

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Súd:                       | Najvyšší súd SR                |
| Spisová značka:            | 2Cdo/128/2025                  |
| Identifikačné číslo spisu: | 8222201284                     |
| Dátum vydania rozhodnutia: | 23.07.2026                     |
| Meno a priezvisko:         | JUDr. Mária Trubanová          |
| Funkcia:                   | sudca                          |
| ECLI:                      | ECLI:SK:NSSR:2026:8222201284.1 |

## ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Trubanovej, PhD. a členov senátu JUDr. Viery Nevedelovej a JUDr. Jozefa Zlochu, v spore žalobcu AKBARIES, s. r. o., Andrejová 22, IČO: 36 461 695, zast. advokátom JUDr. Jakubom Bílekom, Banská Bystrica, Skuteckého 33, IČO: 52 517 284, proti žalovaným: 1/ E. Y., narodenému I., L., 2/ J. Y., narodenej I., L., 3/ LJ EKO s. r. o., Andrejová 36, IČO: 47 360 372, zast. advokátom JUDr. Ivanom Savčákom, Bardejov, Partizánska 45, o určenie neplatnosti nájomnej zmluvy a určenia oprávnenia žalobcu užívať nehnuteľnosti, vedenom na Okresnom súde Bardejov pod sp. zn. 6C/42/2022 o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Prešove z 2. mája 2024 sp. zn. 3Co/59/2023, takto

### rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a .

Žalovaný 3/ m á voči žalobcovi n á r o k na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

Žalovanému 1/ a 2/ náhradu trov dovolacieho konania n e p r i z n á v a .

### Odôvodnenie

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia, že nájomná zmluva o nájme poľnohospodárskych pozemkov č. XX/XXXX z 20. januára 2020 na nehnuteľnostiach, ktoré špecifikoval, na dobu určitú, a to s účinnosťou od 1. januára 2021 do 31. decembra 2029 uzatvorená medzi žalovanými 1/, 2/ a 3/ je neplatná. Zároveň žiadal, aby súd vyslovil, že žalobca je oprávnený užívať nehnuteľnosti, ktoré špecifikoval, na základe nájomného vzťahu, ktorý vznikol medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/ dňa 1. januára 2020. Žalobca svoju žalobu odôvodnil tým, že na základe zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov (ďalej aj „zákon č. 504/2003 Z. z.“), bola uzatvorená nájomná zmluva medzi žalobcom ako nájomcom a žalovanými 1/ a 2/ ako prenajímateľmi poľnohospodárskych pozemkov. V zmysle tejto nájomnej zmluvy žalobca ako nájomca užíval pozemky, ktoré patria do vlastníctva a bezpodielového spoluvlastníctva žalovaných 1/ a 2/ a za toto užívanie im poskytol finančnú náhradu. Žalovaní 1/ a 2/ ako prenajímatelia na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 29. decembra 2014 prenechali žalobcovi ako nájomcovi do nájmu poľnohospodárske pozemky na dobu trvania nájmu 5.

rokov, t. j. do 31. decembra 2019.

2. Okresný súd Bardejov (ďalej aj ako „súd prvej inštancie“ alebo „okresný súd“) rozsudkom z 12. apríla 2023 č. k. 6C/42/2022-186 výrokom I. žalobu zamietol, výrokom II. žalovanému 1/ až 3/ priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o ktorých výške rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

2.1. Súd prvej inštancie konštatoval, že žalobca mylne vykladá pojem prednostného práva v zmysle ustanovenia § 13 zákona o nájme poľnohospodárskej pôdy, keďže prednostné právo znamená, že nájomca má výhodu v možnosti uzatvorenia zmluvy s prenajímateľom s tým, že povinný z prednostného práva je prenajímateľ, ktorý ak nesúhlasí s návrhom, uvedie (napr. cenu, ktorú mu je ochotná poskytnúť iná tretia osoba, prípadne iné podmienky nájmu, splatnosť, atď.) ponukovú činnosť (zásadné podmienky a pripomienky zmluvy), ktorá musí byť prioritne určovaná vlastníkom (prenajímateľom), ktorý má (všetky oprávnenia plynúce z najklasickšieho absolútneho práva - vlastníckeho práva) právo vec prenajať, nie nájomcom (obdobne vid' inštitút predkupného práva). Navyiac žalobcovi bolo zrejmé, že vlastníci pozemkov chcú uzavrieť nájomnú zmluvu, ale na kratšiu dobu, s možnosťou podnájmu len s ich súhlasom (nie bez súhlasu), s nájomným v sume 60 eur/ha ročne (uvedenú sumu potvrdil sám žalobca, ktorý zároveň vedel, že takúto sumu požaduje žalovaný 1/, resp. mu je cena ponúkaná a akceptovaná iným prenajímateľom a bol mu zrejmý aj fakt o požadovanej splatnosti nájomného). Iný výklad prednostného práva by znamenal, že by bolo priznané absolútne právo nájomcovi a možnosť nanútiť si akékoľvek zmenené podmienky (oproti pôvodnej zmluve z roku 2014), čo pri zmluvnej voľnosti a ústavnej ochrane vlastníckeho práva v slovenskom právnom poriadku je neprípustné.

2.2. V konaní nebolo sporné, že strany sporu (žalobca a žalovaný 1/) sa stretli na Bardejovskom jarmoku v roku 2019 koncom augusta, kde žalobca predložil žalovanému návrh zmluvy z 25. apríla 2019, pričom žalovaný 1/ prezentoval námietky k návrhu zmluvy a po jeho zásadných vznesených námietkach (námietky týkajúce sa doby nájmu, výšky nájomného, spôsobu splácania inak ako zásadnými a imanentnými považovať nemožno), žalobca návrh zmluvy nezmenil, naopak takýto pre žalovaných nevyhovujúci návrh zmluvy žalobca zaslal poštou žalovaným 1/ a 2/ (doručený dňa 30. októbra 2019). Žalobca teda vedel, že žalovaní neakceptujú jeho návrh nájomnej zmluvy a aj dôvody tohto neakceptovania (zmena pôvodných podmienok oproti zmluve z roku 2014), teda výšku nájmu, splatnosť nájomného, dobu nájmu, možnosť podnájmu bez súhlasu prenajímateľa, pričom dôvodom neuzavretia zmluvy a výzvy na vrátenie pozemkov bolo vlastníckymi pozemkov neakceptovanie navrhovaných zmluvných podmienok žalobcom.

2.3. Vlastnícke právo vlastníkov pozemkov si zasluhuje pozornosť. Svoj postoj k zmluve navrhovanej žalobcom (zásadne pozmenenej oproti tej z roku 2014) dali žalovaní jasne najavo, pri opakovaných telefonátoch, stretnutí na Bardejovskom jarmoku (čo potvrdili obe strany, že s uvedeným návrhom zmluvy ako bol zaslaný žalobcom, č. l. 9 - 10 spisu, nesúhlasia). Absurdným by bol záver absolútneho nerešpektovania zmluvnej voľnosti žalovaných 1/ a 2/ a ich obmedzenia vlastníckeho práva, pokiaľ by si mohli nájomcovia poľnohospodárskych pozemkov určovať akékoľvek zásadné nové zmluvné podmienky (cena nájmu, doba nájmu, splatnosť nájmu) napriek tomu, že s nimi prenajímatelia nesúhlasia. Keďže nedošlo k zhode vôle zmluvných strán o obsahu zmluvy na základe riadneho a včasného prijatia návrhu na uzavretie zmluvy, nemožno považovať zmluvu medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/ za uzavretú. Súd mal za to, že nedošlo k porušeniu prednostného práva žalobcu, nová nájomná zmluva v zmysle § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z. z. by mohla byť uzavretá s pôvodným nájomcom, s výnimkou, ak sa na odlišných dojednaniach výslovne obe strany nedohodnú, ale za tých istých podmienok ako pôvodná nájomná zmluva plus s obvyklým nájomným, avšak v tomto prípade tomu tak nebolo. Nájomca predostrel úplne nové dojednania, t. j. iná splatnosť, iná doba nájmu, možnosť podnájmu bez súhlasu, na ktorých sa so žalovanými nedohodli. Podľa názoru súdu by sa prednostné právo interpretujúc § 13 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. mohlo vzťahovať len na obdobné ustanovenia, ktoré boli dohodnuté v pôvodnej zmluve s obvyklým nájomným. Iný záver o aplikácii spomenutého predpisu by viedol k absurdným dôsledkom, o akejkolvek vnútenosti zmluvných

podmienok nájomcom (spotrebiteľom).

2.4. O trovách konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku č. 160/2015 Z. z. (ďalej aj „CSP“) v spojení s § 262 ods. 2 CSP. Zároveň súd nevzhliadol žiaden dôvod hodný osobitného zreteľa na postup podľa § 257 CSP.

3. Krajský súd v Prešove (ďalej aj „krajský súd“ alebo „odvolací súd“) na odvolanie žalobcu rozsudkom z 2. mája 2024 č. k. 3Co/59/2023-304 výrokom I. potvrdil ako vecne správny rozsudok súdu prvej inštancie v zmysle § 387 ods. 1 a 2 CSP; výrokom II. žalovanému 3/ voči žalobcovi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu; výrokom III. náhradu trov odvolacieho konania žalovaným 1/ a 2/ vo vzťahu k žalobcovi nepriznal.

3.1. Odvolací súd, s výnimkou posúdenia právneho vzťahu medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/ ako spotrebiteľského vzťahu, čo však nemá vplyv na vecnú správnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie, sa stotožňuje s odôvodnením rozhodnutia a na doplnenie ďalej uviedol.

