

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu: **M. K. S. R., N.**, proti žalovanému: **O. I., s. r. o., R.**, IČO: X., zastúpeného advokátom JUDr. K. K., Advokátska kancelária K., K. a P., s. r. o., V., **v konaní o určenie neplatnosti zmluvy**, na dovolanie žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 2 Cob 196/2009-327 zo dňa 10. augusta 2010, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 10. augusta 2010 č. k. 2 Cob 196/2009-327 **z r u š u j e** a vec **v r a c i a** tomuto súdu na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Bratislava V. rozsudkom zo dňa 11. marca 2009 č. k. 22 Cb 35/2005-293 návrh žalobcu zamietol a priznal žalovanému náhradu trov konania v sume 1 072,62 Eur.

V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že žalobca sa návrhom podaným na súd prvého stupňa domáhal určenia, že zmluva o výstavbe polyfunkčného domu zo dňa 31. 07. 2001 je neplatná. Svoj návrh zdôvodnil tým, že žalobca so žalovaným uzavrel zmluvu o výstavbe polyfunkčného domu dňa 31. 07. 2001, na účely výstavby bol však poskytnutý nehnuteľný majetok štátu, čo je v rozpore s ustanovením § 13 ods. 8 zákona o správe majetku štátu v znení platnom ku dňu uzavretia zmluvy. Žalobca s poukazom na cit. ustanovenia zákona považuje podľa § 39 OZ zmluvu, uzavretú dňa 31. 07. 2001, za absolútne neplatnú odporujúcu zákonu, nakoľko k jej uzavretiu nebol daný súhlas Ministerstva financií SR. Katastrálny úrad v B. vyhlásenie žalobcu o neplatnosti zmluvy považoval za irelevantné s odôvodnením, že o neplatnosti musí rozhodnúť súd. S ohľadom na uvedené skutočnosti žalobca preukazoval naliehavý právny záujem na určení, či tu právny vzťah alebo právo je

alebo nie je, na určení platnosti zmluvy, ktorá je predmetom vkladu, ako aj skutočnosťou, že v dôsledku uzavretej zmluvy dochádza k obmedzeniu, resp. k znemožneniu výkonu vlastníckych práv štátu, a to práva vec držať, užívať ju a nakladať s ňou. Súd prvého stupňa ďalej v odôvodnení rozhodnutia uviedol, že na účinnosť zmluvy o výstavbe bytov a nebytových priestorov je potrebný zápis do katastra nehnuteľností. Katastrálny úrad v B. rozhodnutím zo dňa 08. 10. 2004 č. Vo 74/04-Pa rozhodnutie Správy katastra pre hl. mesto S. R. B., pracovisko B. č. V-247/04 zo dňa 13. 07. 2004 o zastavení konania o návrhu na vklad zmenil tak, že vklad č. V 247/04 zo dňa 24. 02. 2004 povoľuje. Z výpisu z Katastra nehnuteľností z 27. 10. 2004 listu vlastníctva č. 8014, katastrálne územie B. je preukázané, že došlo k vkladu zmluvy o výstavbe dňa 14. 10. 2004. Na základe protestu Krajskej prokuratúry Úrad geodézie, kartografie a katastra S. R. rozhodnutím č. LPO-5170/2004/Ba zrušil rozhodnutie Katastrálneho úradu v B. zo dňa 08. 10. 2004 a vec vrátil na nové konanie. Správa katastra pre hl. mesto S. B. rozhodnutím dňa 24. 03. 2005 č. k. V-247/04 povolila vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa zmluvy o výstavbe polyfunkčného domu. Krajský súd v Bratislave rozsudkom zo dňa 17. 08. 2005 č. k. 2S 129/05-13 v právnej veci žalobcu o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia správneho orgánu č. V-247/04 zo dňa 24. 03. 2005 žalobu zamietol. Zmluva o výstavbe, uzavretá medzi účastníkmi rozhodnutím príslušného orgánu, v zmysle § 47 ods. 1 OZ nadobudla účinnosť. Súd prvého stupňa dospel k záveru, že rozhodnutie súdu negatívne určujúce, že zmluva o výstavbe, uzavretá medzi účastníkmi, je neplatná, nemôže byť spôsobilé zlepšiť právne postavenie žalobcu, uspokojivo sa neodstraňuje jeho neistota v danom právnom vzťahu. Zmluvou o výstavbe nebolo dotknuté vlastnícke právo Slovenskej republiky k pozemku, Slovenská republika, zastúpená žalobcom, je v katastri zapísaná ako vlastníka pozemku a konkrétne vzťahy stavebníkov k pozemku, na ktorom sa má realizovať výstavba, sa účastníci dohodli riešiť v dobe určenej zmluvou podľa v budúcnosti platných a účinných právnych predpisov. Žalobca zmluvu na odsúhlasenie nepredkladal a žiadnymi dôkazmi nepreukázal, že hospodárenie žalobcu so štátnym majetkom, ktorý má v správe, bolo zo strany kontrolného orgánu, resp. Ministerstvo financií SR v tomto konkrétnom prípade napadnuté. Žalobca tak nepreukázal existenciu naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe. Z dôvodu nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení súd žalobu v plnom rozsahu zamietol. O trovách konania rozhodol v zmysle ust. § 142 ods. 1 O. s. p. a priznal úspešnému v konaní žalovanému náhradu trov konania 1 072,63 Eur na účet právneho zástupcu.

Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací rozsudok súdu prvého stupňa na odvolanie žalobcu zmenil a určil, že zmluva o výstavbe polyfunkčného domu, uzavretá medzi účastníkmi dňa 31. 07. 2001, je neplatná. Zmenil výrok o trovách konania tak, že nepriznal žalobcovi náhradu trov prvostupňového konania a nepriznal žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania.

V odôvodnení rozhodnutia poukázal na to, že prvostupňový súd vykonal potrebné zistenia, avšak dospel k nesprávnemu právnemu záveru. Odvolací súd je toho názoru, že naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy, uzatvorenej dňa 31. 07. 2001 medzi žalobcom a žalovaným, označenej ako zmluva o výstavbe polyfunkčného domu (ako zmluva č. 2), je daný. Žalobca ako správca majetku štátu (pozemku), dotknutého zmluvou o výstavbe polyfunkčného domu z 31. 07. 2001, je aktívne legitimovaný na podanie určovacej žaloby, pretože sporný vzťah sa týka jeho práv a aj právnej sféry a určovacou žalobou sa vytvorí pevný právny základ pre vyriešenie vzťahov účastníkov konania a predíde sa tým v budúcnosti možným žalobám na plnenie. Ďalej uviedol, že riešenie tejto otázky ako otázky predbežnej až po realizácii výstavby odvolací súd nepovažoval za dôvod na zamietnutie žaloby pre nedostatok naliehavého právneho záujmu. Začatím a realizáciou výstavby a až následným riešením platnosti zmluvy formou predbežnej otázky v žalobách o plnenie, by mohlo dôjsť k zbytočným ťažko riešiteľným sporom medzi účastníkmi zmluvy i účastníkmi konania s ťažko napravitelnými dôsledkami. Za tejto situácie predmetná určovacia žaloba má jednoznačne preventívny charakter na eliminovanie stavu ohrozenia práva a stavu neistoty v právnych vzťahoch a škody na majetku oboch zúčastnených strán.

Na základe toho sa odvolací súd opätovne zaberá otázkou namietanej neplatnosti zmluvy z dôvodu jej rozporu so zákonom, ako aj z dôvodu obchádzania zákona podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Odvolací súd mal za zistené, že žalobca je správcou majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky v danom prípade nehnuteľnosti - pozemku číslo X. zastavanej plochy o výmere 1 314 m², vytvorenej z parcely č. X. o výmere 1 632 m², zapísanej na liste vlastníctva č. X., k. ú. S., odčlenenej na základe geometrického plánu z 15. 04. 1994. Zmluva o výstavbe polyfunkčného domu, uzatvorená medzi žalobcom a žalovaným dňa 31. 07. 2001, bola uzatvorená v zmysle zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a na jej účinnosť bol potrebný vklad zmluvy do katastra nehnuteľností podľa § 21 odseku 3 uvedeného zákona. K nakladaniu s pozemkom

vo vlastníctve štátu – kúpnej zmluvy alebo zámennej zmluvy sa v zmysle § 8a ods. 1, § 11 ods. 5 zákona č. 278/1993 Zb. o správe majetku štátu v čase uzatvorenia zmluvy vyžadoval súhlas M. financií S., rovnako i na zriadenie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu podľa § 13 ods. 6 zákona. Takýto súhlas ku dňu uzatvorenia zmluvy nebol daný ani pred ani po jej uzatvorení. Takto uzatvorená zmluva teda bola v rozpore jednak s kogentným ustanovením zákona č. 182/1993 Zb. § 22 ods. 1 písm. d/, ako aj kogentnými ustanoveniami § 3 ods. 2, § 11 ods. 5, § 13 ods. 6 a zákona č. 278/1993 Zb. o správe majetku štátu. Navyše chýbala aj podstatná náležitosť zmluvy o budúcej zmluve podľa § 289 ods. 1 Obchodného zákonníka, podľa ktorého zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy sa zaväzuje jedna alebo obe zmluvné strany uzavrieť v určenej dobe budúcu zmluvu s predmetom plnenia, ktorý je určený aspoň všeobecným spôsobom. Zmluvné strany predpokladali v čl. V, že v prípade nemožnosti nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu a pre tento prípad sledovali postup podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/193 Zb., podľa ktorého, ak vlastníkom domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností. Účelom tohto zákona však bolo usporiadať vlastníctvo pozemku pred prvým prevodom bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, a nie riešiť absenciu súhlasu stanoveného iným zákonom ako predpoklad platnosti zmluvy. Majetkovoprávne úkony, o ktorých prislúcha správcovi majetku štátu nakladať s majetkom štátu, sú záväzné len v prípade predchádzajúceho kladného súhlasu Ministerstva financií SR. Bez takéhoto súhlasu nemôže v neuvedených prípadoch urobiť správca platný právny úkon. V prípade zmluvy, uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným dňa 31. 07. 2001, označenej ako zmluva o výstavbe polyfunkčného domu (zmluva č. 2), predchádzajúci kladný písomný súhlas Ministerstva financií SR ako zákonný predpoklad jej platnosti, absentoval.

