

## U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcov: **1/ R.** so sídlom v T., IČO: X., **2/ D.**, bývajúcej v T., obidve zastúpené JUDr. B., advokátkou v H., proti žalovanému **P.**, so sídlom v R., IČO: X., zastúpenému JUDr. M., advokátkou v B., **o určenie výšky nájmu a zaplataenie nájomného**, vedenej na Okresnom súd Bánovce nad Bebravou pod sp. zn. 3 C 88/2008, o dovolaní žalobkýň 1/ a 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne zo 6. marca 2013 sp. zn. 17 Co 24/2012, takto

### r o z h o d o l :

Dovolanie **o d m i e t a**.

Žalovanému náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

### O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Bánovce nad Bebravou, v poradí prvým rozsudkom z 24. marca 2010, č.k. 3 C 88/2008-288, zamietol žalobu žalobcov v časti týkajúcej sa určenia výšky nájmu za 1m2 pozemkov parc. č. X. a parc. č. X., a žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi 1/ nájomné za obdobie od 28. októbra 2002 do 21. decembra 2008 vo výške 4.401,39 Eur, žalobkyňi 2/ nájomné za obdobie od 1. januára 2005 do 31. decembra 2008 vo výške 2.961 Eur, všetko do troch dní, vo zvyšku návrh žalobcov 1/ a 2/ zamietol a návrh pôvodne aj žalobcov 3/ a 4/ zamietol v celom rozsahu (v tejto časti rozsudok nadobudol právoplatnosť 13. apríla. 2010) a žiadnemu z účastníkov nepriznal náhradu trov konania.

Na odvolanie žalovanej Krajský súd v Trenčíne uznesením z 28. februára 2011 sp. zn. 17 Co 126/2010, rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej, vyhovujúcej časti, zrušil a vec v rozsahu zrušenia vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Okresný súd Bánovce nad Bebravou, po doplnení dokazovania, v poradí druhým rozsudkom z 26. októbra 2011, č.k. 3 C 88/2008-360, zamietol žalobu žalobcov 1/ a 2/ (v zostávajúcej časti týkajúcej sa zaplata nájomného – pozn. dovolacieho súdu) a žalobkyňiam uložil povinnosť zaplatiť žalovanému náhradu trov konania, a to žalobkyňou 1/ vo výške 2.324,58 Eur a žalobkyňou 2/ vo výške 2.163,38 Eur, do troch dní. Vykonaným dokazovaním dospel k záveru, že medzi právnymi predchodcami žalobkyne 1/, žalobkyňou 2/ a žalovanou boli uzatvorené zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov, ktoré považoval za platné. Konštatoval, že nájom pozemkov bol platne dohodnutý do 31. decembra 2004, pričom od 1. januára 2004 vstúpil do účinnosti zákon č. 504/2003 Z.z., ktorý upravoval nájom pozemku na poľnohospodárske účely, ktorého ustanovenia (ako špeciálnu úpravu k všeobecnej úprave obsiahnutej v Občianskom zákonníku) je potrebné aplikovať na prejednávanú vec. Keďže v konaní nebolo účastníkmi spochybnené, že žalobkyne 1/ a 2/ poberajú naďalej za predmetný pozemok od žalovaného nájomné a neurobili žiaden úkon smerujúci k vypovedaniu tohto nájmu, ani nepožiadali rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý o vrátenie prenajatého pozemku v súlade s § 12 zákona č. 504/2003 Z.z., nájomný vzťah trvá naďalej, pretože došlo k jeho obnoveniu na určitý čas ex lege v súlade s § 8 cit. zákona (v danom prípade na dobu 7 rokov). Keďže v konaní bolo preukázané, že počas celého trvania nájmu žalovaný nájomné uhradil, návrh na zaplata nájomného ako nedôvodný zamietol. Rozhodnutie o trovách konania odôvodnil § 142 ods. 1 O.s.p. a úspechom v konaní.