3.2. Po vecnej stránke odvolací súd vzhľadom na obsah spisu súhlasil, že nedošlo k predĺženiu, resp. obnoveniu nájomnej zmluvy medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/. Žalobca mal síce právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na poľnohospodárske pozemky, avšak tým, že novým návrhom zmluvy výrazne upravil podmienky oproti pôvodnej nájomnej zmluve z 29. decembra 2014, návrh novej nájomnej zmluvy žalovaní 1/ a 2/ neakceptovali. Nešlo o návrh nájomnej zmluvy s pôvodnými podmienkami ako má na mysli ustanovenie § 12 ods. 4 v spojení s ustanovením § 13 ods. 2, 3 zákona č. 504/2003 Z. z., nakoľko nová nájomná zmluva obsahovala zmenu pôvodných podmienok oproti nájomnej zmluve z 29. decembra 2014. V prejednávanej veci žalovaní 1/ a 2/ adresovali žalobcovi list označený ako „Výzva na vrátenie a prevzatie pozemku“ z 12. decembra 2019 (č. l. 17 spisu), ktorý bol ako doporučený list uložený na pošte Šarišské Čierne z dôvodu, že adresát si zásielku neprevzal v odbernej lehote (č. l. 19 spisu). V tomto liste je uvedené, že žalovaní v súlade so zákonom č. 504/2003 Z. z. vyzývajú žalobcu na vrátenie a prevzatie prenajatých pozemkov špecifikovaných v prílohe tejto výzvy, nakoľko doba nájmu končí 31. decembra 2019. Zároveň sa v tomto liste uvádza, že žalobcom nebol relevantným spôsobom doručený návrh nájomnej zmluvy na nové obdobie od 1. januára 2020. Podľa odvolacieho súdu nie je možný iný výklad než ten, že sa jednalo v tomto prípade jednoznačne o výzvu smerujúcu v zmysle ustanovenia § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. k vráteniu prenajatých pozemkov. Ak zákon hovorí o vrátení a prevzatí prenajatého pozemku, tak operuje len s pojmami, ktoré závisia od toho, kto takúto výzvu adresuje, teda kým prenajímateľ adresuje takúto výzvu nájomcovi a táto smeruje na vrátenie prenajatého pozemku, na druhej strane nájomca, ktorý už nemá záujem o ďalšie pokračovanie v nájme, smeruje takúto výzvu k prenajímateľovi ohľadne prevzatia prenajatého pozemku, aby si prebral pozemok, o ktorý už nájomca nemá záujem.

3.3. V prejednanom prípade vôľa žalovaných 1/ a 2/ je evidentná aj pri výklade tohto právneho úkonu realizovaného prostredníctvom ustanovenia § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“), ktorý hovorí o tom, že právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon robil, ak táto úloha nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Odvolací súd mal za to, že výzva z 12. decembra 2019 smerovala k tomu, že žalovaní 1/ a 2/ už nemajú ďalší záujem na pokračovaní v nájomnom vzťahu so žalobcom, a preto žiadajú vrátenie prenajatých pozemkov, nakoľko k dohode novej nájomnej zmluvy nedošlo. Prejav vôle tu bol jednoznačný a nespochybniteľný, jednoducho deklarovaná vôľa žalovaných 1/ a 2/ bola vyjadrená použitím tých slov, ktoré podľa názoru odvolacieho súdu nedávajú možnosť iného výkladu.

3.4. List z 12. decembra 2019 (č. l. 17 spisu) zabránil obnove nájomných vzťahov medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/ od 1. januára 2020. Ustanovenie § 13 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. účinného od 1. mája 2018 do 30. apríla 2021 priznáva právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy za nájomné v obvyklej výške. Tu podľa odvolacieho súdu zohráva úlohu správne vyloženie slovného spojenia nájomné v obvyklej výške. Zákon bližšie nedefinuje, čo sa ním má rozumieť, hovorí len o tom, že prednostné právo na uzavretie nájomnej zmluvy má nájomca plniaci si riadne a včas svoje záväzky z

nájomnej zmluvy dovtedy existujúcej. Medzi povinnosti nájomcu nepatrí len platenie nájomného, keďže s nájomom poľnohospodárskej pôdy je splnených ďaleko viac povinností. Tu je ale podstata podľa odvolacieho súdu taká, že prenajímateľ ako vlastník daného poľnohospodárskeho pozemku nemôže byť v rozpore s čl. 20 ods. 1 Ústavy SR v neobmedzenom rozsahu postihnutý tým, že by mal obnovovať, resp. uzatvárať „novú“ nájomnú zmluvu s dovtedajším nájomcom za nájomné v obvyklej výške v situácii, ak jednoducho existuje subjekt, ktorý mu chce poskytnúť vyššie nájomné a za lepších podmienok. Podľa odvolacieho súdu je dôležitejšie uprednostniť záujem vlastníka poľnohospodárskej pôdy, aby mohol podľa vlastného uváženia užívať pôdu, čo znamená podľa vlastného uváženia, prípadne ju aj prenajať a samozrejme logicky vyhovie tej ponuke, ktorá je pre neho výhodnejšia z finančného, či inými podmienkami definovaného hľadiska. Tak by tomu nebolo, pokiaľ by sa mal akceptovať výklad prezentovaný žalobcom, podľa ktorého ak on ponúkol jednoducho určitú na trhu primeranú cenu, tak mal byť prednostne s ním uzavretý nájomný vzťah bez ohľadu na to, že existovali aj ďalší záujemcovia, ktorí ponúkli vo verejnej obchodnej súťaži vyššiu výšku nájomného. V prvom rade obvyklé nájomné odvolací súd chápe ako kategóriu, ktorú vygeneruje trh, tzn. ak existovali v danom prípade záujemcovia o uzavretie nájomného vzťahu, ktorí boli ochotní prenajať si dané pozemky za vyššiu cenu než poskytoval žalobca, tak nič podľa odvolacieho súdu nebránilo žalovaným 1/ a 2/, aby ako prenajímatelia uzavreli novú nájomnú zmluvu práve s tým, kto im ponúkol vyššiu cenu nájmu. Podstata týchto nájomných vzťahov k poľnohospodárskej pôde je založená na tom, že môžu byť uzavreté spravidla najmenej na 5 rokov ako tomu bolo aj v tomto prípade, čím je garantované, že nájomca bude mať zabezpečenú možnosť užívania pozemku bez toho, že by ho mohol nejakým spôsobom pri plnení si jeho povinností vlastník pôdy obmedziť. Situácia sa ale mení, pokiaľ jednoducho dohodnutý čas má uplynúť a je tu subjekt, ktorý prenajímateľovi ako vlastníkovi pôdy ponúka lepšie podmienky nájmu, vyššiu cenu nájomného, ktorá vzhľadom na existujúcu situáciu na trhu s nehnuteľnosťami vo všeobecnosti a špecificky vo vzťahu k situácii na trhu s poľnohospodárskymi nehnuteľnosťami môže byť iná. Teda je logickým preferovať v takejto situácii záujem vlastníka poľnohospodárskej pôdy realizovať svoje čiastkové vlastnícke oprávnenie vyplývajúce z ustanovenia § 123 OZ a umožniť mu dať do prenájmu poľnohospodársky pozemok takej osobe, ktorá mu poskytne lepšie podmienky nájmu.

3.5. Z týchto dôvodov je odvolací súd toho názoru, že ak žalobca neponúkol, resp. nebol v obchodnej súťaži úspešný, tak jednoducho žiadne právo prednostného nájmu mu nevzniklo, nijakým spôsobom nedorovnal najvýhodnejšiu cenovú ponuku, ktorú podľa odvolacieho súdu je potrebné považovať za obvyklé nájomné vygenerované trhom, a preto žalovaní 1/ a 2/ neboli povinní s ním uzavrieť novú nájomnú zmluvu aj na ďalšie obdobie od roku 2020. Je nevyhnutné v tejto súvislosti zdôrazniť, že žalobca v návrhu novej zmluvy nielenže zmenil dobu trvania nájmu z pôvodných 5 rokov na 15 rokov, ale naformuloval aj ďalšie podmienky nájmu v neprospech vlastníkov ako prenajímateľov, t. j. splatnosť nájomného spätne k 31. decembru, podnájom bez súhlasu prenajímateľa, prednostné právo na vznik novej nájomnej zmluvy, pričom pôvodná nájomná zmluva ustanovovala splatnosť nájomného vopred, podnájom bol možný len so súhlasom prenajímateľov a zmluva neobsahovala prednostné právo na vznik novej nájomnej zmluvy.

3.6. Rovnako za skutkových okolností, ktoré vyplynuli z vykonaného dokazovania, t. j. priebeh vyjednávania podmienok novej nájomnej zmluvy medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/, odvolací súd dospel k záveru, že nemožno mať za to, že medzi týmito stranami sporu vznikol nájomný vzťah od 1. januára 2020 za podmienok uvedených žalobcom v novej nájomnej zmluve, ktoré sa nielen líšili od tých, ktoré boli uvedené prezentované v pôvodnej nájomnej zmluve, ale tieto boli navyše uvedené v neprospech vlastníkov prenajímanej pôdy - žalovaných 1/ a 2/. Žalovaní 1/ a 2/ odmietli návrh zmluvy z 25. apríla 2019, nakoľko žiadali vyššie nájomné, dobu nájmu 5 rokov, nemožnosť podnájomu pozemkov bez ich súhlasu a žalobca návrh zmluvy do 31. decembra 2019 neupravil (navyše sám potvrdil, že žalovaným 1/ a 2/ išlo len o čo najvyššiu ponuku nájomného), preto nemožno mať za to, že medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/ vznikol dňom 1. januára 2020 nový nájomný vzťah.

3.7. O trovách konania rozhodol podľa § 396 ods. 1 s použitím § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP.

4. Proti rozsudku odvolacieho súdu podal žalobca (ďalej aj ako „dovolateľ“) dovolanie podľa § 420 písm.

e) a f) CSP a § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP.

4.1. Dovolateľ porušenie práva na spravodlivý súdny proces podľa § 420 písm. f) CSP dôvodil nedostatočným odôvodnením rozhodnutia odvolacieho súdu. Výklad pojmov obvyklá výška nájmu, podmienky v návrhu novej nájomnej zmluvy, prejav vôle vlastníka a všetky úvahy súdu prvej inštancie a následne aj odvolacieho súdu sú svojvoľne, arbitrárne a odkláňajú sa od dikcie zákona § 12, najmä § 13 ods. 2, ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z. Napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu rovnako svojvoľne v rozpore s týmto zákonom vytvára zmätočný výklad a podmienky, ktoré zákon č. 504/2003 Z. z. absolútne nepripúšťa.

