

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 1Obdo/29/2021  
Identifikačné číslo spisu: 8317209734  
Dátum vydania rozhodnutia: 27.04.2022  
Meno a priezvisko: JUDr. Jana Hullová  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2022:8317209734.1

## UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Hullovej a členiek senátu JUDr. Miroslavy Janečkovej a JUDr. Eriky Čanádyovej, v spore žalobcu Priemyselný park Chemes, s. r. o., so sídlom Chemlonská 1, 066 01 Humenné, IČO: 36 471 780, zastúpeného Advokátska kancelária Bröstl & Čentík s. r. o., so sídlom Rázusova 1, 040 01 Košice - mestská časť Juh, IČO: 50 560 611, proti žalovanému Nexis Fibers a. s., so sídlom Chemlonská 1, 066 12 Humenné, IČO: 36 729 680, zastúpenému SEDLÁČEK, advokátska kancelária s. r. o., so sídlom Karpatská 3291/36, 900 31 Stupava, IČO: 51 018 128, o zaplatenie 286.462,88 eur s prísl., o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Prešove č. k. 4Cob/1/2019-421 z 21. januára 2020, takto

### rozhodol:

I. Dovolanie o d m i e t a.

II. Žalovaný má proti žalobcovi nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

### Odôvodnenie

Okresný súd Humenné (ďalej aj „súd prvej inštancie“) rozsudkom č. k. 7Cb/175/2017-315 zo 17. septembra 2018 v spojení s opravným uznesením č. k. 7Cb/175/2017-333 zo 17. októbra 2018 zamietol žalobu a žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu s tým, že o výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

2 Z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie vyplýva, že žalobca sa podanou žalobou domáhal proti žalovanému zaplatenia sumy 286.462,88 eur s prísl. z titulu bezdôvodného obohatenia, spočívajúceho v užívaní výrobnej Haly A o výmere 20.461,60 m<sup>2</sup> bez uzavretia nájomnej zmluvy, teda bez právneho titulu za obdobie od 1.09.2016 do 8.05.2017. Na základe vykonaného dokazovania súd mal preukázané, že v roku 2013 žalovaný odkúpil od spoločnosti TWISTA, spol. s r. o. súbor hnutelných vecí, strojnú technológiu, ktorá bola umiestnená v Hale A vo vlastníctve žalobcu. Od roku 2013 žalobca umožnil žalovanému Halu A užívať, t. j. prenechal mu ju na dočasné užívanie. Odplata za užívanie haly v roku 2013 bola 13,20 eur s DPH za rok, ako to vyplýva z faktúry vystavenej žalobcom a zaslanej žalovanému, pričom žalovaný takto vyúčtovanú odplatu zaplatil. V roku 2014 nebola cena za užívanie

haly žalobcom vyúčtovaná a v roku 2015 bol nájom za Halu A dohodnutý vo výške 1,- euro na mesiac. V danom období za strany žalobcu (ako vlastníka nehnuteľnosti) vo vzťahu k žalovanému neboli realizované žiadne právne kroky, ktoré by boli zamerané na ochranu jeho vlastníckeho práva a svedčili by o tom, že žalovaný predmetnú halu neoprávnené užíva.

3 V roku 2016 žalobca faktúrami za každý kalendárny mesiac vyúčtoval žalovanému nájomné v sume 35.807,86 eur, s výnimkou mesiacov 06-08/2016, kedy mu vyúčtoval cenu 71.615,70 eur, ktorú však následne za uvedené obdobie (za každý mesiac) dobropisoval o časť nájomného vo výške 35.807,86 eur. Z faktúr vystavených žalobcom vyplýva, že nimi vyúčtoval žalovanému nájomné za prenájom Haly A, pričom žalovaný všetky faktúry vystavené žalobcom na sumu 35.807,86 eur s DPH zaplatil. V roku 2017 žalobca vyúčtoval žalovanému nájomné za obdobie 01-02/2017 vo výške 54.223,32 eur s DPH za mesiac, za obdobie 03/2017 vo výške 65.067,98 eur s DPH a za obdobie 04/2017 vo výške 71.615,59 eur s DPH. Tieto faktúry boli žalovaným reklamované a za uvedené obdobie žalovaný zaplatil nájomné vo výške po 35.807,86 eur. Od 9.05.2017 žalovaný v prospech žalobcu začal uhrádzať cenu za užívanie Haly A vo výške 35 eur/m<sup>2</sup> za rok z dôvodu akceptácie návrhu žalobcu a na základe ním vystavených faktúr.

4 Predmet sporu súd prvej inštancie právne posúdil podľa § 261 ods. 1, 9 Obchodného zákonníka (ďalej aj „Obch. zák.“), § 451, § 458 ods. 1, § 663 až § 665 ods. 1 a § 671 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“).

5 V nadväznosti na vyššie citované ustanovenia a s poukazom na rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky (ďalej aj „NS ČR“) sp. zn. 28Cdo/725/2004 z 19.05.2005 a sp. zn. 20Cdo/1059/1998 z 27.06.2000 a rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej aj „NS SR“) sp. zn. MCdo/251/2002 súd prvej inštancie konštatoval, že medzi stranami sporu bola uzavretá nájomná zmluva konkludentným spôsobom a keďže jej predmetom bola Hala A, teda celá budova, tak na predmetný nájomný vzťah nie je možné aplikovať ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb., ale vzťah je potrebné posudzovať podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Každoročne boli medzi stranami sporu postupne dojednávané podmienky ďalšieho užívania, ako aj odplata za užívanie. Žalobca jednotlivými faktúrami účtoval odplatu za užívanie, pričom vo faktúrach uvádzal, že ide o nájomné v zmysle nájomnej zmluvy a takto vyúčtovaná odplata bola žalovaným aj zaplatená. V zmysle faktúr žalovaný mal zaplatiť aj nájomné za obdobie od 1.09.2016 do 8.05.2017, ktoré je predmetom žaloby. Súd v konaní žalobcu, spočívajúcom v účtovaní odplaty za užívanie Haly A jednotlivými faktúrami, z ktorých časť dobropisoval a v prijatí platby od žalovaného v upravenej výške, videl platné dojednanie ceny nájomného za užívanie haly. Zároveň poukázal na skutočnosť, že od 9.05.2017 žalovaný platí odplatu za užívanie Haly A vo výške 35 eur/m<sup>2</sup> ročne, pričom túto sumu uhrádza na základe faktúr vystavených žalobcom a tiež bez písomne uzavretej zmluvy. Napriek tomu sám žalobca považoval vzťah medzi stranami sporu od 9.05.2017 za nájomný, uzavretý konkludentným spôsobom, a to momentom, kedy žalovaný akceptoval cenu nájomného, uvádzanú vo vystavených faktúrach a túto aj zaplatil. Mal za to, že za rovnakých podmienok fungoval vzťah medzi stranami sporu (ohľadom užívania Haly A a uhrádzania odplaty za jej užívanie) od roku 2013, pričom výška nájomného bola v období do 9.05.2017 dohodnutá v nižšej sume.