Na odvolanie žalobkyň Krajský súd v Trenčíne rozsudkom zo 6. marca 2013 sp. zn. 17 Co 24/2012 napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej potvrdil s poukazom na ustanovenie § 219 ods. 1 O.s.p. Uviedol, že súd prvého stupňa sa po predchádzajúcom zrušení svojho rozhodnutia odvolacím súdom dôsledne riadil pokynmi odvolacieho súdu, vykonal vo veci ďalšie dokazovanie a po doplnenom dokazovaní vo veci samej správne rozhodol a preto odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožňuje so skutkovými aj právnymi závermi prvostupňového súdu uvedenými v odôvodnení jeho rozhodnutia, osvojil si dôvody napadnutého rozsudku vo veci samej v zmysle § 219 ods. 2 O.s.p., na ktoré poukazuje. Na doplnenie správnosti a vzhľadom na námietky žalobkyňami uvádzanými v dôvodoch odvolania uviedol, že prijatím zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku došlo k úprave práv a povinností vlastníkov, pôvodných vlastníkov, užívateľov a nájomcov pôdy, ako aj k úprave pôsobnosti štátu pri úprave vlastníckych a užívacích práv k pozemkom. V zmysle § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991

Zb., ak medzi doterajším užívateľom a vlastníkom poľnohospodárskeho a lesného pozemku nedošlo k inej dohode, vznikol dňom účinnosti tohto zákona alebo dňom, keď bol pozemok podľa druhej časti zákona vydaný, medzi nimi nájomný vzťah. Iná dohoda medzi doterajším užívateľom a vlastníkom poľnohospodárskeho a lesného pozemku bola upravená v § 2 ods. 1 cit. zákona, podľa ktorého okrem vlastníkov majú právo užívať pôdu iné osoby len na základe zmluvy uzavretej s vlastníkom alebo na základe zmluvy uzavretej s pozemkovým fondom, ak nie je zákonom ustanovené inak, alebo pri náhradných pozemkoch pridelených fyzickej osobe do bezplatného náhradného užívania do vykonania pozemkových úprav, na základe zmluvy s touto osobou. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že medzi žalobkyňami a žalovaným nedošlo k vzniku nájomného vzťahu v zmysle ustanovenia § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb. ex lege, ale nájomný vzťah medzi nimi vznikol na základe uzavretých nájomných zmlúv, podľa § 2 ods. 1 cit. zákona, v ktorých bola dohodnutá výška nájomného. Žalobkyne preto majú právo na zaplatenie nájomného iba v zmluvne dohodnutej výške, preto ich námietka, že vo veci mal súd zisťovať obvyklú cenu nájmu znaleckým posudkom, nebola dôvodná. Pokiaľ sa jedná o ich ďalšiu námietku, že uzavreté nájomné zmluvy sú absolútne neplatné, pretože v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. sa zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku uzatvára písomnou formou, a preto v prípade družstva bol potrebný pre uzavretie takejto zmluvy podpis dvoch členov predstavenstva žalovaného, ani táto námietka nebola opodstatnená. Zákon č. 504/2003 Z.z., na ktorý sa žalobkyne odvolávajú, v čase uzavretia nájomných zmlúv totiž nebol ešte prijatý (bol prijatý dňa 24.10.2003), a nadobudol účinnosť 1. januára 2004. Predmetné nájomné zmluvy boli uzavreté podľa § 2 ods. 1 zákona č. 229/1991 Zb., ktorý nevyžadoval uzavretie nájomných zmlúv v písomnej forme. Písomnú formu pre takéto typ zmluvy nevyžadoval ani Občiansky zákonník. Z uvedeného dôvodu, pokiaľ sporné nájomné zmluvy boli podpísané iba predsedom družstva žalovaného, táto skutočnosť sama osobe nemôže viesť k záveru o absolútnej neplatnosti uvedených zmlúv pre nedodržanie písomnej formy, ako tvrdili žalobkyne. Súd prvého stupňa sa správne vypořiadal aj s otázkou zániku daných nájomných zmlúv a dospel k správne mu záveru, že pokiaľ žalobkyne rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzvali žalovaného na vrátenie alebo prevzatie prenajatých pozemkov po skončení nájmu, nájomné zmluvy sa v zmysle ustanovenia § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. (ktorý podľa prechodných ustanovení upravuje aj právne vzťahy vzniknuté pre nadobudnutím účinnosti tohto zákona), obnovili ex lege na dobu pôvodne zmluvne dojednanú. Taktiež správne uzavrel, že pokiaľ z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaný počas celej doby trvania tohto nájmu