4.2. Dovolateľ s poukazom na obsah odôvodnenia napadnutého rozhodnutia dospel k záveru, že rozhodnutie krajského súdu nedáva jasnú a zrozumiteľnú odpoveď na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdneho konania, neobjasňuje skutkový a právny základ.

4.3. Dovolateľ v podanom odvolaní namietal nevykonanie dôkazu o tom, že žalovaní 1/ a 2/ nijako a nikdy nerozporovali nový návrh nájomnej zmluvy zaslaný a preukázateľne doručený žalovaným 1/ a 2/ 30. októbra 2019, nijako ho zo zákonom stanovených dôvodov v § 13 ods. 2, ods. 3, v stanovenej lehote neodmietli, čo spôsobilo vznik nového nájomného vzťahu medzi žalobcom ako nájomcom a žalovanými 1/ a 2/ ako prenajímateľmi od 1. januára 2020. Dovolateľ v odvolaní namietal nesprávny postup súdu prvej inštancie aplikáciou nesprávnej právnej normy konkrétne, ustanovení § 16a, § 16b ods. 1, ods. 2 zákona č. 543/2007 Z. z., ktorý od 1. januára 2018 už nie je v platnosti. Dovolateľ ďalej namietal, že súd prvej inštancie v rozpore s dikciou lex specialis, ktorým je zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, nesprávne aplikoval jednotlivé ustanovenia OZ. Odvolací súd v odvolacom konaní sa s uvedenými námietkami nevysporiadal a nesprávne sa stotožnil so závermi súdu prvej inštancie.

4.4. Dovolateľ tvrdil a naďalej tvrdí, že súd prvej inštancie nevykonával vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, nesprávne zistil skutkový stav, aj keď dospel k záveru, že dovolateľ si splnil svoje zákonné povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 504/2003 Z. z. a z doterajšej nájomnej zmluvy, nesprávne rozhodol a nesprávne vec právne posúdil. Dôkazom tohto nesprávneho posúdenia veci je posúdenie právneho vzťahu žalobcu so žalovanými 1/ a 2/ ako spotrebiteľský vzťah podľa § 52 ods. OZ, čo je vzhľadom na založený nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/ na základe lex specialis, ktorým je zákon č. 504/2003 Z. z. zákon o nájme, absurdné.

4.5. Dovolateľ podal odvolanie proti rozsudku súdu prvej inštancie, pretože okresný súd žalobu dovolateľa zamietol s odôvodnením uvedeným v bode 64. rozsudku. Súd prvej inštancie pritom kládol pozornosť najmä na vlastnícke právo podľa OZ, a to v zjavnom rozpore s dikciou lex specialis, teda zákona č. 504/2003 Z. z. zákon o nájme, vytváral rôzne kombinácie a svojvoľný výklad ohľadom navrhovaných podmienok, konsenzu a pod., súd bez vykonania dôkazu pokiaľ ide o tvrdenie žalovaného 1/ „opakované telefonáty“ medzi stranami konštatoval, že nedošlo k dohode medzi stranami. Pritom neprihliadol na výslovnú dikciu zákona o nájme, že ak nedôjde k dohode medzi prenajímateľom a nájomcom, vznikne medzi nimi nájomný vzťah zo zákona (zákonný nájomný vzťah) pri cene nájmu v obvyklej výške. Iný dôkaz o tom, že žalovaní 1/ a 2/ nový návrh nájomnej zmluvy žalobcu zo zákonných dôvodov (ustanovenie § 13 ods. 2, ods. 3 zákona o nájme) odmietli, neexistuje. Žalovaní 1/ a 2/ na zaslaný návrh žalobcu nijako nereagovali, neodmietli ho zo zákonných dôvodov, pritom tento návrh mohli odmietnuť iba zo zákonných dôvodov. Napokon list žalovaných 1/ a 2/ z 12. decembra 2019, na ktorý poukazuje súd prvej inštancie a následne aj odvolací súd v dovolaní napadnutom rozhodnutí, nespĺňa ani len základné zákonné požiadavky odmietnutia návrhu zo zákonných dôvodov v zmysle ustanovenia § 13 ods. 2, ods. 3 zákona o nájme. Tento list, resp. výzva je zjavne nedôvodná, o čom dovolateľ žalovaných 1/ a 2/ písomne upovedomil, že ich výzvu pre nezákonný postup a pre neexistenciu zákonných dôvodov na vrátenie a prevzatie pozemkov neakceptuje a oznámil im, že medzi ním a žalovanými 1/ a 2/ vznikol nový nájomný vzťah na základe zaslaného návrhu.

4.6. Dovolateľ má za to, že v zmysle dikcie zákona o nájme si včas splnil svoju zákonnú povinnosť po

hmotnoprávnej i procesnoprávnej stránke vo vzťahu k žalovaným 1/ a 2/, čo nesporne aj súd potvrdil. Z účelového konania žalovaných je nadmieru zrejmé, že prednostné právo žalobcu na uzavretie novej nájomnej zmluvy chceli porušiť a aj porušili. Podľa dovolateľa v odvolacom konaní sa odvolací súd s týmito nezrovnalosťami a nezákonným postupom súdu prvej inštancie vôbec nevysporiadal. Jediné čo súdu prvej inštancie vytkol, bolo posúdenie právneho vzťahu žalobcu so žalovanými 1/ a 2/, kde súd prvej inštancie tento vzťah posúdil ako spotrebiteľský vzťah podľa § 52 ods. 1 OZ (bod č. 26. napadnutého rozhodnutia). V ostatnom sa so závermi súdu prvej inštancie v rozpore s dikciou lex specialis, teda zákona č. 504/2003 Z. z. stotožnil.

4.7. Aj napriek tomu, že odvolací súd v odvolacom konaní sa nestotožnil s názorom súdu prvej inštancie pokiaľ ide o posúdenie vzťahu žalobcu so žalovanými 1/ a 2/ ako spotrebiteľského vzťahu, hneď v bode 27. svojho rozhodnutia zmätočne pokračoval s nesprávnymi úvahami v rozpore so zákonom o nájme pokiaľ ide o žalobcom preukázateľne doručený návrh novej nájomnej zmluvy s novými alebo pôvodnými, či zmenenými podmienkami a pod. Pritom nepochopiteľne obhajuje žalovaných 1/ a 2/ v ich nepravdivom tvrdení v liste z 12. decembra 2019, že im nikdy žiaden návrh novej nájomnej zmluvy doručený nebol a nesprávne aplikuje ustanovenie § 12 ods. 1 zákona o nájme, teda zákona č. 504/2003 Z. z. Z uvedeného vyplýva zmätočnosť napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu, čo ho napokon robí nepreskúmateľným.

4.8. Rozsudok krajského súdu je preto nepreskúmateľný (pre odklon od zákona č. 504/2003 Z. z.) pre nedostatok dôvodov, keďže sa odvolací súd nezaoberal a dostatočným spôsobom nevysporiadal s odvolacími dôvodmi žalobcu, pretože z odôvodnenia dovolaním napadnutého rozhodnutia krajského súdu nie je možné zistiť nič, čo by riešilo ústavne akceptovateľným spôsobom prvoradý dôvod zamietnutia žaloby prvoinštančným súdom, t. j. vznik zákonného nájmu medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/, v dôsledku čoho bolo porušené, a možno konštatovať, že nebolo vôbec realizované základné právo dovolateľa na spravodlivý proces.

4.9. Rozporupnosť, neodôvodnenosť a zmätočnosť rozhodnutia krajského súdu dovolateľ vidí aj vtom, že krajský súd posudzoval danú vec viac z hľadiska občianskoprávneho s dôrazom k vlastníckemu právu v prospech žalovaných 1/ a 2/ a bez zohľadnenia dikcie lex specialis, teda zákona č. 504/2003 Z. z., čo je priamo v rozpore aj s konštatovaním súdu prvej inštancie v bode 22. rozsudku, že žalobca si svoju zákonnú povinnosť splnil.

4.10. Extrémny nesúlاد medzi skutkovými zisteniami a právnymi závermi z nich vyvodenými predstavuje situáciu, kedy súd urobí skutkový záver, ktorý z dôkazov nevyplýva (holé tvrdenia žalovaného 1/ až pred súdom a bez dôkazov), čo možno v danej veci označiť ako extrémny nesúlاد medzi skutkovými zisteniami a právnymi závermi z nich vyvodenými.

4.11. Dovolať vidí aj ďalšie zmätočné konštatovania odvolacieho súdu ohľadom pôvodných podmienok v pôvodnej nájomnej zmluve, nových podmienok v návrhu a pod. pričom ani samotné ustanovenia § 12, § 13 ods. 2, ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z. o žiadnych podmienkach nehovoria. Je úplne jasné, že vzhľadom na potreby žalobcu ako poľnohospodára a na požiadavky praxe vrátane zmien vo výmerách parciel atď., po uplynutí predchádzajúcich 5 rokov, ako aj vzhľadom na zmeny v legislatíve sa podmienky zmenili a návrh novej nájomnej zmluvy nemohol byť totožný so zmluvou spred 5 - 6 rokov. Žalovaní 1/ a 2/ mali na navrhnutie zmien, resp. na pripomienkovanie návrhu novej nájomnej zmluvy a na odmietnutie návrhu novej nájomnej zmluvy len zo zákonných dôvodov, 2 mesiace od doručenia návrhu, t. j. od 31. októbra 2019 do 31. decembra 2019. Neurobili tak a práve naopak nezmyselne v liste z 12. decembra 2019 klamlivo popreli aj doručenie návrhu novej nájomnej zmluvy, čo preukazuje ich úmysel porušiť zákonom stanovené záväzujúce podmienky podľa § 13 ods. 2, ods. 3 na škodu dovolateľa.