6 Žalobcom požadovanú výšku bezdôvodného obohatenia v sume 35 eur/m<sup>2</sup> ročne súd považoval za nepreukázanú ako obvyklú v danom meste a čase, s prihliadnutím na účel využívania haly, jej rozlohy a rentability. Za nedôvodné považoval tvrdenia žalobcu, že nikdy na jeho strane nebola vôľa uzavrieť so žalovaným nájomnú zmluvu za podmienok a pri výške odplaty, ktorú žalovaný platil v priebehu rokov 2013 až 2017. Zohľadniac konanie strán sporu a spôsob fungovania ich obchodno-závazkového vzťahu od roku 2013 súd prvej inštancie dospel k záveru, že na strane žalobcu bola daná vôľa prenechať Halu A do dočasného užívania žalovanému za odplatu. Na potvrdenie správnosti svojho záveru o konkludentne uzavretej zmluve o nájme (ako platného záväzkového vzťahu) citoval rozhodnutia NS ČR sp. zn. 25Cdo/1934/2001 a sp. zn. 26Cdo/983/2005, obsahom ktorých je záver o nemožnosti vyvodzovať povinnosť zmluvnej strany na ďalšie peňažné plnenie z titulu bezdôvodného obohatenia, ak existoval medzi účastníkmi záväzkový právny vzťah. Súd prvej inštancie zároveň poukázal na pasivitu žalobcu,

ktorý ako vlastník nehnuteľnosti v prípade presvedčenia, že medzi ním a žalovaným nebola platne uzavretá nájomná zmluva, resp. platne dojednaná odplata za nájom, mal iné zákonné možnosti, ako svoj nárok uspokojiť (napr. vypratáním nehnuteľnosti, žalobou o zaplatenie ceny obvyklého nájomného, uplatnením zákonného záložného práva na hnutel'né veci nachádzajúce sa v nehnuteľnosti a pod.). S poukazom na vyššie uvedené žalobu ako nedôvodnú zamietol.

7 O odvolaní žalobcu rozhodol Krajský súd v Prešove (ďalej aj „odvolací súd“), rozsudkom č. k. 4Cob/1/2019-421 z 21. januára 2020, ktorým rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a žalovanému priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobcovi v rozsahu 100%.

8 Odvolací súd preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo a konštatoval, že súd prvej inštancie v predmetnom spore vykonal rozsiahle dokazovanie, na základe ktorého došiel k správny skutkovým zisteniam a z týchto vyvodil aj správny právny záver. Odvolací súd v celom rozsahu poukázal na výstižné a vyčerpávajúce odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie, s ktorým sa stotožnil. K odvolacím námietkam žalobcu uviedol nasledovné:

9 Žalobca namietal nesprávny procesný postup súdu prvej inštancie, ktorý spočíval v nevykonaní navrhnutého dôkazu - výsluchu konateľa žalobcu Ing. Vladimíra Skoupila, pričom súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia bližšie neodôvodnil svoj procesný postup napriek tomu, že sa k tomu zaviazal na pojednávaní. Odvolací súd sa oboznámil s obsahom zápisnice o pojednávaní zo 17.09.2018 (v ktorej sa uvádza, že „...v danej právnej veci súd v prvom rade považuje za potrebné sa vyjadriť k návrhu právnej zástupkyne žalobcu na vykonanie dôkazu, a to výsluchom samotného žalobcu, kde v tomto smere súd poukazuje, že až na dnešnom pojednávaní právna zástupkyňa žalobcu ospravedlnila neprítomnosť konateľa žalobcu, a to z dôvodu jeho vycestovania do zahraničia, pričom súd poukazuje, že danú skutočnosť nemá žiadnymi relevantnými dokladmi ani preukázanú. V tomto prípade, pokiaľ bol konateľ žalobcu si vedomý toho, že v čase pojednávania, kde termín bol určený už dňa 9.07.2018, teda v dostatočnom časovom predstihu, tak mal včas a z vážnych dôvodov svoju neprítomnosť ospravedlniť a žiadať o odročenie pojednávania. Zo strany konateľa žalobcu to nebolo učené a vzhľadom na to, že v tomto spise sa nachádzajú obsiahle vyjadrenia obidvoch strán sporu a tak isto žalobcu, kde sa žalobca vyjadroval ku všetkým skutočnostiam, súd je toho názoru, že nie je potrebné, aby bol samotný konateľ žalobcu vo veci vypočutý, a preto vzhľadom aj na uvedené a z dôvodu aj hospodárnosti konania tento dôkaz v konaní nepripúšťa. Bližšie sa ku skutočnostiam, pre ktoré som tento dôkaz nepripustila ešte vyjadrím v konečnom rozhodnutí vo veci...“), k čomu uviedol, že nemá žiadne pochybnosti o tom, že procesný postup súdu prvej inštancie bol správny a zdôvodnenie odmietnutia vykonania navrhovaného dôkazu bolo plne postačujúce. Akékoľvek bližšie zdôvodnenie tohto procesného postupu by bolo bez právnej relevancie k rozhodnutiu súdu daný dôkaz nevykonať, aj keď ustanovenie § 220 ods. 2 CSP ukladá súdu v odôvodnení rozsudku vysvetliť, prečo súd nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy. Pokiaľ súd prvej inštancie pristúpil k zdôvodneniu odmietnutia vykonať dôkaz priamo na pojednávaní, odvolací súd vyhodnotil jeho postup ako súladný so zákonom a s právom žalobcu na spravodlivý proces v zmysle článku 48 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej aj „Ústava SR“) a článku 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej aj „Dohovor“). Podotkol, že súdu prvej inštancie nemožno uprieť, že postupoval v súlade s § 185 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej aj „CSP“), v zmysle ktorého súd rozhodne, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná. Žalobca trval na výsluchu svojho konateľa, ale bližšie nezdôvodnil, ktoré skutočnosti by jeho výsluch mali ozrejmiť. Aj z tohto dôvodu postupoval súd prvej inštancie správne, ak nevykonanie tohto dôkazu nepripustil s odôvodnením na rozsiahle písomné vyjadrenia strán sporu. S poukazom na uvedené odvolací súd nepovažoval postup súdu prvej inštancie za znemožňujúci uskutočniť žalobcovi procesné práva v takej miere, že by tým došlo k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces, preto túto odvoláciu námietku žalobcu považoval za nedôvodnú. Žalobcov výklad § 220 ods. 2 CSP nesie znaky formalizmu.