O trovách konania odvolací súd rozhodol podľa § 224 ods. 1, § 243b ods. 5 O. s. p. v spojení s ust. § 142 ods. 1 O. s. p.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalovaný. Navrhol rozsudok odvolacieho súdu zmeniť a potvrdiť rozsudok súdu prvého stupňa. Prípustnosť dovolania odôvodnil poukazom na ust. § 238 ods. 1 O. s. p. V dovolaní poukázal na to, že zmluva o výstavbe polyfunkčného domu obsahovala všetky zákonné náležitosti vyžadované v § 22 zák. č. 182/1993 Zb. a uvedené zákonné ustanovenie nemožno dopĺňať požiadavkami, ktoré zákon vôbec neukladá. Ďalej namietal, že v predmetnom konaní neprislúcha súdu posudzovať

otázky platnosti zmluvy o budúcej zmluve, keďže táto skutočnosť nie je predmetom sporu a ani nebola žalobcom napádaná a taktiež vymožitelnosť záväzkov, ktorá nemá vplyv na otázku platnosti zmluvy o výstavbe. Zmluvné strany pri príprave zmluvy robili všetky dojednania tak, aby zmluva bola určitá, zrozumiteľná a v súlade s právnymi predpismi. I bez doplnenia zmluvy, že ak k platnému prevodu pozemku nedôjde, vznikne k pozemku vecné bremeno, by vecné bremeno k pozemku vzniklo, a preto samotné konštatovanie tejto skutočnosti zmluvnými stranami nie je možné vykladať v súčasnosti v ich neprospech. Taktiež poukázal na to, že predmetnú zmluvu preskúmali katastrálne úrady na všetkých stupňoch a zmluva bola dňa 08. 10. 2004 zavkladovaná. Podotkol, že aj prokuratúra, čo je orgán, ktorý dohliada nad dodržiavaním zákonnosti túto zmluvu skúmala a nekonštatovala jej rozpor so zákonom. Žalobca bol zmluvnou stranou zmluvy o výstavbe, a preto súčasné námietky žalobcu o obchádzaní zákona nemožno vnímať inak, než v rozpore s dobrými mravmi.

Žalobca navrhol dovolanie žalovaného zamietnuť z dôvodu, že považuje rozsudok odvolacieho súdu za správny. Opätovne poukázal na to, že správca majetku štátu je oprávnený a povinný vykonávať vlastnícke práva štátu len v medziach zákona, a preto tvrdenie žalovaného, že je výslovne na vôli zmluvných strán, ako upravia vzťahy k pozemku pri výstavbe, možno považovať za účelové a nedôvodné, keďže správca majetku štátu – žalobca môže pri správe majetku štátu postupovať iba v intenciách zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov. Ďalej zdôraznil, že postavením stavby na pozemku vznikne v prospech žalovaného právo zodpovedajúceho vecnému bremenu a dispozícia s majetkom štátu, ktorá zakladá vznik práva zodpovedajúceho vecnému bremenu si vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR. Taktiež uviedol, že postup Katastrálneho úradu v B. nie je predmetom tohto sporu, ani nebol žalobcom napádaný v tomto konaní a okrem toho rozhodnutie Katastrálneho úradu má vplyv na účinnosť a nie na platnosť zmluvy. Žalobca má právny záujem na tom, aby k uskutočneniu výstavby na základe zmluvy o výstavbe, uzavretej medzi účastníkmi nedošlo a má za to, že žalovaná strana vedela, že na schválenie tejto zmluvy je potrebný súhlas Ministerstva financií SR a tým žalobca namieta dobromyseľnosť žalovaného pri uzatváraní zmluvy.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O. s. p.) po zistení, že dovolanie bolo podané účastníkom konania včas (§ 240 ods. 1 O. s. p.),

dovolanie prejednal bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O. s. p.), preskúmal rozhodnutie odvolacieho súdu, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo a dospel k záveru, že dovolanie žalovaného je dôvodné.

Dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutie odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa (§ 236 ods. 1 O. s. p.).

Dovolaním z dôvodov uvedených v § 237 O. s. p. je možné napadnúť všetky rozhodnutia odvolacieho súdu bez ohľadu na formu rozhodnutia, na jeho obsah alebo na povahu predmetu konania. Prípustnosť dovolania podľa § 237 O. s. p. nie je daná tým, že dovolateľ tvrdí, že rozhodnutie odvolacieho súdu je postihnuté niektorou z väd uvedených v tomto ustanovení. Dovolanie proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je v tomto prípade prípustné iba vtedy, ak touto vadou rozhodnutie skutočne trpí, t. j., ak sa stali skutočnosťami, v dôsledku ktorých vada vznikla a prejavila sa v rozhodnutí (postupe) odvolacieho súdu. K tomu či rozhodnutie odvolacieho súdu trpí niektorou z väd uvedených v § 237 O. s. p. prihliada dovolací súd nielen na podnet dovolateľa, ale z úradnej povinnosti (§ 242 O. s. p.).

Ďalej prípustnosť dovolania proti rozsudku upravuje ust. § 238 O. s. p., a to pre prípad rozsudkov odvolacích súdov, ktorými bol rozsudok súdu prvého stupňa zmenený podľa odseku 1, resp., v ktorom sa odvolací súd odchýlil od právneho názoru dovolacieho súdu vysloveného v tejto veci podľa odseku 2 a tiež v prípade, ak odvolací súd vyslovil vo výroku svojho potvrdzujúceho rozsudku, že je dovolanie prípustné, pretože ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu podľa odseku 3.

V posudzovanom prípade odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej zmenil, z ktorého dôvodu je dovolanie prípustné.

Dovolateľ rozsudok odvolacieho súdu napadol z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci.

S poukazom na ust. § 242 ods. 1 O. s. p. dovolací súd nie je viazaný dovolacím dôvodom prípustného dovolania pokiaľ ide o iné vady, než sú uvedené v ust. § 237.

Inou vadou konania, ktorá má za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, je skutočnosť, že odvolací súd pri svojom rozhodovaní vychádzal z iného skutkového základu, než súd prvého stupňa bez toho, že by postupoval podľa § 213 ods. 3, 4 O. s. p. a zopakoval dôkazy, na ktorých založil svoje skutkové zistenia súd prvého stupňa, alebo doplnil dokazovanie vykonaním ďalších dôkazov.

Predmetom konania je určenie neplatnosti zmluvy o výstavbe polyfunkčného domu, uzavretej medzi účastníkmi konania dňa 31. 07. 2001. Ide teda o žalobu v zmysle § 80 písm. c/ O. s. p., ktorú zákon považuje za procesne prípustnú, len ak je na požadovanom určení naliehavý právny záujem. Existencia naliehavého právneho záujmu a tým aj povinnosť žalobcu tvrdiť a dokázať skutočnosť, z ktorých vyplýva ich existencia, je teda nevyhnutnou podmienkou prípustnosti takejto žaloby. Rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 3 Obdo 24/2008-249 zo dňa 07. 08. 2008 dovolací súd zrušil rozsudok súdu prvého stupňa a odvolacieho súdu a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie z dôvodu, že súd prvého stupňa neskúmal existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení ako procesnú prípustnosť určovacej žaloby. Poukázal na to, že zákon pre procesnú prípustnosť určovacej žaloby predpokladá existenciu stavu neistoty žalobcu v tom, či ten-ktorý právny vzťah alebo právo je alebo nie je a súčasne tiež preukázanie, že uvedenú neistotu je možno odstrániť navrhovaným výrokom rozsudku. Poukázal ďalej na to, že taktiež odvolací súd skúmal žalobu len po stránke vecnej. V ďalšom konaní, po zrušení predchádzajúceho rozhodnutia, súd prvého stupňa rozsudkom žalobu zamietol, keď dospel k záveru, že žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy. Z tohto dôvodu sa v ďalšom nezaoberal v konaní vecnou stránkou podanej žaloby a vyslovil len procesnú neprípustnosť určovacej žaloby. V takomto rozsahu o napadnutom rozsudku súdu prvého stupňa, rozhodoval odvolací súd, ktorý bez vykonania dokazovania vo veci samej súdom prvého stupňa, resp. doplnenia dokazovania, rozhodol vo veci aj po vecnej stránke.

Konanie odvolacieho súdu je tak postihnuté inou vadou, ktorá má za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti Najvyšší súd Slovenskej republiky, preto rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243b ods. 2 O. s. p.).

V novom rozhodnutí súd rozhodne znova aj o trovách pôvodného a dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 O. s. p).

Poučenie: Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 20. decembra 2011

JUDr. Beata Miničová, v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: Hana Segečová