4.12. Dovolať teda s poukazom na vyššie uvedené dospel k záveru, že zo strany konajúcich súdov nedostal jasnú a zrozumiteľnú odpoveď na otázku, komu patrí právo obhospodarovania k pozemkom špecifikovaným v žalobe, nachádzajúcim sa v katastrálnom území C., okres L..

4.13. V súvislosti s dovolacím dôvodom podľa § 420 písm. e) CSP dovolateľ dal do pozornosti dovolacieho súdu, že podaním z 29. decembra 2023 vzniesol námietku zaujatosti proti členke senátu, ktorá ako samosudkyňa v inom spore sp. zn. 1C/139/2016 na Okresnom súde Bardejov rozhodovala o predmete tohto sporu, hoci aj čiastočne (nie o všetkých parcelách). Krajský súd na vznesenú námietku dovolateľa nijako nereagoval a konal, akoby táto námietka ani vznesená nebola.

4.14. K dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP dovolateľ uviedol, že záver odvolacieho súdu v bode 33. jeho odôvodnenia považuje za nesprávne právne posúdenie otázky súvisiacej so vznikom nového nájomného vzťahu. Dovolateľ uviedol, že neexistuje žiaden dôkaz o tom, že žalovaní 1/ a 2/ návrh zo zákonných dôvodov (§ 13 ods. 2, ods. 3 zákona o nájme) odmietli. Dovolateľ uviedol, že odvolacím súdom bola nesprávne riešená nasledujúca právna otázka: „či na základe splnenia zákonných povinností dovolateľa podľa ustanovení § 13 ods. 2, ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z. vtedy platného, vznikol nový nájomný vzťah medzi dovolateľom - žalobcom ako nájomcom a žalovanými v 1. a 2. rade ako prenajímateľmi od 1. januára 2020?“ Dovolateľ zastáva právny názor, že vlastník pozemku nemôže platne uzavrieť nájomnú zmluvu na ten istý predmet nájmu v rovnakom časovom období s viacerými nájomcami. Napokon o práve dovolateľa užívať a obhospodarováť predmetné pozemky svedčí aj ustálená rozhodovacia prax dovolacieho súdu, kde v rámci tejto interpretácie najvyšší súd odvodzuje neplatnosť nájomnej zmluvy v prípade dvojitého nájmu rovnakej veci, a to pre tzv. počiatočnú právnu nemožnosť. Podľa tejto judikatúry je predpokladom pre uzavretie nájomnej zmluvy právna voľnosť veci, t. j. že k nej nesmie v okamihu uzavretia nájomnej zmluvy svedčiť právo nájmu inej osobe, inak je neskoršia nájomná zmluva zaťažená absolútnou neplatnosťou z dôvodu počiatočnej právnej nemožnosti plnenia (napr. uznesenie Najvyššieho soudu sp. zn. 26Cdo/2396/2000, rozsudok sp. zn. 26Cdo/916/2001, rozsudok sp. zn. 26Cdo/4217/2010, rozsudok sp. zn. 26Cdo/3720/2011). Dovolateľ má za to, že v tomto kontexte ide o otázku relevantnú v zmysle ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b) CSP, a teda o právnu otázku, ktorá ešte nebola riešená dovolacími senátmi najvyššieho súdu, takže vo vzťahu k nej a sa ani nemohla vytvoriť a ustáliť rozhodovacia prax dovolacieho súdu.

4.15. Táto otázka by mala byť správne riešená tak, že dovolateľovi svedčí v tomto prípade právo na užívanie a obhospodarovanie pozemkov do doby, kým zo strany súdu nedôjde k vydaniu právoplatného rozhodnutia o neexistencii, resp. o zániku tohto práva dovolateľa, resp. do doby skončenia nájomného vzťahu podľa nájomnej zmluvy alebo zákona č. 504/2003 Z. z.

4.16. Dovolateľ navrhol, aby najvyšší súd zrušil napadnutý rozsudok krajského súdu a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

4.17. Dovolateľ zároveň navrhol odklad vykonateľnosti dovolaním napadnutého rozsudku krajského súdu.

5. Žalovaný 3/ v písomnom vyjadrení k dovolaniu dovolateľa uviedol, že argumentácia žalobcu v podanom dovolaní je zjavne účelová, preto navrhol, aby dovolací súd dovolanie zamietol a priznal žalovanému 3/ nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

5.1. Žalovaní 1/ a 2/ sa k dovolaniu žalobcu nevyjadrili.

6. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“) nezistil splnenie predpokladov pre vyhovieť návrhu žalobcu na odloženie vykonateľnosti napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu v zmysle § 444 ods. 1 CSP a v súlade s ustálenou praxou tohto súdu o tom nevydal samostatné rozhodnutie (napr. rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/144/2019, 4Cdo/108/2019, 9Cdo 72/2020, 9Cdo 184/2020).

7. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP, ďalej aj „dovolací súd“) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená advokátom (§ 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 žalobcu je potrebné zamietnuť.

8. Právo na súdnu ochranu nie je absolútne a v záujme zaistenia právnej istoty a riadneho výkonu spravodlivosti podlieha určitým obmedzeniam. Toto právo, súčasťou ktorého je bezpochyby tiež právo domôcť sa na opravnom súde nápravy chýb a nedostatkov v konaní a rozhodovaní súdu nižšej inštancie, sa v civilnoprávnom konaní zaručuje len vtedy, ak sú splnené všetky procesné podmienky, za splnenia ktorých civilný súd môže konať a rozhodnúť o veci samej. Platí to pre všetky štádiá konania, vrátane dovolacieho konania (I. ÚS 4/2011).

9. Dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok. 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 CSP (prípustnosť dovolania pre vady zmätočnosti) a § 421 CSP (prípustnosť dovolania pre riešenie právnej otázky).

10. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP).

11. Dovolateľ uplatnil dovolací dôvod v zmysle § 420 písm. e) CSP, podľa ktorého je dovolanie prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd. V rámci uvedeného dovolacieho dôvodu namietal, že podaním z 29. decembra 2023 vzniesol námietku zaujatosti proti členke senátu, ktorá ako samosudkyňa v inom spore sp. zn. 1C/139/2016 na Okresnom súde Bardejov rozhodovala o predmete tohto sporu hoci aj čiastočne (nie o všetkých parcelách). Krajský súd na vznesenú námietku dovolateľa nijako nereagoval a konal, akoby táto námietka ani vznesená nebola.

12. V súvislosti s posúdením opodstatnenosti tejto námietky dovolateľa dovolací súd poukazuje na rozhodnutie najvyššieho súdu publikované ako judikát R 59/1997, v zmysle ktorého neexistencia žiadneho rozhodnutia alebo existencia právoplatného rozhodnutia nadriadeného súdu o tom, že sudca je alebo nie je vylúčený z prejednávania a rozhodovania vecí, nebráni dovolaciemu súdu pri skúmaní podmienok prípustnosti dovolania v zmysle ustanovenia § 237 ods. 1 písm. g) Občianskeho súdneho poriadku, posúdiť túto otázku samostatne. Tento záver najvyššieho súdu je naďalej aktuálny vo vzťahu k § 420 písm. e) CSP.

13. Z obsahu súdneho spisu vyplýva, že na č. l. 286 spisu sa nachádza námietka zaujatosti z 29. decembra 2023 zo strany žalobcu doručená ten istý deň krajskému súdu, v ktorej žalobca poukazujúc na § 49 ods. 2 CSP namietal zaujatosť členky senátu JUDr. Kataríny Krochtovej z dôvodu, že menovaná sudkyňa rozhodovala o tom istom predmete sporu v inom konaní na súde prvej inštancie v Bardejove (sp. zn. 1C/139/2016).

14. Ďalej zo spisu vyplýva, že odvolací súd na základe prípisu dovolacieho súdu z 27. augusta 2025 (č. l. 374 a nasl. spisu) zaujal stanovisko k vznesenej námietke zaujatosti (č. l. 375 a nasl. spisu), v ktorom uviedol, že „sudkyňa JUDr. Katarína Krochtová vo veci sp. zn. 1C/139/2016 Okresného súdu Bardejov rozhodovala o žalobe žalobcu AKBARIES, s. r. o. proti žalovanému LJ EKO s. r. o. o náhradu škody a vydanie bezdôvodného obohatenia a vo veci sp. zn. 3Co/59/2023 žalobcu AKBARIES, s. r. o. proti žalovaným 1. E. Y., 2. J. Y., 3. LJ EKO s. r. o., menovaná sudkyňa rozhodovala ako členka senátu v senáte 3Co Krajského súdu v Prešove o určenie neplatnosti nájomnej zmluvy a určenia oprávnenia žalobcu užívať nehnuteľnosti. Vo veci Okresného súdu Bardejov sp. zn. 1C/139/2016 bol predmetom konania nárok žalobcu na náhradu škody a vydanie bezdôvodného obohatenia, vo veci sp. zn. 3Co/59/2023 bol predmetom konania nárok žalobcu o určenie neplatnosti nájomnej zmluvy a určenie oprávnenia žalobcu užívať nehnuteľnosti, čo znamená, že menovaná sudkyňa nerozhodovala ten istý spor na súde prvej inštancie ako tvrdí žalobca vo vznesenej námietke zaujatosti. Odvolací súd z vyššie

uvedených dôvodov na žalobcom vznesenú námietku zaujatosti (č. l. 286) neprihliadol, vyhodnotil ju ako neopodstatnenú, nakoľko nejde o prípad vylúčenia sudcu postupom podľa § 49 ods. 2 CSP.“