10 K ďalšej odvolacej námietke žalobcu, ktorou boli nesprávne skutkové zistenia súdu prvej inštancie (ktoré žalobca videl v závere súdu o konkludentne uzavretej nájomnej zmluve na celú budovu - Halu A, hoci predmetom nájmu bola len jej časť) odvolací súd uviedol, že na č. l. spisu 259 až 261 sa nachádza návrh zmluvy označenej ako „Zmluva o nájme časti stavby a pozemkov“ pod č. 01/2016/NZ, k

uzavretiu ktorej malo dôjsť s odkazom na ustanovenia § 633 a nasl. Občianskeho zákonníka, pričom predmet nájmu bol vymedzený v článku II zmluvy. Na č. I. spisu 286 až 289 sa nachádzajú pripomienky žalovaného k návrhu zmluvy, ktoré boli zaslané späť žalobcovi e-mailom dňa 7.09.2016. Pripomienkovaná zmluva nesie znaky zmluvy o nájme nebytových priestorov, čomu nasvedčuje znenie zákonného ustanovenia, v zmysle ktorého mala byť zmluva uzavretá (zákon č. 116/1990 Zb.), ako aj predmet nájmu, ktorý je charakterizovaný skôr ako nebytové priestory. Na č. I. spisu 295 až 298 sa nachádza opäť návrh nájomnej zmluvy č. 01/2016/NZ, ktorý žalobca zaslal so svojimi pripomienkami žalovanému dňa 16.09.2016, pričom predmetný návrh nájomnej zmluvy opakovane odkazuje na ustanovenie § 663 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého mala byť nájomná zmluva uzavretá. V roku 2017 sa žalobca opätovne pokúšal uzavrieť so žalovaným písomnú nájomnú zmluvu, ktorej návrh bol vypracovaný v dňoch 3.05.2017 a 22.06.2017 (č. I. spisu 206 až 211).

11 S poukazom na listinné dôkazy súd prvej inštancie správne dospel k záveru, že predmetom nájmu bola stavba ako celok, aj keď žalovaný nevyužíval všetky priestory stavby. Bol to práve žalobca ako prenajímateľ, ktorý označil predmet nájmu ako „Stavba“. Z obsahu opakovaných návrhov nájomných zmlúv je potrebné dospieť k jednoznačnému záveru, že vôľou žalobcu bolo prenajať žalovanému celú stavbu, nielen nebytové priestory v nej sa nachádzajúce. Tomuto záveru prisvedčuje aj skutočnosť, že predmet nájmu neužíval spolu so žalovaným čiastočne aj iný subjekt, v dôsledku čoho argumentácia žalobcu o neužívaní „celej“ stavby nemá žiaden právny význam. Užívacie právo žalovaného k stavbe nebolo obmedzované iným subjektom, hoci žalovaný časť stavby nevyužíval pre svoju výrobu a za nevyužívanú časť nebol ochotný platiť nájomné.

12 Odvolací súd poukázal na ustanovenie § 118 ods. 1 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého predmetom občianskoprávných vzťahov sú veci, a pokiaľ to ich povaha pripúšťa, práva alebo iné majetkové hodnoty. V súlade s citovaným ustanovením prisvedčil odvolací súd obrane žalovaného, že predmetom nájmu bola samostatná vec v právnom slova zmysle, preto záver súdu prvej inštancie o posúdení predmetu sporu podľa § 663 a nasl. OZ bol správny. Z vykonaného dokazovania vyplynul správny skutkový záver, v zmysle ktorého žalovaný od roku 2013 užíval Halu A pre svoju výrobu, teda na konkrétny hospodársky účel, čo znamená, že Hala A bola vnímaná ako samostatná vec s konkrétnou funkciou. Vytvárala jeden celok slúžiaci na výrobu a spracovanie syntetických vlákien. Pre takéto posúdenie predmetu nájmu nie je rozhodujúce, že žalovaný na daný účel nevyužíval celú plochu výrobnjej haly, ale len jej časť. Sporným nebolo ani skutkové zistenie, že Hala A obsahovala tak výrobnú časť, v ktorej boli umiestnené strojové zariadenia a kde prebiehala konkrétna výrobná činnosť, ako aj pridružené priestory, v ktorých boli umiestnené kancelárske priestory, sklady, šatne a technologické zariadenia na dodávku tepla, chladu, tlakového vzduchu, vody a pod. Napriek tomu, že pridružené priestory tvorili samostatné, druhovo určené veci, slúžili výlučne pre vykonávanie výrobnjej činnosti žalovaného v Hale A, preto tvorili s halou jeden hospodársky celok, a teda hromadnú vec. Odvolací súd sa preto stotožnil s právnou kvalifikáciou vzťahu medzi žalobcom a žalovaným ako vzťahu nájomného v zmysle § 663 a nasl. OZ (nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne /v dojednanej dobe/ užíval alebo z nej bral úžitky).

13 Súd prvej inštancie potom správne vylúčil na vzťah medzi žalobcom a žalovaným aplikáciu ustanovení zákona č. 116/1990 Zb., keďže z ustanovenia § 1 zákona vyplýva, že zákon č. 116/1990 Zb. sa vzťahuje len na nebytové priestory a za určitých okolností aj na byty; nevzťahuje sa však na predmety občianskoprávných vzťahov uvedené v § 118 ods. 1 OZ. Z ustanovenia § 1 zákona č. 116/1990 Zb. preto nemožno vyvodiť, že by sa tento zákon vzťahoval aj na zmluvy o nájmoch nehnuteľností (pozemkov alebo budov), a to bez ohľadu na to, že súčasťou týchto nehnuteľností môžu byť aj nebytové priestory, čo je takmer vždy pravidlom. V súvislosti s vysloveným právnym názorom odvolací súd poukázal na konštantnú judikatúru NS SR, ako aj NS ČR (sp. zn. MCdo 251/2002, rozhodnutie NS ČR sp. zn. 3Cdon 1175/96, sp. zn. 32Odo 1263/2006, sp. zn. 28Cdo 1080/2005 a iné). Stotožnil sa s názorom súdu prvej inštancie, že medzi žalobcom a žalovaným došlo k dohode nielen o predmete nájmu, ale aj o výške nájomného, čoho dôkazom boli faktúry vystavované samotným žalobcom od januára 2016 na sumu 35.807,86 eur s DPH. Uvedené faktické správanie žalobcu súd prvej inštancie správne považoval za dohodu o výške nájomného. Svoje tvrdenie o dobropisovaní faktúr za jún až august 2016 z

dôvodu, že v prípade nesúhlasu s vyšším nájomným zo strany žalovaného, bolo ekonomickým záujmom žalobcu dostať aspoň časť nájomného, žalobca žiadnym dôkazom nepreukázal. Žalobca od januára 2016 začal faktúrovať žalovanému nájomné v sume 35.807,86 eur s DPH, fakturácii ktorej nepredchádzali žiadne nezhody so žalovaným o výške nájomného a vo vzťahu k tomuto fakturačnému obdobiu žalobca nepredložil súdu ani žiadnu relevantnú argumentáciu. Odvolací súd preto konštatoval, že pri vystavení dobropisov vychádzal žalobca z pretrvávajúcej predchádzajúcej dohody o výške nájomného a k vystaveniu dobropisov ho nevedli žiadne ekonomické dôvody.