zmluvne dohodnuté nájomné žalobkyniam uhradil, je potrebné ich návrh ako nedôvodný zamietnuť. Za dôvodné však odvolací súd považoval odvolanie žalobkýň do výroku o trovách konania, v ktorej časti považoval rozhodnutie za nepreskúmateľné. Preto rozsudok prvostupňového súdu v tejto časti zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu len do jeho potvrdzujúceho výroku, podali včas dovolanie žalobkyne, navrhli ho v tejto časti zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie. Prípustnosť dovolania vyvodzovali z ustanovenia § 238 ods. 1 O.s.p., pretože rozsudkom odvolacieho súdu bol zmenený (?) rozsudok súdu prvého stupňa. Namietali, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Dovolanie, ktorého podstatnú časť dovolateľky venovali skutkovým okolnostiam prejednávanej veci, bolo v podstate doslovné zopakovanie dôvodov uvádzaných v odvolaní podanom proti rozsudku súdu prvého stupňa. Namietali, že súd nebral pri určení výšky nájomného zreteľ na znalecký posudok vypracovaný znalcom v tomto konaní, všeobecnú hodnotu nájmu za pozemky bolo potrebné stanoviť podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku a podrobne zopakovali dôvody, pre ktoré považujú nájomné zmluvy za neplatné. Žiadali priznať im náhradu trov dovolacieho konania.

Žalovaný vo vyjadrení k dovolaniu navrhol dovolanie odmietnuť ako neprípustné, pretože smeruje proti potvrdzujúcemu rozsudku odvolacieho súdu a prípustnosť dovolania podľa § 241 ods. 2 O.s.p. nie je daná. Žiadal priznať mu náhradu trov dovolacieho konania vo výške 258,46 Eur.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podali včas účastníci konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), zastúpení advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) skúmal najskôr, či dovolanie smeruje proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, proti ktorému je tento opravný prostriedok prípustný.

Dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok, ktorým možno napadnúť právoplatné rozhodnutie odvolacieho súdu. Keďže konanie o každom mimoriadnom opravnom prostriedku má vždy znak výnimočnosti, rámec možného prieskumu obmedzuje zákon len na taxatívne ustanovené dôvody prípustnosti konania o mimoriadnom opravnom prostriedku.

V zmysle § 236 ods. 1 O.s.p. možno dovolaním napadnúť právoplatné rozhodnutie odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa. Dovolanie proti rozsudku je prípustné, ak je napadnutý rozsudok odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej (§ 238 ods. 1 O.s.p.). Dovolanie je prípustné aj proti rozsudku odvolacieho súdu, v ktorom sa odvolací súd odchýlil od právneho názoru odvolacieho súdu vysloveného v tejto veci (§ 238 ods. 2 O.s.p.). Dovolanie je prípustné tiež proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol potvrdený rozsudok súdu prvého stupňa, ak odvolací súd vyslovil vo výroku svojho potvrdzujúceho rozsudku, že je dovolanie prípustné, pretože ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu (§ 238 ods. 3 O.s.p.). Prípustnosť dovolania žalobkýň v danom prípade nemožno vyvodiť z vyššie uvedených ustanovení, lebo napadnutý rozsudok nie je zmeňujúci rozsudok odvolacieho súdu (§ 238 ods. 1 O.s.p.), odvolací súd v tejto veci dosiaľ nezaujal záväzný právny názor (§ 238 ods. 2 O.s.p.) a v napadnutom potvrdzujúcom rozsudku odvolací súd nevyslovil prípustnosť dovolania v zmysle § 238 ods. 3 O.s.p.