15. Sudca je vylúčený z prejednávania a rozhodovania sporu, ak so zreteľom na jeho pomer k sporu, k stranám, ich zástupcom alebo osobám zúčastneným na konaní možno mať odôvodnené pochybnosti o jeho nezaujatosti (§ 49 ods. 1 CSP). Vylúčený je i sudca, ktorý prejednával a rozhodoval ten istý spor na súde inej inštancie (§ 49 ods. 2 CSP). Dôvodom na vylúčenie sudcu nie sú okolnosti, ktoré spočívajú v procesnom postupe sudcu a v jeho rozhodovacej činnosti (§ 49 ods. 3 CSP). Strana má právo z dôvodov uvedených v § 49 uplatniť námietku zaujatosti (§ 52 ods. 1 CSP). V námietke zaujatosti musí byť okrem všeobecných náležitostí podania uvedené, proti komu smeruje, dôvod, pre ktorý má byť sudca vylúčený, kedy sa strana uplatňujúca si námietku o dôvode vylúčenia dozvedela a dôkazy na preukázanie svojho tvrdenia, ktorých povaha to pripúšťa, okrem tých, ktoré nemôže bez svojej viny pripojiť. Na podanie, ktoré nespĺňa náležitosti podľa prvej vety, súd neprihliada; v tomto prípade sa vec nadriadenému súdu nepredkladá. Ustanovenia o odstraňovaní väd podania sa nepoužijú (§ 52 ods. 2 CSP). Námietku zaujatosti je potrebné uplatniť najneskôr do siedmich dní, odkedy sa strana dozvedela o dôvode, pre ktorý je sudca vylúčený. Na neskôr uplatnenú námietku zaujatosti súd neprihliada; v tomto prípade sa vec nadriadenému súdu nepredkladá (§ 53 ods. 1 CSP). Ak sa námietka zaujatosti týka len okolností, ktoré spočívajú v procesnom postupe sudcu alebo jeho rozhodovacej činnosti, súd na námietku zaujatosti neprihliada; v tomto prípade sa vec nadriadenému súdu nepredkladá (§ 53 ods. 3 CSP).

16. V zmysle vyššie uvedených ustanovení je právne významný vzťah sudcu buď k veci (kedy má sudca svoj konkrétny záujem na určitom spôsobe skončenia konania a rozhodnutia o veci), alebo k stranám sporu/účastníkom konania (o taký vzťah ide vtedy, ak sudca má k stranám sporu/účastníkovi konania určitý osobný vzťah, so zreteľom na ktorý bolo možné pochybovať o jeho nezaujatosti) alebo k zástupcom strán sporu/účastníkov konania, aj k osobám zúčastneným na konaní (napr. znalcovi), keď možno mať odôvodnené pochybnosti o jeho nezaujatosti. Okrem uvedených okolností je z konania na súde vyššej inštancie (napr. na krajskom súde) vylúčený aj sudca, ktorý rozhodoval ten istý spor na súde nižšej inštancie (napr. na okresnom súde), a naopak. Ide však o výnimočné situácie. Samotné pochybnosti strany/účastníka o existencii takéhoto vzťahu sudcu nie sú určujúce; rozhodujúcim je, či reálne existujú okolnosti, ktoré by mohli objektívne zakladať legitímne pochybnosti o nezaujatosti sudcu. Ustanovenie § 49 ods. 3 CSP ale jednoznačne vylučuje z dôvodov zakladajúcich zaujatosť sudcu tie okolnosti, ktoré spočívajú v postupe sudcu v konaní o prejednávaní veci alebo v jeho rozhodovaní v iných veciach. A práve také okolnosti uplatnil žalobca v danom prípade. So zreteľom na podstatu, obsah a predmet týchto námietok (toho, čoho sa týkajú) odvolací súd správne na ne neprihliadol a o vylúčení namietanej sudkyne ani nerozhodoval.

17. Dovolací súd zdôrazňuje, že sudkyňa JUDr. Katarína Krochtová by z konania na súde vyššej inštancie, t. j. odvolacom súde v tomto spore, bola vylúčená, pokiaľ by rozhodovala ten istý spor na okresnom súde, čo nie je daný prípad (napokon uvedené dovolateľ ani nenamietal). Zaujatosť členky senátu JUDr. Kataríny Krochtovej namietal z dôvodu jej rozhodovania o tom istom predmete sporu v inom konaní na súde prvej inštancie v Bardejove (sp. zn. 1C/139/2016). K čomu dovolací súd poznamenáva, že skutočnosť, že sudkyňa JUDr. Katarína Krochtová rozhodovala iný spor vedený na Okresnom súde Bardejov pod sp. zn. 1C/139/2016 o náhradu škody a vydanie bezdôvodného obohatenia (predmet konania/sporu), neznamená naplnenie predpokladov v zmysle § 49 ods. 2 CSP pre jej vylúčenie ako sudkyne odvolacieho súdu. V prejednávaní veci ide o spor, ktorého predmetom je určenie neplatnosti nájomnej zmluvy a určenia oprávnenia žalobcu užívať nehnuteľnosti, čo je zjavne iný spor, s iným predmetom konania, ako tomu bolo v konaní pred Okresným súdom Bardejov pod sp. zn. 1C/139/2016. Dôvodom na vylúčenie sudcu nie sú okolnosti spočívajúce v jeho rozhodovaní v iných sporoch, preto rozhodovanie JUDr. Katarínou Krochtovou na súde prvej inštancie v inom spore nezakladalo legitímny dôvod na jej vylúčenie ako sudkyne, členky senátu na odvolacom súde v prejednávanom spore (§ 49 ods. 3 CSP).

18. V nadväznosti na uvedené vo vzťahu k dovolacej námietke žalobcu podľa § 420 písm. e) CSP

dovolací súd uzatvára, že iba skutočnosť, že členka odvolacieho senátu v minulosti rozhodovala inú vec strán konania, nenaplnia takú intenzitu, aby bolo možné konštatovať, že vec bola na odvolacom súde rozhodovaná vylúčeným sudcom. Dovolateľ neopodstatnene namietal, že konanie pred odvolacím súdom bolo postihnuté zmätočnosťou vadou vyplývajúcou z § 420 písm. e) CSP, dovolanie v tejto časti je neprípustné.

19. Dovolateľ vyvodzoval prípustnosť dovolania okrem iného aj z § 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.

19.1. Hlavnými znakmi charakterizujúcimi procesnú vadu v zmysle § 420 písm. f) CSP je a) zásah súdu do práva na spravodlivý proces a b) nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci procesnej strane, aby svojou procesnou aktivitou uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia, a to v takej miere (intenzite), v dôsledku ktorej došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

19.2. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle § 420 písm. f) CSP treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca, a ktoré 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 (odmietnutia spravodlivosti).

19.3. Z práva na spravodlivý súdny proces ale pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami, ale ani právo vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom a dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (porovnaj sp. zn. IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, I. ÚS 97/97, II. ÚS 3/97 a II. ÚS 251/03).

20. Žalobca v rámci uplatneného dovolacieho dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP v dovolaní namietal, že rozhodnutie odvolacieho súdu je nedostatočne odôvodnené, nepreskúmateľné a arbitrárne, rozporuplné a nevysporiada sa s odvolacími námietkami. Tiež mal výhrady voči zistenému skutkovému stavu a dokazovaniu, namietal extrémny nesúlاد medzi skutkovými zisteniami a právnymi závermi.

21. K námietke nedostatočného odôvodnenia (nepreskúmateľnosti) rozsudku odvolacieho súdu považuje dovolací súd za potrebné uviesť, že právo na istú kvalitu súdneho konania, ktorého súčasťou je aj právo strany sporu na dostatočné odôvodnenie súdneho rozhodnutia, je jedným z aspektov práva na spravodlivý proces. Z judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva (ďalej aj „ESLP“), aj z rozhodnutí ústavného súdu vyplýva, že základné právo podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“), aj právo podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd v sebe zahŕňajú aj právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia (II. ÚS 383/2006). Právo na spravodlivý proces je naplnené tým, že všeobecné súdy zistia skutkový (skutočný) stav a po výklade a použití relevantných právnych noriem rozhodnú tak, že ich skutkové a právne závery nepopierajú zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces, nie sú svojvoľné (arbitrárne), neudržateľné ani prijaté v zrejmom omyle konajúcich súdov.

21.1. Ústavný súd vo svojej judikatúre opakovane zdôraznil, že nezávislosť rozhodovania všeobecných súdov sa má uskutočňovať aj v ústavnom a zákonnom procesnoprávnom rámci, ktorý predstavujú predovšetkým princípy riadneho a spravodlivého procesu. Z odôvodnenia súdneho rozhodnutia musí vyplývať vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na jednej strane a

právnymi závermi na strane druhej. Všeobecný súd by mal vo svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení rozhodnutia dbať tiež na jeho celkovú presvedčivosť, teda na to, aby premisy zvolené v rozhodnutí rovnako ako závery, ku ktorým na ich základe dospel, boli pre širšiu právnickú (ale aj laickú) verejnosť prijateľné, racionálne, ale v neposlednom rade aj spravodlivé a presvedčivé. Všeobecný súd musí súčasne vychádzať z materiálnej ochrany zákonnosti tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov (IV. ÚS 1/2002, II. ÚS 174/04, III. ÚS 117/07, III. ÚS 332/09, I. ÚS 501/11).

21.2. Z práva na spravodlivé súdne konanie vyplýva aj povinnosť súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a návrhmi strán (avšak) s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie (I. ÚS 46/05, II. ÚS 76/07, obdobne Kraska c/a Švajčiarsko z 29. apríla 1993, Séria A, č. 254 - B, str. 49, § 30). Inak povedané judikatúra EŠLP nevyžaduje, aby na každý argument účastníka konania, aj na taký, ktorý je pre rozhodnutie bezvýznamný, bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (Ruiz Torija c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303 - A, s. 12, § 29, Hiro Balani c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303 - B, Georgiadis c. Grécko z 29. mája 1997, Higgins c. Francúzsko z 19. februára 1998). Právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia neznamená, že súd musí dať podrobnú odpoveď na každý argument účastníka konania (II. ÚS 76/07).