14 Pokiaľ žalobca poukazoval v odvolaní na to, že svojich nárokov na doplatenie nájomného sa domáhal v reštrukturalizačnom konaní, k tomuto odvolací súd uviedol, že reštrukturalizačné konanie žalovaného začalo dňa 20.08.2016, avšak žalobca prijímal plnenie nájomného vo výške 35.807,86 eur s DPH od žalovaného minimálne za obdobie od januára do mája 2016 bez akýchkoľvek rozporov medzi stranami sporu v tejto otázke. Pokiaľ žalobca tvrdil, že medzi ním a žalovaným nedošlo k dohode o nájomnom, a teda k uzavretiu nájomnej zmluvy v zmysle § 663 OZ pre nezhody o výške nájomného, tak tomuto tvrdeniu nenasvedčuje tiež skutočnosť, že žalobca sa v predmetnom spore domáhal zaplataenia nájomného až za obdobie od 1.09.2016, a nie za celé obdobie uhrádzania nižšieho nájomného žalovaným, čo vnáša pochybnosti do jeho argumentácie. Odvolací súd preto toto tvrdenie žalobcu považoval za účelové, v snahe spochybníť predchádzajúcu ústnu dohodu o nájme.

15 K rozhodnutiu Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Cob/75/2017 (o existencii nájomnej zmluvy), na ktoré poukázal žalobca v odvolaní, odvolací súd uviedol, že citované rozhodnutie nie je záväzná pre právne posúdenie v predmetnom spore. Navyiac, uvedeným rozhodnutím bola riešená otázka dočasnej úpravy pomerov, pre rozhodnutie o ktorej bolo postačujúce osvedčenie, resp. neosvedčenie danosti nároku, a nie jeho preukázanie, resp. nepreukázanie.

16 Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu podal žalobca (ďalej aj „dovolateľ“) dovolanie, ktorého prípustnosť vyvodzoval z ustanovení § 420 písm. f/ CSP a § 421 ods. 1 písm. b/ CSP.

17 V úvodnej časti dovolateľ poukázal na rozhodný skutkový a právny stav, rozhodnutie súdu prvej inštancie, odvolacie dôvody a rozhodnutie odvolacieho súdu.

18 K dovolaciemu dôvodu v zmysle § 420 písm. f/ CSP dovolateľ uviedol, že už v konaní pred súdom prvej inštancie sa domáhal, aby bol v konaní vypočutý vtedajší konateľ žalobcu Ing. Vladimír Skoupil z dôvodu, že tento bol v priamej komunikácii so žalovaným pri posielaní návrhov, resp. pripomienok k návrhu zmluvy o nájme v písomnej forme, k uzavretiu ktorej nakoniec nedošlo. Súd prvej inštancie rozhodol vo veci bez výsluchu navrhutej osoby, pričom v odôvodnení svojho rozhodnutia neuviedol žiadne bližšie zdôvodnenie tohto postupu, na čo poukázal aj v podanom odvolaní voči rozhodnutiu súdu prvej inštancie, keďže týmto nesprávnym procesným postupom mu súd znemožnil, aby uskutočnil procesné práva, v dôsledku čoho došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Pre nevykonanie tohto podstatného dôkazu súd prvej inštancie nezistil potrebné rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli potrebné na vydanie správneho a spravodlivého rozhodnutia. Pokiaľ súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia nezdôvodnil, prečo nepripustil výsluch vtedajšieho konateľa žalobcu, bolo žalobcovi odňaté právo vyjadriť sa k podstate prejednávanej veci a takéto rozhodnutie je treba považovať za nepreskúmateľné a arbitrárne.

19 Nesúhlasil s názorom odvolacieho súdu, ktorý aplikoval taký výklad správnosti postupu súdu prvej inštancie, ktorý je arbitrárny a prieči sa ustanoveniu § 220 ods. 2 CSP. Nesúhlasil tiež s názorom, že bližšie odôvodnenie nevykonania dôkazu, na ktoré sa zaviazal súd prvej inštancie v zápisnici o pojednávaní zo dňa 17.09.2019, nebolo potrebné uviesť v rozhodnutí súdu prvej inštancie. Odvolací súd tak svojím postupom zaťažil konanie vadou zmätočnosti, v dôsledku ktorej sa zasiahlo do procesných práv žalobcu, vrátane práva na spravodlivé rozhodnutie.

20 K dovolaciemu dôvodu v zmysle § 421 ods. 1 písm. b/ CSP v spojení s § 432 ods. 1 a 2 CSP dovolateľ uviedol, že nesúhlasí s právnym posúdením, že medzi žalobcom a žalovaným došlo k uzavretiu

nájomnej zmluvy konkludentnou formou v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka. Všetky indikácie strán z ich rokovaní v rámci predzmluvných vzťahov viedli k tomu, že predmetom nájmu mali byť nebytové priestory, nachádzajúce sa v časti Haly A, pričom tieto skutočnosti sa v konaní vôbec nezohľadnili, keďže súd prvej inštancie ako aj odvolací súd uviedli, že predmetom užívania predmetu nájmu bola Hala A. Uvedené konštatovanie je nielen nesprávne, ale navyiac, cez takto nesprávne zistené skutkové tvrdenie (ktoré sa prieči vykonaným dôkazom) súdy dospeli k nesprávnemu právnomu záveru o uzavretí nájomnej zmluvy. Keďže zo skutkových okolností a dôkazov vyplýva, že predmetom užívania/nájmu mali byť nebytové priestory nachádzajúce sa v časti Haly A, tak potom v týchto intenciách bolo potrebné, aby sa zmluva o nájme uzavrela v písomnej forme v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. Z konania však vyplynulo, že žiadna písomná zmluva o nájme pre tieto účely (nebytové priestory) nebola medzi stranami uzavretá, hoci nebytové priestory žalovaný dlhodobo užíval. Súdy oboch inštancií tak nesprávne aplikovali § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, hoci správne mali aplikovať na daný prípad zákon č. 116/1990 Zb.

21 K nesprávnemu právnomu posúdeniu došlo aj pri určení, že medzi žalobcom a žalovaným došlo k dohode o odplate/nájomnom. Podstatné je, že žalobca vždy požadoval odplatu za užívanie plochy nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v časti Haly A vo výške 35,- bez DPH za m2 užívanej plochy nebytových priestorov ročne a počnúc od 1.09.2016 na nej aj trval, čo vyplýva aj z návrhu zmluvy. Žalovaný jednostranne bojkotoval uhrádzať odplatu v takejto výške počas obdobia od 1.09.2016 do 8.05.2017 a túto začal platiť žalobcovi až od 9.05.2017. Ak žalovaný vedel, že od septembra 2016 žalobca trval na tom, aby mu bola uhrádzaná odplata od žalovaného ročne vo výške 35,- eur bez DPH za m2 užívanej plochy nebytových priestorov, nie je možné tvrdiť, že medzi stranami došlo k dohode o odplate vo výške, v akej ju žalovaný žalobcovi počas obdobia (od 1.09.2016 do 8.05.2017) uhrádzal. Žalobca požadoval inú odplatu a žalovaný tiež inú, čo znamená, že k dohode o odplate medzi nimi počas obdobia od 1.09.2016 do 8.05.2017 nedošlo. Nie je potom možné tvrdiť (ako to urobil odvolací súd), že tým, že žalobca počas vyššie uvedeného obdobia fakturoval žalovanému odplatu v nižšej sume ako požadoval, došlo medzi nimi k dohode o odplate. K uvedenému žalobca pristúpil len z dôvodu, aby žalovaný neprestal platiť aspoň časť celkovej odplaty. Od 9.05.2017 žalovaný začal platiť žalobcovi sumu odplaty vyššiu, ako ju požadoval žalobca, a tým sa naplnila dohoda o cene/nájomnom pre účely užívania predmetu nájmu. Skutočnosť, že od 9.05.2017 žalovaný začal platiť žalobcovi mesačne za užívanie nebytových priestorov sumu 35,- eur za m2 ročne znamená, že žalovaný vedel, že túto sumu žalobca požadoval aj pred dátumom 9.05.2017.

