsudku odvolacieho súdu podali žalobcovia 1/ až 6/ (ďalej aj ako „dovolatelia“) dovolanie, ktorého prípustnosť odôvodnili podľa § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. b) CSP, a navrhli, aby dovolací súd napadnutý rozsudok odvolacieho súdu ale aj rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil prvoinštančnému súdu na ďalšie konanie.

8. Na odôvodnenie svojho dovolania žalobcovia uviedli, že v konaní došlo k vade uvedenej v ustanovení § 420 písm. f) CSP, keď napadnutý rozsudok odvolacieho súdu je nesprávny a jeho nesprávnosť spočíva v tom, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane (pôvodnej žalobkyni), aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Odvolací súd sa nevysporiadal so všetkými relevantnými skutočnosťami v konaní a neposkytol riadne odôvodnenie svojho rozhodnutia a táto vada postihuje aj rozsudok súdu prvej inštancie. Napadnutý rozsudok nijakým spôsobom nezdôvodnil, z akého dôvodu by sa mala predmetná zmluva o nájme pozemku zo dňa 18. 03. 1999 riadiť v tom čase platným a účinným nariadením vlády Slovenskej republiky z 13. 07. 1994 č. 208/1994 Z.z. (ďalej len „nariadenie vlády č. 208/1994 Z.z.“). Z toho aj

vychádza nesprávny záver súdov o neplatnosti predmetnej zmluvy pre údajný rozpor s predmetným nariadením.

9. K uplatnenému dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP žalobcovia uviedli, že napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu (rovnako ako aj rozhodnutie súdu prvej inštancie) záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená, pričom posúdenie tejto právnej otázky zo strany odvolacieho súdu považujú za nesprávne. Predmetnou otázkou je absolútna neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor s podzákonnou právnou normou v tomto prípade s nariadením vlády. Oba sudy ustálili, že predmetná nájomná zmluva je neplatná pre rozpor s § 3 ods. 2 písm. f), ods. 5 nariadenia vlády č. 208/1994. Podľa žalobcov sa jedná o značne extenzívny doktrínálny názor odvolacieho súdu ako aj súdu prvej inštancie. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom. Pritom zákonom sa tu myslí nielen Občiansky zákonník, ale aj ďalšie právne predpisy, ktoré majú právnu silu zákona. Ak sa právny predpis nižšej právnej sily (napr. nariadenie) dostane do rozporu so zákonom, to podľa žalobcov samo osebe nemá za následok neplatnosť právneho úkonu. Tento úkon však nesmie obchádzať zákon alebo sa priečiť dobrým mravom, čo sa v predmetnom prípade nestalo. Žalobcovia majú za to, že aj absencia bližšieho určenia kvality pôdy v rámci jej zatriedenia do bonitovanej pôdnoekologickej jednotky na základe posudku, ktorý nie je starší ako šesť mesiacov nemôže spôsobiť absolútnu neplatnosť predmetnej nájomnej zmluvy a to z toho dôvodu, že takáto podmienka bola stanovená len nariadením vlády a nie zákonom, pričom uvedená podmienka bola medzičasom zrušená ako nadbytočná. Vyššie uvedenú právnu otázku považujú žalobcovia za podstatnú pri riešení daného prípadu a nesúhlasia s právnym názorom, ktorý k tejto otázke zaujal odvolací súd a to, že právny úkon je absolútne neplatný len z dôvodu rozporu s podzákonným právnym predpisom.