2.2. Vychádzajúc z vyššie uvedeného dovolací súd k námietke nedostatočného odôvodnenia (nepreskúmateľnosti), či arbitrárnosti rozhodnutia odvolacieho súdu, môže len konštatovať, že v posudzovanom spore obsah spisu nedáva podklad pre záver, že odvolací súd svoje rozhodnutie odôvodnil spôsobom, ktorým by založil procesnú vadu zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP.

22.1. Z obsahu odôvodnenia preskúmaného rozsudku odvolacieho súdu vyplýva, že odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny v zmysle § 387 ods. 1 CSP stotožniac sa s dôvodmi rozsudku súdu prvej inštancie vrátane správnych skutkových a právnych záverov, na ktoré aj odkázal v zmysle § 387 ods. 2 CSP (pozri odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu) s výnimkou posúdenia právneho vzťahu medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/ ako spotrebiteľského vzťahu. Odvolací súd svoje rozhodnutie nezaložil v porovnaní so súdom prvej inštancie na žiadnych iných, či nových skutkových a právnych záveroch.

22.2. Keďže odvolací súd sa s odôvodnením rozsudku súdu prvej inštancie stotožnil, treba jeho dôvody posudzovať v kontexte s dôvodmi uvedenými v potvrdzovanom rozsudku okresného súdu, s ktorým vytvára organickú (kompletizujúcu) jednotu, keďže prvoinštančné a odvolacie konanie tvoria z hľadiska jeho predmetu jeden celok (m. m. IV. ÚS 372/08, IV. ÚS 350/09). Ak odvolací súd v plnom rozsahu odkáže na dôvody rozhodnutia súdu prvej inštancie, stačí, ak v odôvodnení rozsudku iba poukáže na relevantné skutkové zistenia a stručne zhrnie právne posúdenie veci; rozhodnutie odvolacieho súdu v sebe tak zahŕňa po obsahovej stránke aj odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie.

22.3. Odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu v spojení s odôvodnením rozhodnutia súdu prvej inštancie, má podľa názoru dovolacieho súdu všetky zákonom vyžadované náležitosti v zmysle ustanovenia § 393 CSP a § 220 ods. 2 CSP z hľadiska formálnej štruktúry, obsahuje aj zdôvodnenie všetkých pre vec podstatných skutkových a právnych otázok, vykazuje logickú, funkčnú a teleologickú zhodu s priebehom konania a nemožno ho považovať za neodôvodnené. Dovolací súd nezistil, že by v danej veci išlo o takýto prípad vybočenia z medzí ustanovenia § 393 ods. 2 CSP, ktorým by došlo k porušeniu práva žalobcu na spravodlivý proces. Odvolací súd svoje potvrdzujúce rozhodnutie odôvodnil úvahami, ktoré sú zrozumiteľné, konzistentné a spätne preskúmateľné.

22.3.1. V odôvodnení rozhodnutia odvolací súd podrobne zdôvodnil, prečo potvrdil rozhodnutie súdu prvej inštancie, ktorým súd žalobu žalobcu o určenie neplatnosti nájomnej zmluvy a určenia oprávnenia žalobcu užívať nehnuteľnosti, zamietol. Z odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu vyplýva ako vo veci rozhodol súd prvej inštancie, skutkový stav, ktorý považoval odvolací súd za rozhodujúci, stanoviská strán sporu k prerokúvanej veci, výsledky vykonaného dokazovania, obsah odvolania i

právne predpisy, z ktorých vyvodil svoje právne názory vysvetlené v odôvodnení a prečo rozhodnutie okresného súdu považuje za vecne správne, keď sa síce nestotožnil so záverom súdu prvej inštancie ohľadom posúdenia vzťahu medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/ ako spotrebiteľským, avšak napriek tomu považoval rozhodnutie okresného súdu za vecne správne a stotožnil sa so záverom okresného súdu, že nedošlo k riadnemu uzavretiu novej nájomnej zmluvy medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/, a tak ani vzniku nájomného vzťahu o d 1 . januára 2020, keď žalobca mal síce právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na poľnohospodárske pozemky, avšak tým, že novým návrhom zmluvy výrazne upravil podmienky oproti pôvodnej nájomnej zmluve, návrh novej nájomnej zmluvy žalovaní 1/ a 2/ neakceptovali. Z dôvodu nepreukázania nájomného vzťahu medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/, správne postupoval súd prvej inštancie, ak žalobu žalobcu v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietol. K čomu na zdôraznenie správnosti rozsudku súdu prvej inštancie doplnil aj ďalšie dôvody, najmä v reakcii a za účelom vysporiadania sa s podstatnými odvolacími námietkami žalobcu a ním spochybňovanej výzvy žalovaných 1/ a 2/ na vrátenie a prevzatie pozemku ako platného právneho úkonu, ktorou žalovaní 1/ a 2/ deklarovali svoj nezáujem na pokračovaní v nájomnom vzťahu so žalobcom. Z odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu (body 20. až 33.) v kompletizujúcej jednote s odôvodnením rozhodnutia súdu prvej inštancie (body 30. až 65.) nevyplýva nedostatočnosť, rozporuplnosť, či arbitrárnosť a nezrozumiteľnosť, ani absencia o podstatných skutkových a právnych záveroch, či taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich účelu, podstaty a zmyslu.

23. K námietke dovolateľa, že odvolací súd sa nevysporiadal s jeho námietkou uvedenou v odvolaní, kde dovolateľ namietal, že súd prvej inštancie v rozpore s dikciou lex specialis, ktorým je zákon č. 504/2003 Z. z., nesprávne aplikoval jednotlivé ustanovenia OZ, pričom ďalej v dovolaní osobitne zdôrazňoval § 52 ods. 1 OZ, dovolací súd poukazuje na odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu, v ktorom odvolací súd výslovne reagoval na túto odvoláciu námietku dovolateľa, keď uviedol, že sa stotožňuje s odôvodnením rozhodnutia súdu prvej inštancie s výnimkou posúdenia právneho vzťahu medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/ ako spotrebiteľského vzťahu, čo však nemá vplyv na vecnú správnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie (pozri body 26. a 27. rozsudku odvolacieho súdu). Je tak zjavné, že odvolací súd práve na základe odvolacej námietky žalobcu sa nestotožnil so súdom prvej inštancie ohľadom aplikácie ustanovení OZ týkajúcich sa posúdenia vzťahu medzi žalobcom a žalovanými ako spotrebiteľského vzťahu, preto v rozpore s uvedeným vyznieva vyššie uvedená dovolacia námietka, ktorú dovolací súd považuje za neopodstatnenú. Navyše v tomto smere dovolací súd pripomína, že povinnosťou súdu je účinne sa zaoberať len takými námietkami a argumentmi strán sporu, ktoré majú význam pre rozhodnutie.

24. K námietke dovolateľa, že odvolací súd sa nevysporiadal s jeho námietkou uvedenou v odvolaní, kde dovolateľ namietal nesprávny postup súdu prvej inštancie aplikáciou nesprávnej právnej normy konkrétne, ustanovení § 16a, § 16b ods. 1, 2 zákona č. 543/2007 Z. z., ktorý od 1. januára 2018 už nie je v platnosti, žalobca prezentuje túto argumentáciu prvýkrát až v dovolaní aj napriek tomu, že bol zastúpený advokátom v konaní.

24.1. Z princípu racionálneho, efektívneho a inštančného súdneho konania o dovolaní vyplýva, že dovolateľ musí uplatniť celú argumentáciu, ktorú považuje za významnú, rovnako ako všetky dovolacie návrhy už v odvolacom konaní. Úlohou dovolacieho súdu je potom posúdiť, či tieto argumenty a návrhy odvolací súd riadne preskúmal a zaujal k nim správny právny záver. Dovolanie ako mimoriadny opravný prostriedok nemôže predstavovať nástroj na obchádzanie (hoci aj neúmyselné) povinnosti vyčerpania riadnych opravných prostriedkov na ochranu subjektívnych práv dovolateľa, a to nielen formálne, ale aj materiálne, teda vecne (argumentačne), čo znamená, že dovolateľ môže v mimoriadnom opravnom prostriedku (úspešne) argumentovať len takými dôvodmi, ktoré namietal už v rámci riadneho opravného prostriedku, a ktoré boli meritórne posudzované odvolacím súdom v jeho neprospech (R 73/2019).

24.2. Ak potom žalobca predmetnú dovoláciu námietku neuplatnil v odvolacom konaní v rámci ochrany svojich práv, nemôže ju dovolací súd posudzovať pre nedostatok svojej právomoci (§ 419 CSP a contrario), lebo inak by fakticky preskúmaval rozsudok súdu prvej inštancie, prípadne jeho procesný

postup v konaní namiesto odvolacieho súdu, ktorý však na to nedostal príležitosť (obdobne tiež sp. zn. 7Cdo/161/2019, 4Cdo/122/2020, 4Cdo/40/2019, 8Cdo/140/2018, 8Cdo/157/2018). Preto dovolací súd na uvedenú námietku žalobcu v súvislosti s vadou zmätočnosti podľa § 420 písm. f) CSP neprihliadol.

25. Pre úplnosť dovolací súd poznamenáva, že pokiaľ dovolateľ svojou argumentáciou spochybňoval správnosť právneho posúdenia veci odvolacím súdom snažiac sa dovolaciemu súdu ponúknuť vlastnú interpretáciu skutkového deja a naňho vzťahujúce sa správne, spravodlivé a zákonu zodpovedajúce posúdenie veci tak, ako to vníma dovolateľ, neuvedomujúc si pritom, že aj v prípade jej opodstatnenosti by to zakladalo nanajvýš vecnú nesprávnosť napadnutého rozsudku, nezakladalo by ale prípustnosť dovolania v zmysle § 420 písm. f) CSP (viď konštantnú judikatúru najvyššieho súdu (R 24/2017 a sp. zn. 1Cdo/202/2017, 2Cdo/101/2017, 3Cdo/94/2017, 4Cdo/47/2017, 5Cdo/145/2016, 7Cdo/113/2017, 8Cdo/76/2018). Tento právny záver považuje i ústavný súd za akceptovateľný (I. ÚS 61/2019). Ako vyplýva aj z judikatúry ústavného súdu, iba skutočnosť, že dovolateľ sa s právnym názorom odvolacieho súdu, ktorý potvrdil rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne, nestotožňuje, nemôže viesť k záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti jeho rozhodnutia (I. ÚS 188/06).