22 S poukazom na vyššie uvedené dovolateľ navrhol, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „dovolačný súd“) rozhodnutie odvolacieho súdu, ako aj rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, alternatívne, aby rozhodnutie odvolacieho súdu, ako aj rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie odvolaciemu súdu a žalobcovi priznal náhradu trov dovolacieho konania v rozsahu 100%.

23 K dovolaniu žalobcu zaslal žalovaný písomné vyjadrenie. Uviedol, že k namietanej vade v postupe súdu prvej inštancie a ani v postupe odvolacieho súdu nedošlo, pretože nevykonanie výsluchu konateľa žalobcu bolo dôsledkom procesnej pasivity samotného žalobcu a jeho postupu v rozpore s CSP. Nevykonanie tohto dôkazu súd prvej inštancie riadne odôvodnil, pričom odvolací súd správnosť postupu súdu prvej inštancie potvrdil. Skutočnosť, že odôvodnenie nevykonania dôkazu nebolo poňaté aj priamo do odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie (pričom do odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu už poňaté bolo - odsek 21 odôvodnenia), nezakladá vadu zmatečnosti, v dôsledku ktorej by konanie ako celok nevykazovalo znaky spravodlivosti. Žalobca bol pri každom procesnom úkone kvalifikovane právne zastúpený, pričom právny zástupca mal pri každom jednotlivom úkone možnosť vyjadriť sa k podstate veci v rozsahu, v ktorom to považoval za potrebné pre prejednanie a rozhodnutie veci. Žalobca mal nielen možnosť, ale aj povinnosť zabezpečiť prítomnosť svojho konateľa na predbežnom prejednaní sporu a na pojednávaní, na ktoré bol riadne predvolaný, resp. o ktorých bol riadne upovedomený, pričom túto svoju povinnosť si riadne ani v jednom prípade nesplnil a ani v jednom prípade nebola neprítomnosť žalobcu (jeho konateľa) ospravedlnená včas a vážnymi okolnosťami. Žalobca v odvolaní proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie a ani v rámci iných svojich procesných úkonov nielenže

nepreukázal, ale ani netvrdil, že konateľ žalobcu má vypovedať o takých skutočnostiach, ktoré nemožno preukázať inak, resp. neuviedol, o aké konkrétne skutočnosti sa má jednať.

24 K uplatnenému dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP žalovaný uviedol, že žalobca k tomuto dovolaciemu dôvodu jednoznačne nevymedzil (a žalovanému sa nepodarilo ani identifikovať) konkrétnu otázku zásadného právneho významu, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená. Otázka, či žalovaný užíval nehnuteľnosť (tzv. Halu A), resp. jej časť alebo užíval len nebytové priestory (t. j. posúdenie rozsahu užívania veci) nie je právnou, ale skutkovou otázkou, ktorú riešili a zhodne vyriešili sudy oboch inštancií a to tak, že predmetom užívania bola nehnuteľnosť (tzv. Hala A), resp. jej časť a nielen nebytové priestory. Takto zisteným skutkovým stavom je viazaný aj dovolací súd. Právnou otázkou bolo, akým právnym režimom sa má spravovať užívanie nehnuteľnosti, resp. jej časti (či režimom Občianskeho zákonníka alebo režimom zákona č. 116/1990 Zb.). Otázka právneho režimu užívania nehnuteľnosti, resp. jej časti však už v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu bola vyriešená napr. v rozhodnutí NS SR sp. zn. MCdo 251/2002 (na toto rozhodnutie v odôvodneniach svojich rozhodnutí poukázali aj sudy oboch inštancií) a v rozhodnutí NS SR sp. zn. 2Cdo/271/2004. Z týchto rozhodnutí vyplýva, že zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov sa nevzťahuje na dohody (zmluvy) o nájmoch nehnuteľností (pozemkov alebo budov) bez ohľadu na to, že súčasťou týchto nehnuteľností môžu byť aj nebytové priestory.

25 Pokiaľ žalobca poukázal na nesprávne právne posúdenie, že medzi žalobcom a žalovaným došlo k dohode o odplate/nájomnom, nie je zrejmé, akú konkrétnu právnu otázku zásadného právneho významu, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená, mal na mysli. Pokiaľ touto otázkou má byť otázka, či k uzavretiu nájomnej zmluvy môže dôjsť aj bez dohody o výške nájomného (v danom prípade k dohode o výške nájomného medzi stranami sporu došlo, čo potvrdili aj sudy oboch inštancií, pričom nedošlo len k dohode o zmene výšky nájomného v zmysle požiadaviek žalobcu), tak táto otázka je riešená priamo v právnych predpisoch. Z ustanovenia § 663 OZ vyplýva, že medzi pojmové znaky nájomnej zmluvy patrí o. i. aj odplatný charakter zmluvy, pričom dotknuté ustanovenie medzi povinné znaky nájomnej zmluvy nezaraďuje už dojednanie o konkrétnej výške odplaty. Naopak, nájomnú zmluvu možno uzavrieť aj bez dohody o výške nájomného, o čom svedčí aj znenie § 671 ods. 1 OZ, z ktorého vyplýva, že nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania. Preto aj v prípade, ak by medzi žalobcom a žalovaným nebola dojednaná výška nájomného (ktorá však dojednaná bola), nemalo by to za následok neexistenciu či neplatnosť nájomnej zmluvy. Odplata sa pri nájomnej zmluve označuje ako nájomné, pričom absencia dojednania o výške nájomného neznamena ešte neplatnosť nájomnej zmluvy.

26 S poukazom na absenciu dôvodu prípustnosti dovolania žalovaný navrhol, aby dovolací súd dovolanie žalobcu odmietol alebo zamietol a žalobcu zaviazal k náhrade trov dovolacieho konania v prospech žalovaného.

27 Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie bolo podané včas oprávnenou osobou, v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), zastúpenej v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP a contrario) primárne skúmal, či dovolanie smeruje proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto mimoriadnym opravným prostriedkom.

28 Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

29 Úspešné uplatnenie dovolania je vždy nevyhnutne podmienené primárnym záverom dovolacieho súdu o prípustnosti dovolania a až následným sekundárnym záverom, týkajúcim sa jeho dôvodnosti. Na to, aby sa dovolací súd mohol zaoberať vecným prejednaním dovolania musia byť splnené podmienky prípustnosti dovolania, vyplývajúce z § 420 alebo § 421 CSP a tiež podmienky dovolacieho konania t. j. aby (okrem iného) dovolanie bolo odôvodnené prípustnými dovolacími dôvodmi a aby tieto dôvody boli vymedzené spôsobom uvedeným v § 431 a § 432 CSP.