So zreteľom na to by dovolanie žalobkýň mohlo byť procesne prípustné, len ak by napadnuté rozhodnutie bolo vydané v konaní postihnutom závažnou procesnou vadou v zmysle § 237 O.s.p. v znení účinnom do 31. decembra 2014 (ďalej len „§ 237 O.s.p.“). O vadu takejto povahy ide vtedy, ak a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b/ ten kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania, c/ účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený, d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e/ sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, f/ účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom, g/ rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát. Treba zdôrazniť, že § 237 O.s.p. nemá žiadne obmedzenia vo výpočte rozhodnutí odvolacieho súdu, ktoré sú spôsobilým predmetom dovolania. Z hľadiska prípustnosti dovolania podľa tohto ustanovenia nie je predmet konania významný a ak je konanie postihnuté niektorou z väd vymenovaných v § 237 O.s.p., možno ním napadnúť aj rozhodnutia vo veciach, v ktorých je inak dovolanie vylúčené.

Vady konania v zmysle § 237 písm. a/ až g/ O.s.p. v dovolaní namietané neboli a v dovolacom konaní ani nevyšli najavo. Prípustnosť dovolania preto z týchto ustanovení nemožno vyvodiť.

K námietke žalobkýň, že napadnutý rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.), je potrebné uviesť, že právnym posúdením 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 síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery. Súd ale právnym posúdením veci neodníma účastníkovi konania možnosť uplatnenia jeho procesných práv v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p. (por. uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 112/2001, sp. zn. 2 Cdo 50/2002). Právne posúdenie veci súdmi nižších stupňov je Najvyšším súdom Slovenskej republiky považované za relevantný dovolací dôvod, ktorým možno odôvodniť procesne prípustné dovolanie (por. § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.), zároveň je ale zhodne zastávaný názor, že (ani prípadné) nesprávne právne posúdenie veci súdmi nižších stupňov nie je procesnou vadou konania v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p., pretože (ani prípadným) nesprávnym právnym posúdením veci súd účastníkovi konania neznemožňuje realizáciu žiadneho jeho procesného oprávnenia (por. napr. rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1 Cdo 102/2004, sp. zn. 2 Cdo 282/2006, sp. zn. 3 Cdo 174/2005, sp. zn. 4 Cdo 165/2003). I keby podľa názoru dovolateľiek išlo o nesprávne právne posúdenie veci (dovolací súd z tohto aspektu vec neposudzoval), táto skutočnosť by mala za následok vecnú nesprávnosť napadnutého rozsudku, nezakladala by ale prípustnosť dovolania v zmysle ustanovenia § 237 O.s.p. V dôsledku toho by posúdenie, či odvolací súd použil správny právny predpis a či ho správne interpretoval alebo či zo správnych skutkových záverov vyvodil správne právne závery, prichádzalo do úvahy až vtedy, keby dovolanie bolo procesne prípustné (o taký prípad ale v prejednávanej veci nešlo). Keďže dovolanie žalobkýň nie je procesne prípustné, nemohol dovolací súd pristúpiť k posúdeniu správnosti právneho posúdenia veci odvolacím súdom (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.).

Nakoľko prípustnosť dovolania v danom prípade nemožno vyvodiť z ustanovenia § 238 O.s.p. a v dovolacom konaní neboli zistené ani dôvody prípustnosti dovolania uvedené v ustanovení § 237 O.s.p., Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalobkýň podľa § 243b ods. 5 v spojení s § 218 ods. 1 písm. c/ O.s.p. ako dovolanie smerujúce proti rozhodnutiu, proti ktorému je tento opravný prostriedok neprípustný, odmietol.

Úspešnému žalovanému nepriznal náhradu trov dovolacieho konania, pretože trovy súvisiace s odmenou jeho zástupkyne za vyjadrenie k dovolaniu, nepovažoval za potrebné na účelné bránenie práva, lebo neobsahovali žiadne nové právne významné okolnosti (§ 142 ods. 1 v spojení § 243b ods. 5 O.s.p.).

Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3:0.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

**V Bratislave 24. júna 2015**

**JUDr. Edita B a k o š o v á, v.r.**  
**predsedníčka senátu**

Za správnosť vyhotovenia: Lenka Pošová