26. Z dôvodov vyššie uvedených dovolací súd môže len konštatovať, že dovolanie žalobcu namietajúceho vadu podľa § 420 písm. f) CSP spočívajúcu v nedostatočnom odôvodnení rozsudku odvolacieho súdu je síce v tejto časti prípustné, ale nie je dôvodné, pretože táto vada zistená nebola.

27. Dovolať v dovolaní tiež spochybňoval vykonané dokazovanie a zistenie skutkového stavu a navádzal vlastné hodnotenie dôkazov a zistenie skutkových okolností smerujúcich k založeniu svojho názoru na právne posúdenie sporu a úspechu v spore, tiež tvrdil extrémny nesúlads medzi skutkovými zisteniami a právnymi závermi (pozri body 4.3., 4.10., 4.11. tohto rozhodnutia). Akcentoval posúdenie „návrhu nájomnej zmluvy“ podľa dovolateľa zaslaný a preukázateľne doručený žalovaným 1/ a 2/ 30. októbra 2019, a tí ho v stanovenej lehote neodmietli, čo spôsobilo vznik nového nájomného vzťahu medzi žalobcom ako nájomcom a žalovanými 1/ a 2/ ako prenajímateľmi od 1. januára 2020, čo malo byť podľa dovolateľa dôvodom pre vyhodnotenie platnosti vzniku nájomného vzťahu medzi ním a žalovaným 1/ a 2/. K uvedenému dovolací súd pripomína, že sporové konanie je konaním, v ktorom vždy proti sebe stoja dve strany, ktorých tvrdenia a záujmy sú v zásade protichodné, úloha súdu je práve v tom, aby na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru o (ne)pravdivosti tvrdení tej ktorej strany a prijal právne závery tomu zodpovedajúce. Je teda zrejmé, že jedna strana v spore musí byť vždy tou neúspešnou. Podstata dovolania a jeho dôvodov nemôže byť založená na samotnej skutočnosti neúspechu v konaní a na argumentácii, že súdy mali považovať tvrdenia neúspešnej strany za pravdivé a relevantné. Podľa názoru odvolacieho súdu uvedená námietka dovolateľa predstavuje jeho prostý nesúlads s vyhodnotením dôkazov, skutkovým a právnym záverom, keď sa dovolateľ bez ďalšieho nestotožňuje so záverom súdov nižšej inštancie o zamietnutí jeho žaloby, pretože nedošlo k riadnemu uzavretiu nájomnej zmluvy medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/ z dôvodu chýbajúcej akceptácie žalovanými 1/ a 2/ doručeného návrhu novej nájomnej zmluvy zo strany žalobcu, čo nepredstavuje zmätočnosťnú vadu v zmysle § 420 písm. f) CSP.

28. Nesprávne vyhodnotenie vykonaných dôkazov, ktoré dovolateľ naznačuje v dovolaní, nie je v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu považované za vadu zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP, ktorá by zakladala prípustnosť dovolania. Uvedenú dovoláciu námietku bez ďalších relevantných skutočností nemožno považovať za tzv. zmätočnosťnú vadu v procesnom postupe odvolacieho súdu, a to preto, že hodnotenie dôkazov prislúcha zásadne len tomu súdu, ktorý ich vykonal, teda v danom prípade súdu prvej inštancie (s ktorým sa stotožnil odvolací súd). Pokiaľ súd nesprávne vyhodnotí niektorý z vykonaných dôkazov, môže byť jeho rozhodnutie z tohto dôvodu nesprávne, ale táto skutočnosť sama osebe prípustnosť dovolania v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP nezakladá. V tejto súvislosti dovolací súd poukazuje na už dávnejšiu judikatúru najvyššieho súdu (R 42/1993, R 37/1993, R 125/1999, R 6/2000) a ďalšiu na ňu nadväzujúcu rozhodovaciu prax najvyššieho súdu (pozri rozhodnutia sp. zn. 3Cdo/26/2017, 4Cdo/56/2017, 5Cdo/90/2017, 8Cdo/187/2017, 9CdoPr/8/2023), ktorá nepovažovala prípadnú neúplnosť, či nesprávnosť skutkových zistení a skutkových záverov bez ďalšieho za dôvod zakladajúci tzv. zmätočnosťnú vadu konania. Aj aktuálne podľa CSP platí, že

dôvodom zakladajúcim zmätočnosťnú vadu podľa § 420 písm. f) CSP nie je nedostatočné zistenie skutkového stavu, nevykonanie všetkých navrhovaných dôkazov alebo nesprávne vyhodnotenie niektorého dôkazu. Súlad tohto právneho názoru s ústavou posudzoval ústavný súd a nedospel však k záveru o jeho ústavnej neutržateľnosti (II. ÚS 465/2017, III. ÚS 40/2020).

28.1. Na hodnotenie skutkových okolností a zisťovanie skutkového stavu dovolací súd nie je oprávnený, lebo je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP). Dovoláním sa preto nemožno úspešne domáhať revízie skutkových zistení urobených súdmi prvej a druhej inštancie. Inými slovami, na hodnotenie skutkových okolností a zisťovanie skutkového stavu sú povolané súdy prvej a druhej inštancie ako skutkové súdy, a nie dovolací súd, ktorého prieskum skutkových zistení nespočíva v prehodnocovaní skutkového stavu, ale len v kontrole postupu súdu pri procese jeho zisťovania (porovnaj I. ÚS 6/2018). V rámci tejto kontroly dovolací súd síce má možnosť vyhodnotiť a posúdiť, či konanie nie je postihnuté rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.), a či konajúcimi súdmi prijaté skutkové závery nie sú svojvoľné, neutržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces (IV. ÚS 252/04), čím by mohlo dôjsť k vade zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP, avšak dovolací súd takéto pochybenia nezistil.

28.2. So zreteľom na uvedené dovolací súd uzavrel, že také pochybenia súdov v procese dokazovania, ktoré by znemožnili žalobcovi uskutočňovať jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces podľa § 420 písm. f) CSP z obsahu spisu vrátane rozsudkov súdov nižšej inštancie nevyplýva, preto dovolanie žalobcu v tejto časti ako neprípustné podľa § 447 písm. c) CSP odmietol.

29. Dovolateľ zároveň výslovne namietal dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP, podľa ktorého 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, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu [a)], resp. ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená [b)].

29.1. Pre všetky 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 hmotnoprávnú, ktorá sa odvíja od interpretácie napr. Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Zákonníka práce, Zákona o rodine, ako aj o otázku procesnoprávnú, ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení. Musí ísť o právnu otázku, ktorú odvolací súd riešil a na jej vyriešení založil rozhodnutie napadnuté dovolaním (ďalej aj „kľúčová otázka“). Právna otázka, na vyriešení ktorej nespočívalo rozhodnutie odvolacieho súdu (vyriešenie ktorej neviedlo 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).

29.2. Riešenie skutkovej otázky (quaestio facti) je v civilnom sporovom konaní spojené s obstarávaním skutkových poznatkov súdu v procese dokazovania. Na rozdiel od toho riešenie právnej otázky (quaestio iuris) prebieha v procese právneho posudzovania vecí, pri ktorom súd uvažuje o určitej právnej norme, jej aplikácii na podklade skutkových zistení (napr. rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 3Cdo/218/2017, 3Cdo/150/2017, 4Cdo/7/2018, 4Cdo/32/2018, 7Cdo/99/2018).

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

31. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

32. Aby na základe dovolania podaného podľa § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP mohlo byť rozhodnutie odvolacieho súdu podrobené meritórnemu dovolaciemu prieskumu z hľadiska namietaného nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 432 ods. 1 CSP), musia byť (najskôr) splnené predpoklady prípustnosti dovolania zodpovedajúce niektorému zo spôsobov riešenia tej právnej otázky, o d vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu, a tiež podmienky dovolacieho konania, medzi ktoré okrem iného patrí riadne odôvodnenie dovolania prípustnými dovolacími dôvodmi a spôsobom vymedzeným v ustanoveniach § 431 až § 435 CSP (napr. sp. zn. 2Cdo/203/2016, 3Cdo/38/2019, 4Cdo/32/2018, 6Cdo/113/2017, 7Cdo/25/2018, 8Cdo/100/2017). K posúdeniu dôvodnosti dovolania (či dovolateľom napadnuté rozhodnutie skutočne spočíva na nesprávnom právnom posúdení) môže dovolací súd pristúpiť, len ak sú splnené uvedené predpoklady (po prijatí záveru o prípustnosti dovolania). Aj právna úprava dovolacieho konania obsiahnutá v CSP, podobne ako predchádzajúca právna úprava, dôsledne odlišuje prípustnosť a dôvodnosť dovolania.

33. Povinnosťou dovolateľa pri vymedzení dovolacieho dôvodu v prípade dovolania prípustného podľa § 421 ods. 1 CSP je okrem povinnosti výslovne uviesť právne posúdenie odvolacieho súdu, ktoré považuje za nesprávne, aj povinnosť konkretizovať, ako podľa jeho názoru mal odvolací súd konkrétnu právnu otázku správne vyriešiť. Iba ak sú všetky uvedené kumulatívne podmienky splnené, môže dovolací súd pristúpiť k uskutočneniu meritórnemu dovolaciemu prieskumu, v opačnom prípade dovolací súd dovolanie odmietne podľa § 447 písm. f) CSP.

34. Dovolateľ v dovolaní vymedzil prípustnosť svojho dovolania s poukazom na § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP ohľadom nesprávneho vyriešenia otázky „či na základe splnenia zákonných povinností dovolateľa podľa ustanovení § 13 ods. 2, ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z. vtedy platného, vznikol nový nájomný vzťah medzi dovolateľom - žalobcom ako nájomcom a žalovanými v 1. a 2. rade ako prenájomateľmi od 01. 01. 2020?“

35. Dovolací súd sa preto najskôr zaoberal tým, či sú splnené tieto predpoklady prípustnosti dovolania, a to najmä z hľadiska, či žalobca v podanom dovolaní vôbec nastolil právnu otázku, resp. ním nastolená právna otázka je taká otázka, od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu.