10. K dovolaniu žalobcov sa vyjadril žalovaný, podľa ktorého oba sudy nižších inštancií jednoznačne uviedli právne úvahy, na základe ktorých dospeli k záveru, že nájomná zmluva nebola uzavretá súlade s vtedy platnými právnymi predpismi, a tým je neplatná. Ich rozsudky nemožno považovať za arbitrárne a konanie odvolacieho súdu za protiprávne a svojvoľné. Pokiaľ ide o dovolateľmi namietané nesprávne právne posúdenie v otázke neplatnosti zmluvy pre jej rozpor s nariadením vlády, v danom prípade nejde o takú právnu otázku, ktorú by mal vôbec riešiť dovolací súd z dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Je totiž zrejмый záver, že právny úkon odporuje zákonu, ak je v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom, ktorý bol vydaný na základe zákonného splnomocnenia a uverejnený v Zbierke zákonov Slovenskej republiky. V prípade vykonávacieho predpisu sa neplatnosť právneho úkonu posudzuje teda aj z toho hľadiska, či vykonávací predpis má oporu v zákone. V danom prípade tak tomu je, keďže zákonné splnomocnenie pre vydanie Nariadenia vlády č. 208/1994 je v § 22 ods. 9 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení zákona č. 42/1992 Zb., zákona č. 93/1992 Zb. a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 186/1993 Z.z a § 879a Občianskeho zákonníka. So zreteľom na uvedené navrhol žalovaný dovolanie žalobcov odmietnuť.

11. 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 žalobcov nie je prípustné.

12. Žalobcovia vyvodzujú prípustnosť svojho dovolania v prvom rade z ustanovenia § 420 písm. f) CSP, podľa ktorého 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.

13. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP treba taký postup súdu, ktorým sa účastníkom konania znemožní realizácia tých procesných práv, ktoré im práva

úprava priznáva za účelom zabezpečenia spravodlivej ochrany ich práv a právom chránených záujmov v tom - ktorom konkrétnom konaní, pričom miera tohto porušenia znamená porušenie práva na spravodlivý proces; jeho súčasťou je aj náležité odôvodnenie rozhodnutia (pozri rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 559/2018, sp. zn. III. ÚS 47/2019, alebo rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/140/2019, sp. zn. 4Cdo/120/2019 a pod.). Takýto nesprávny procesný postup súdu môže spočívať predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca, a ktoré (porušenie) tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti).

14. V danom prípade videli žalobcovia naplnenie uplatneného dovolacieho dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP v tom, že odvolací súd v napadnutom rozsudku nezdôvodnil z akého dôvodu by sa mala predmetná zmluva o nájme pozemku zo dňa 18. 03. 1999 riadiť v tom čase platným a účinným nariadením vlády č. 208/1994 Z.z.

15. Dovolací súd k tomu uvádza, že za procesnú vadu konania podľa § 420 písm. f) CSP nemožno považovať to, že odvolací súd svoje rozhodnutie neodôvodnil podľa predstáv dovolateľa, ale len to, že ho neodôvodnil objektívne uspokojivým spôsobom, čo nie je tento prípad. Žalobcovia neopodstatnene namietajú, že im odvolací súd nedostatočným odôvodnením rozhodnutia znemožnil, aby uskutočňovali im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. V tejto súvislosti dovolací súd poznamenáva, že odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia nemusí dať odpoveď na všetky odvolacie námietky uvedené v odvolaní, ale len na tie, ktoré majú pre rozhodnutie o odvolaní podstatný význam, ktoré zostali sporné alebo na ktoré považuje odvolací súd za nevyhnutné dať odpoveď z hľadiska doplnenia dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie (II. ÚS 78/05).

16. V danom prípade z obsahu rozsudku súdu prvej inštancie vyplýva, že náležitosti nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi právnou predchodkyňou žalobcov a žalovaným dňa 18. 03. 1999 posudzoval podľa ustanovení nariadenia vlády č. 208/1994 Z.z. účinného od 01. 10. 1994 do 31. 07. 2001. Odvolací súd, ktorý sa podľa § 387 ods. 2 CSP v celom rozsahu stotožnil so skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie, poukázal na ne a osobitne uviedol, že súd prvej inštancie správne skúmal, či boli dodržané všetky formálne a hmotnoprávne náležitosti zmluvy zodpovedajúce požiadavkám vtedy platných a účinných právnych noriem.