30 V posudzovanom prípade žalobca vyvodzoval prípustnosť dovolania 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. Zároveň žalobca vyvodzoval prípustnosť dovolania z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b/ CSP, podľa ktorého dovolanie je 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 odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená.

31 Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP. Otázka posúdenia, či sú alebo nie sú splnené podmienky, za ktorých sa môže uskutočniť dovolacie konanie, patrí do výlučnej právomoci odvolacieho súdu (sp. zn. III. ÚS 474/2017).

32 K dovolaciemu dôvodu v zmysle § 420 písm. f/ CSP.

Dovolateľ považoval za nesprávny procesný postup súdu prvej inštancie, ktorým mu malo byť znemožnené, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere že došlo k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces to, že súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia opomenul odôvodniť, prečo zamietol návrh žalobcu na vykonanie dôkazu - výsluch bývalého konateľa žalobcu Ing. Vladimíra Skoupila a zároveň týmto postupom nekonal v intenciách zákona (§ 220 ods. 2 CSP). Rovnako nesprávne postupoval aj odvolací súd, ktorý postup súdu prvej inštancie odobril ako správny, čím takýmto postupom znemožnil žalobcovi, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle § 420 písm. f/ CSP.

33 K vyššie uvedenému dovolací súd uvádza, že je pravdou, že súd prvej inštancie na pojednávaní dňa 17.09.2018 nepripustil návrh žalobcu na vykonanie dôkazu - výsluch bývalého konateľa žalobcu Ing. Vladimíra Skoupila, čo odôvodnil stranám sporu na pojednávaní (ako to vyplýva z obsahu zápisnice o pojednávaní - str. 2). Pravdou je tiež, že súd prvej inštancie v obsiahlom odôvodnení svojho rozhodnutia (31 strán) opomenul zdôvodniť, prečo nevykonal navrhnutý dôkaz - výsluch bývalého konateľa žalobcu (§ 220 ods. 2 CSP), čo žalobca namietal aj v podanom odvolaní. Odvolací súd sa týmto odvolacím dôvodom zaoberal a v odôvodnení svojho rozhodnutia (odsek 21) vysvetlil, prečo nebolo potrebné vykonať výsluch konateľa žalobcu, pričom poukázal na to, že súd prvej inštancie nepripustenie vykonania tohto dôkazu odôvodnil na pojednávaní súdu dňa 17.09.2018. Zároveň poukázal na to, že nevykonanie navrhnutého dôkazu súdom bolo v súlade s § 185 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého súd rozhoduje o tom, ktorý z navrhnutých dôkazov vykonať, pričom nie je povinný vykonať každý dôkaz navrhnutý stranou sporu. Aj z § 195 ods. 1 CSP vyplýva, že súd môže (nie je povinný) nariadiť výsluch strany o tvrdených skutočnostiach, ktoré v konaní vyšli najavo len vtedy, ak ich nemožno preukázať inak. Z vyjadrenia súdu prvej inštancie na pojednávaní dňa 17.09.2018, ako aj z odôvodnenia odvolacieho súdu v jeho rozhodnutí vyplýva, že termín pojednávania 17.09.2018 bol určený na pojednávaní dňa 9.07.2018, ktoré bolo uznesením odročené na deň 17.09.2018, pričom prítomní právni zástupcovia vzali termín pojednávania na vedomie a právny zástupca žalobcu mal upovedomiť svojho klienta o termíne pojednávania s tým, že už nebude písomne predvolaný. Zároveň právny zástupca žalobcu bol súdom prvej inštancie vyzvaný, aby v lehote 15 dní odo dňa pojednávania doručil súdu písomné vyjadrenie k vyslovenému predbežnému právnomu názoru zo strany súdu prvej inštancie. Požadované písomné vyjadrenie bolo súdu aj doručené dňa 25.07.2018. Zo zápisnice o pojednávaní dňa 17.09.2018 vyplýva, že súd prvej inštancie v odôvodnení nepripustenia vykonania žalobcom navrhnutého dôkazu - výsluchu Ing. Skoupila uviedol, že termín pojednávania 17.09.2018 bol oznámený právnomu zástupcovi žalobcu s dostatočným predstihom dňa 9.07.2018, teda konateľ žalobcu prostredníctvom svojho právneho zástupcu mal o ňom skorú vedomosť, avšak svoju neprítomnosť na pojednávaní včas a z vážnych dôvodov neospravedlnil a nežiadal ani o odročenie pojednávania. Jeho neúčast' na pojednávaní dňa 17.09.2018 ospravedlnila právna zástupkyňa na začiatku pojednávania (z dôvodu vycestovania do zahraničia), k čomu súd prvej inštancie konštatoval, že dôvod neúčasti žalobcu nebol preukázaný žiadnymi relevantnými dokladmi. Ďalej súd konštatoval, že vzhľadom na obsiahle vyjadrenia strán sporu, vrátane žalobcu, ktorý sa vyjadroval ku všetkým skutočnostiam, dospel k názoru, že pre rozhodnutie vo veci nie je potrebné, aby bol konateľ žalobcu vypočutý a z tohto dôvodu,

ako aj s poukazom na hospodárnosť konania nepripustil vykonanie ďalšieho dôkazu - výsluch konateľa žalobcu. Odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia poukázal aj na to, že žalobca, ktorý trval na výsluchu konateľa, bližšie nezdôvodnil, ktoré skutočnosti by jeho výsluch mali ozrejmiť. Aj z tohto dôvodu - podľa názoru odvolacieho súdu - postupoval súd prvej inštancie správne, keď nevykonanie navrhnutého dôkazu nepripustil, nakoľko rozsiahle písomné vyjadrenia strán sporu (listinné dôkazy) boli postačujúce pre jeho rozhodnutie.