36. Dovolací súd posudzujúc dovolateľom formulovanú otázku aj v kontexte obsahu podaného dovolania (§ 124 CSP) dospel k záveru, že ide o otázku závislú od posúdenia konkrétneho sporu, dôkazov a skutkových okolností zistených v tomto konkrétnom spore, pretože v podstatnom vyjadruje nespokojnosť dovolateľa s priebehom dokazovania, jeho hodnotenia a zistenia skutkového stavu súdmi nižšej inštancie a jeho následného právneho posúdenia. Dovolateľ ním formulovanou otázkou sa pýta, či s prihliadnutím na § 13 ods. 2 a 3 zákona č. 504/2003 Z. z. došlo k platnému vzniku nájomného vzťahu medzi ním a žalovanými 1/ a 2/ od 1. januára 2020, keď dovolateľ vyhodnocuje dôkazy a vyvodzuje z nich vlastný skutkový záver, že jeho zákonné povinnosti podľa ustanovení vtedy platného § 13 ods. 2, ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z. boli splnené, že žalovaným 1/ a 2/ bol doručený návrh novej nájomnej zmluvy, ktorý neodmietli (riadne), čo znamená, že dovolateľ vkladá do nastolenej otázky vlastný skutkový predpoklad (bez zreteľa na zistenia odvolacieho súdu v posudzovanom spore, pozri bod 27. rozsudku odvolacieho súdu). Na tomto vlastnom skutkovom predpoklade dovolateľ zakladá podľa neho platné uzavretie novej nájomnej zmluvy od 1. januára 2020 medzi ním a žalovanými 1/ a 2/, v dôsledku čoho má právo užívať nehnuteľnosti, ktoré sú jej predmetom.

37. Z uvedeného je tak zjavné, že nosnou argumentáciou žalobcu pri formulovaní právnej otázky podľa § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP bolo spochybňovanie skutkových záverov odvolacieho súdu, najmä čo do splnenia predpokladov pre vznik nájomného vzťahu, zo strany žalobcu a aj žalovaných 1/ a 2/, ktoré

argumenty dovolateľa pretavené do nastolenej otázky indikujú, že dovolateľ vo svojej podstate namietal voči skutkovým zisteniam súdov nižšej inštancie, ktoré dovolací súd nie je oprávnený preskúmať a ani formulovať nové skutkové závery, pretože (na rozdiel od súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu) v dovolacom konaní nemá možnosť vykonávať dokazovanie (porovnaj § 442 CSP). Dovolací súd nie je treťou inštanciou, primárne je súdom právnym, nie skutkovým, a preto sa ním nemožno domáhať revízie skutkových zistení urobených súdmi nižšej inštancie a ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania (pozri Števček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 432).

37.1. Dovolací súd navyše poukazuje na konštatovanie odvolacieho súdu v bode 27. odôvodnenia jeho rozhodnutia, ... nedošlo k predĺženiu, resp. obnoveniu nájomnej zmluvy medzi žalobcom a žalovanými v 1. a 2. rade. Žalobca mal síce právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na poľnohospodárske pozemky, avšak tým, že novým návrhom zmluvy výrazne upravil podmienky oproti pôvodnej nájomnej zmluve z 29. 12. 2014, návrh novej nájomnej zmluvy žalovaní v 1. a 2. rade neakceptovali. Nešlo o návrh nájomnej zmluvy s pôvodnými podmienkami ako má na mysli ustanovenie § 12 ods. 4 v spojení s ustanovením § 13 ods. 2, 3 zákona č. 504/2003 Z. z., nakoľko nová nájomná zmluva obsahovala zmenu pôvodných podmienok oproti nájomnej zmluve z 29. 12. 2014. V prejednávanej veci žalovaní v 1. a 2. rade adresovali žalobcovi list označený ako „Výzva na vrátenie a prevzatie pozemku“ z 12. 12. 2019 (č. l. 17), ktorý bol ako doporučený list uložený na pošte Šarišské Čierne z dôvodu, že adresát si zásielku neprevzal v odbernej lehote (č. l. 19). V tomto liste je uvedené, že žalovaní v súlade so zákonom č. 504/2003 Z. z. vyzývajú žalobcu na vrátenie a prevzatie prenajatých pozemkov špecifikovaných v prílohe tejto výzvy, nakoľko doba nájmu končí 31. 12. 2019. Zároveň sa v tomto liste uvádza, že žalobcom nebol relevantným spôsobom doručený návrh nájomnej zmluvy na nové obdobie od 01. 01. 2020. Podľa odvolacieho súdu, nie je možný iný výklad než ten, že sa jednalo v tomto prípade jednoznačne o výzvu smerujúcu v zmysle ustanovenia § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. k vráteniu prenajatých pozemkov. Ak zákon hovorí o vrátení a prevzatí prenajatého pozemku, tak operuje len s pojmami, ktoré závisia od toho, kto takúto výzvu adresuje, teda kým prenajímateľ adresuje takúto výzvu nájomcovi a táto smeruje na vrátenie prenajatého pozemku, na druhej strane nájomca, ktorý už nemá záujem o ďalšie pokračovanie v nájme, smeruje takúto výzvu k prenajímateľovi ohľadne prevzatia prenajatého pozemku, aby si prebral pozemok, o ktorý už nájomca nemá záujem.

37.2. So zreteľom na vyššie uvedené dovolací súd konštatuje, že dovolateľom naformulovaná otázka postavená na jeho vlastnom hodnotení dôkazov a skutkovom a právnom závere o splnení zákonných povinností dovolateľa podľa § 13 ods. 2 a 3 zákona č. 504/2003 Z. z. nemôže predstavovať právnu otázku, ktorú odvolací súd riešil a na jej vyriešení spočívalo rozhodnutie odvolacieho súdu v merite sporu. Argumentácia dovolateľa vo vzťahu k dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP predstavuje iba polemiku s rozhodnutím odvolacieho súdu a súdu prvej inštancie, resp. ide o námietky, ktoré sa týkajú spochybňovania správnosti skutkových zistení, resp. navodzovania vlastných skutkových a právnych záverov. Nesprávnym zistením skutkového stavu, prípadne len samou polemikou s rozhodnutím súdu nie je možné podľa Civilného sporového poriadku vymedziť dovolací dôvod, ktorým je nesprávne právne posúdenie veci. Uplatnenie tohto dovolacieho dôvodu predpokladá spochybnenie správnosti riešenia kľúčovej otázky odvolacím súdom, ktorá argumentácia v dovolaní absentuje. Ak dovolateľ namietá nesprávnosť skutkových zistení a vyhodnotenia dôkazov odvolacím súdom, a tak spochybnenie skutkovej otázky, touto nesprávnosťou nie je možné odôvodniť dovolanie, ktorého prípustnosť dovolateľ vyvodzuje z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP.

38. Pre úplnosť dovolací súd uvádza, že pokiaľ dovolateľ v rámci dovolacieho dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP odkazoval na rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 26Cdo/2396/2000, 26Cdo/916/2001, 26Cdo/4217/2010, 26Cdo/3720/2011, dovolací súd pripomína, že v zmysle záverov najvyššieho súdu vyjadrených v rozhodnutí publikovanom ako judikát R 71/2018 patria do pojmu „ustálená rozhodovacia prax odvolacieho 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 odvolacieho 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 nespochybnil, 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. Z uvedeného vyplýva, že rozhodnutia súdov iných štátov, a teda ani rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky pod tento pojem nespádajú. Preto dovolací súd na rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky, na ktoré dovolateľ poukazoval, neprihliadol.

39. Dovolací súd tak uzavrel, že pokiaľ dovolateľ v súvislosti s dovolacím dôvodom uvedeným v § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP neformuloval a nekonkretizoval žiadnu relevantnú právnu otázku, čo znamená, že dovolacie dôvody dovolateľ nevymedzil zákonným spôsobom uvedeným v § 431 až § 435 CSP, preto dovolací súd jeho dovolanie v tejto časti ako neprípustné odmietol podľa § 447 písm. f) CSP bez toho, aby sa zaoberal jeho dôvodnosťou.

40. Z dôvodov vyššie uvedených dospel dovolací súd k záveru, že dovolanie žalobcu ohľadom namietanej vady podľa § 420 písm. e) CSP je neprípustné, podľa § 420 písm. f) CSP je síce v časti prípustné, ale nie je dôvodné, v časti je neprípustné a ohľadom namietajúceho nesprávneho právneho posúdenia sporu v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP je neprípustné. Vzhľadom na uvedené dovolací súd dovolanie ako celok zamietol (§ 448 CSP).

41. Výrok o nároku na náhradu trov dovolacieho konania najvyšší súd neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá CSP), avšak v danej veci dodáva, že v dovolacom konaní žalovaný 3/ bol úspešný, preto mu dovolací súd na základe ustanovenia § 453 ods. 1 s použitím § 255 ods. 1 CSP priznal nárok na náhradu trov dovolacieho konania voči žalobcovi v plnom rozsahu.

41.1. Žalovanému 1/ a 2/ rovnako ako úspešným v dovolacom konaní vznikol zásadne nárok na náhradu trov dovolacieho konania v zmysle § 453 ods. 1 s použitím § 255 ods. 1 CSP. Žalovaní 1/ a 2/ v dovolacom konaní ale boli nečinní, trovy dovolacieho konania si neuplatnili a z obsahu spisu vyplýva, že im trovy dovolacieho konania nevznikli, preto v súlade so svojou judikatúrou dovolací súd rozhodol o trovách dovolacieho konania žalovaných 1/ a 2/ tak, že im nárok na ich náhradu nepriznal (R 72/2018).

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

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.