17. Podľa dovolacieho súdu je z rozsudkov súdov nižších inštancií, chápuc ich vo vzájomnej komplexnosti a jednote, zrejme, že pri skúmaní obsahových náležitostí zmluvy o nájme zo dňa 18. 03. 1999 aplikovali tieto súdy nariadenie vlády č. 208/1994 Z.z. v znení účinnom od 01. 10. 1994 do 31. 07. 2001 z toho dôvodu, že išlo o znenie daného nariadenia platné a účinné v deň vykonania uvedeného právneho úkonu, teda v deň uzatvorenia predmetnej nájomnej zmluvy. Bez ohľadu na to, či žalobcovia súhlasia alebo nie s aplikáciou nariadenia vlády č. 208/1994 Z.z. v tomto znení (čo ale nemôže byť predmetom dovolacieho dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP) je úplne zrejme, že aplikácia tohto nariadenia práve v uvedenom znení bola súdmi v ich rozhodnutiach odôvodnená. Nemožno im preto vytknúť, že by v tejto relevantnej otázke svoje rozhodnutia odôvodnili nedostatočným spôsobom a zasiahli tak do práv žalobcov na spravodlivý súdny proces. Dovolanie žalobcov je preto v tejto časti neprípustné.

18. Pokiaľ ide o dovolanie žalobcov v časti, v ktorej uplatnili dovolací dôvod podľa § 421 CSP spočívajúci podľa nich v nesprávnom právnom posúdení právnej otázky „či ustanovenie § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka, je osobitným právnym predpisom, z ktorého vyplýva oprávnenie domáhať sa určenia právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP - neplatnosti zmluvy pre porušenie predkupného práva spoluvlastníka a či ustanovenie § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. je osobitným právnym predpisom, z ktorého vyplýva oprávnenie domáhať sa určenia právnej skutočnosti podľa § 137

písm. d) CSP - neplatnosti zmluvy pre porušenie predkupného práva spoluvlastníka“, ani tu dovolací súd po preskúmaní veci nemôže konštatovať prípustnosť dovolania žalobcov.

19. Dovolanie prípustné podľa § 421 ods. 1 CSP možno odôvodniť tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

20. Žalobcami v dovolaní zadefinovaná právna otázka by mohla mať znaky relevantné v zmysle § 421 ods. 1 CSP len za predpokladu, ak by výsledok jej riešenia (posúdenia a vyhodnotenia) odvolacím súdom predstavoval dôvod, na ktorom je založené rozhodnutie odvolacieho súdu. Z obsahu odôvodnenia napadnutého rozsudku odvolacieho súdu a odvolania právnej predchodkyne žalobcov proti rozsudku súdu prvej inštancie je však zrejmé, že žalobcami v dovolaní formulovanú otázku odvolací súd vôbec neriešil, nakoľko túto žalobcovia, resp. ich právna predchodkyňa v konaní pred odvolacím súdom vôbec nenamietali (resp. nenastolili). Keďže žalobcovia túto otázku nenastolili v odvolacom konaní, nemôžu sa s úspechom domáhať jej riešenia (až) v rámci dovolacieho prieskumu (princíp subsidiarity). Z princípu racionálneho a efektívneho súdneho konania o dovolaní vyplýva, že dovolateľ musí uplatniť celú argumentáciu, ktorú považuje za významnú, už v odvolacom konaní. Úlohou dovolacieho súdu je potom posúdiť, či jeho argumenty a návrhy odvolací súd riadne preskúmal a či k nim zaujal správny právny záver. Dovolanie ako mimoriadny opravný prostriedok nemôže predstavovať nástroj na (hoci aj neúmyselné) obchádzanie povinnosti vyčerpania riadnych opravných procesných prostriedkov. To v danom prípade znamená, že žalobcovia z tohto hľadiska v dovolaní procesne neprípustným spôsobom argumentujú takým dôvodom, ktorý nenamietali v rámci odvolania, a ktorý preto ani nebol meritórne posudzovaný odvolacím súdom v ich neprospech.

21. Vzhľadom na uvedené najvyšší súd dovolanie žalobcov podľa § 447 písm. c), f) CSP v celom rozsahu odmietol.

22. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov dovolacieho konania najvyšší súd neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá CSP).

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

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.