34 Podľa názoru dovolacieho súdu, dovolateľom namietaná vada, spočívajúca v tom, že súd prvej inštancie opomenul v odôvodnení svojho rozhodnutia uviesť, prečo nevykonal žalobcom navrhnutý dôkaz - výsluch bývalého konateľa žalobcu Ing. Vladimíra Skoupila (§ 195 ods. 1 CSP) bola odstránená v odvolacom konaní odvolacím súdom, ktorý v odôvodnení svojho rozhodnutia sa odvolacou námietkou žalobcu zaoberal a vysvetlil, prečo považoval za správny postup súdu prvej inštancie (§ 185 ods. 1 CSP), ktorým nevyhovел návrhu žalobcu na vykonanie ďalšieho dôkazu a prečo nebolo potrebné takýto dôkaz vykonať. Dovolací súd je toho názoru, že procesná vada, spočívajúca v tom, že súd prvej inštancie opomenul v odôvodnení svojho rozhodnutia v zmysle ustanovenia § 220 ods. 2 CSP uviesť, prečo nevykonal žalobcom navrhnutý dôkaz (výsluch konateľa žalobcu), nezakladá vadu zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f/ CSP. Táto vada, ako je už vyššie konštatované, bola odstránená odvolacím súdom v odvolacom konaní, a to práve na základe odvolania, ktoré proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie podal žalobca. Odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie nie je izolované, pretože spolu s odôvodnením rozhodnutia odvolacieho súdu tvorí jeden organický celok. Dovolateľom namietaná vada (ktorú uplatnil predtým aj v odvolaní proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie) tak nepredstavuje vadu zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f/ CSP, v dôsledku ktorej by bolo žalobcovi znemožnené uskutočňovať jemu patriace procesné práva v takej miere, že by to malo za následok porušenie práva na spravodlivý proces. Navyiac dovolací súd uvádza, že súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia síce opomenul zdôvodniť, prečo nevykonal dôkaz navrhnutý žalobcom, avšak v odôvodnení svojho rozhodnutia v zmysle § 220 ods. 2 CSP podrobne vysvetlil, ktoré skutočnosti mal z vykonaného dokazovania preukázané, ktoré preukázané nemal, ďalej ktoré dôkazy vykonal a vychádzal z nich pri rozhodovaní a ako ich vyhodnotil, teda uviedol zákonom požadované relevantné náležitosti odôvodnenia rozhodnutia.

35 Keďže konanie pred odvolacím súdom nebolo zaťažené dovolateľom namietanou vadou zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f/ CSP v spojení s § 431 CSP, dovolací súd v tejto časti dovolanie žalobcu odmietol ako procesne neprípustné v zmysle § 447 písm. c/ CSP.

36 K uplatnenému dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP.

Dovolanie prípustné podľa § 421 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). Pokiaľ dovolateľ vyvodzuje prípustnosť dovolania z ustanovenia § 421 CSP, má viazanosť dovolacieho súdu dovolacími dôvodmi (§ 440 CSP) kľúčový význam v tom zmysle, že posúdenie prípustnosti dovolania v tomto prípade závisí od toho, ako dovolateľ sám vysvetlí (konkretizuje a náležite doloží), že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia dovolateľom označenej právnej otázky a že ide o prípad, na ktorý sa vzťahuje toto ustanovenie.

37 V dôsledku viazanosti dovolacieho súdu dovolacím dôvodom neskúma dovolací súd správnosť napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom.

38 Pokiaľ dovolací súd má riešiť právnu otázku, ktorou sa dovolací súd ešte nezaoberal (§ 421 ods. 1 písm. b/ CSP), tak je povinnosťou dovolateľa ako procesnej strany a/ konkretizovať právnu otázku riešenú odvolacím súdom a uviesť, ako ju riešil odvolací súd a b/ uviesť, ako mala byť táto otázka správne riešená (uznesenie NS SR sp. zn. 3Cdo/146/2017 z 22.2.2018). Aby určitá otázka mohla byť relevantná z hľadiska § 421 ods. 1 CSP, musí ísť (okrem vyššie uvedených podmienok) predovšetkým o otázku právnu (teda v žiadnom prípade nie o otázku skutkovú). Právnym posúdením veci je činnosť

súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis, alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, ale nesprávne ho interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery. Posúdenie, či odvolací súd (ne)použil správny právny predpis a či ho (ne)správne interpretoval alebo či zo správnych skutkových záverov vyvodil (ne)správne právne závery prichádza do úvahy až vtedy, ak je dovolanie procesne prípustné.

39 Otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 CSP musí byť zároveň riešená odvolacím súdom, pričom odvolací súd na jej riešení musel založiť svoje rozhodnutie. Prípustnosť dovolania nastáva vtedy, ak dovolací súd dospeje k záveru, že rozhodnutie odvolacieho súdu, resp. ním riešená právna otázka po právnej stránke má zásadný (kľúčový) význam pre výrok rozhodnutia odvolacieho súdu. V tomto smere nie je relevantný subjektívny názor dovolateľa.

40 V rámci dovolacieho dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP dovolateľ namietal nesprávne právne posúdenie zo strany súdov oboch inštancií, a to že medzi žalobcom a žalovaným došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka konkludentnou formou a že medzi nimi došlo k dohode o odplate/nájomnom. Poukázal na to, že zo skutkových okolností a dôkazov vyplýva, že predmetom užívania/nájmu boli len nebytové priestory nachádzajúce sa v časti Haly A, a teda medzi stranami sporu mala byť uzavretá písomná zmluva o nájme podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ktorá uzavretá nebola. Z tohto dôvodu nedošlo medzi stranami sporu ani dohode o výške nájomného a žalobca má právo domáhať sa zaplata žalovanej sumy od žalovaného titulom vydania bezdôvodného obohatenia.

41 Z odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu vyplýva, že tento sa zaoberal odvolacími námietkami žalobcu, ktorý nesprávne skutkové zistenia súdu prvej inštancie videl v závere súdu o konkludentne uzavretej nájomnej zmluve na celú budovu - Halu A, pričom namietal, že predmetom nájmu nebola celá budova - Hala A, ale len jej časť. Po preskúmaní veci odvolací súd poukázal predovšetkým na listinné dôkazy a konštatoval, že súd prvej inštancie dospel k správne záveru, že predmetom nájmu bola stavba ako celok, aj keď žalovaný nevyužíval všetky priestory stavby, pričom bol to práve žalobca ako prenajímateľ, ktorý označil predmet nájmu ako „stavba“. Vôľou žalobcu bolo prenajať žalovanému celú stavbu, a nielen nebytové priestory v nej sa nachádzajúce. Uvedenému záveru prisvedčuje aj skutočnosť, že predmet nájmu neužíval spolu so žalovaným čiastočne aj iný subjekt, v dôsledku čoho argumentáciu žalobcu o neužívaní „celej“ stavby nepovažoval za právne relevantnú. Vychádzajúc z dokazovania vykonaného pred súdom prvej inštancie odvolací súd konštatoval, že súd prvej inštancie dospel k správne skutkovému záveru, v zmysle ktorého žalovaný od roku 2013 užíval Halu A pre svoju výrobu, teda na konkrétny hospodársky účel, pričom Hala A bola vnímaná ako samostatná vec s konkrétnou funkciou a vytvárala jeden celok slúžiaci na výrobu a spracovanie syntetických vlákien. Pre takéto posúdenie predmetu nájmu nebolo rozhodujúce, že žalovaný na daný účel nevyužíval celú plochu výrobné haly, ale len jej časť. Sporným nebolo ani skutkové zistenie, že Hala A obsahovala tak výrobnú časť, v ktorej boli umiestnené strojové zariadenia a kde prebiehala konkrétna výrobná činnosť, ako aj pridružené priestory, v ktorých boli umiestnené kancelárske priestory, sklady, šatne a technologické zariadenia na dodávku tepla, chladu, tlakového vzduchu, vody a pod. Napriek tomu, že pridružené priestory tvorili samostatné, druhovo určené veci, slúžili výlučne pre vykonávanie výrobné činnosti žalovaného v Hale A, preto tvorili s halou jeden hospodársky celok, teda hromadnú vec. Odvolací súd ďalej konštatoval, že dostatočne zrozumiteľný je aj skutkový záver, opierajúci sa najmä o listinné dôkazy, ktoré sa týkajú genézy zmluvného vzťahu medzi stranami sporu, vymedzenia predmetu nájmu a plnenia v zmysle konkludentne uzavretej zmluvy. Odvolací súd nemal dôvod odchyliť sa od takéhoto výkladu zmluvného vzťahu strán, ktorý vychádza nielen z obsahu zmluvného dojednania medzi účastníkmi, ale najmä zo zmyslu a účelu zmluvy. S poukazom na uvedené odvolací súd sa následne stotožnil aj s právnou kvalifikáciou vzťahu medzi žalobcom a žalovaným ako vzťahu nájomného v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral úžitky. Súd prvej inštancie správne vylúčil na vzťah medzi žalobcom a žalovaným aplikáciu ustanovení zákona

č. 116/199/0 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Poukázal na to, že z ustanovenia § 1 zákona č. 116/1990 Zb. nemožno vyvodiť, že by tento zákon sa vzťahoval aj na zmluvy o nájmoch nehnuteľností (pozemkov alebo budov), a to bez ohľadu na to, že súčasťou týchto nehnuteľností môžu byť aj nebytové priestory, čo je takmer vždy pravidlom. V tejto súvislosti poukázal na ustálenú judikatúru NS SR (sp. zn. MCdo 251/2002), ako aj NS ČR (sp. zn. 3Cdon 1175/96, sp. zn. 32Odo 1263/2006, sp. zn. 28Cdo 1080/2005).

42 Následne sa odvolací súd stotožnil so záverom súdu prvej inštancie aj v tom, že medzi žalobcom a žalovaným došlo k dohode nielen o predmete nájmu, ale aj o výške nájomného, čoho dôkazom boli faktúry vystavované samotným žalobcom od januára 2016 na sumu 35.807,86 eur s DPH, pričom toto faktické správanie žalobcu súd prvej inštancie správne považoval za dohodu o výške nájomného. Poukázal aj na to, že pri vystavení dobropisov žalobca vychádzal z pretrvávajúcej predchádzajúcej dohody o výške nájomného.

43 Podľa názoru dovolacieho súdu, námietky dovolateľa v posudzovanom prípade v skutočnosti smerujú voči skutkovým zisteniam súdov oboch inštancií (posúdenie rozsahu užívania veci /či žalovaný užíval celú budovu alebo len jej časť/ a faktické správanie žalobcu pri vystavovaní faktúr od januára 2016, ktoré súdy považovali za dohodu o výške nájmu). Skutočnosti namietané dovolateľom nespĺňajú kritérium právnej otázky zameranej na interpretáciu konkrétneho právneho predpisu. Samotné spochybňovanie výsledkov vykonaného dokazovania a skutkových záverov alebo polemizovanie s odôvodnením rozhodnutí súdov oboch inštancií nezakladá prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP. Dovolací súd tiež upriamuje pozornosť na to, že v zmysle § 442 CSP je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd, pričom sám dokazovanie nie je oprávnený vykonávať, z čoho vyplýva, že skutkový stav veci zistený odvolacím súdom nepodlieha prieskumu v dovolacom konaní. V dovolacom konaní preto dovolací súd nie je oprávnený preskúmať správnosť a úplnosť skutkových zistení, pretože nie je oprávnený prehodnocovať vykonané dôkazy (na rozdiel od súdu nižšej inštancie), nakoľko v dovolacom konaní je dokazovanie vylúčené. Dovoláním sa preto nemožno domáhať revízie skutkových zistení urobených sudmi prvej a druhej inštancie a ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania.

44 Dovolací súd poukazuje aj na to, že záver o neprípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 CSP pri riešení tzv. skutkových otázok zaujal už dovolací súd vo svojich skorších rozhodnutiach (sp. zn. 1Obdo/47/2017, sp. zn. 4Obdo/445/2017, sp. zn. 5Obdo/22/2017), na tomto závere zotrváva a nevidí dôvod, aby sa od neho v posudzovanej veci odklonil.

45 Ako obiter dictum dovolací súd uvádza, že právna otázka, akým režimom sa má spravovať užívanie nehnuteľnosti (resp. jej časti) t. j. či režimom Občianskeho zákonníka alebo režimom zákona č. 116/1990 Zb. už bola judikatúrne vyriešená v rozhodnutiach dovolacieho súdu (rozhodnutia NS SR sp. zn. MCdo 251/2002, sp. zn. 2Cdo/271/2004). Z týchto rozhodnutí vychádzali aj súdy oboch inštancií, keď konštatovali, že ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov sa nemôžu vzťahovať na zmluvy o nájmoch nehnuteľností (pozemkov alebo budov), a to bez ohľadu na to, že súčasťou týchto nehnuteľností môžu byť aj nebytové priestory, ako tomu bolo aj v posudzovanom prípade. Na podporu odvolací súd v odôvodnení rozhodnutia poukázal aj na obdobné rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky. Pokiaľ súdy oboch inštancií dospeli k záveru, že medzi stranami sporu bola uzavretá zmluva o nájme podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, následne je správny aj ich záver, že išlo o zmluvu odplatnú (čo je jej podstatná náležitosť), pričom dohoda o konkrétnej výške nájomného nie je jej podstatnou náležitosťou, teda odpoveď na uvedenú otázku dáva priamo právny predpis - Občiansky zákonník (§ 671 ods. 1). Posúdenie otázky (ne)dohody o výške nájmu v posudzovanom prípade bolo priamo závislé od posúdenia základnej otázky, a to otázky právneho vzťahu, ktorý vznikol medzi stranami sporu. Keďže v posudzovanom prípade súdy oboch inštancií na základe vykonaného dokazovania dospeli k záveru, že medzi stranami sporu bola uzavretá zmluva o nájme v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, potom v nadväznosti na to správne posúdili aj otázku nájomného a jeho výšky v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

46 Vzhľadom na to, že pristúpiť k dovolaciemu prieskumu je dovolací súd oprávnený len v prípade zákonom predpokladaného náležitého vymedzenia dovolacích dôvodov, dovolací súd uzaviera, že žalobcom podané dovolanie týkajúce sa námietky nesprávneho právneho posúdenia veci nespĺňa kvalitatívne požiadavky kladené zákonom na dovolanie v časti vymedzenia dovolacích dôvodov (§ 421 ods. 1 písm. b/ v spojení s § 432 CSP), v dôsledku čoho dovolací súd dovolanie žalobcu odmietol podľa § 447 písm. f/ CSP.

47 V dovolacom konaní úspešnému žalovanému vznikol proti žalobcovi nárok na náhradu trov dovolacieho konania (§ 255 ods. 1 v spojení s § 453 ods. 1 CSP). O výške náhrady trov konania žalovaného rozhodne súd prvej inštancie (§ 262 ods. 2 CSP). Rozhodnutie o nároku na náhradu trov dovolacieho konania dovolací súd neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá CSP).

48 Rozhodnutie prijal Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1. mája 2011).

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.