



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodol v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Kolcuna a sudcov JUDr. Martina Vladika a JUDr. Viery Petrikovej v právnej veci žalobcov : **1/ P. F.**, bývajúci v N., **2/ P. K.**, bývajúci V., obaja zastúpení JUDr. J. N., advokátom v P., proti žalovanému : **I. T.**, bývajúci v N., zastúpený JUDr. K. B., advokátom v N., **o zaplatenie 23 899,62 € istiny s prísl.**, vedenej na Okresnom súde Nitra pod sp.zn. 7 C 241/2006, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Nitre zo 14. októbra 2010 sp.zn. 8 Co 67/2010

t a k t o :

Dovolanie žalovaného do zmeňujúcej časti rozsudku odvolacieho súdu **z a m i e t a .**

Žalobcom 1/, 2/ trovy dovolacieho konania nepriznáva.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Nitra rozsudkom z 2. februára 2010 č.k. 7 C 241/2006-182 zamietol návrh žalobcov, ktorým sa domáhali voči žalovanému zaplatenia, a to žalobcovi 1/ sumu 15 933,08 € a žalobcovi 2/ sumu 7 966,54 € s 10 % úrokom z omeškania ročne od 2.11.2006 do zaplatenia. Vykonaným dokazovaním mal za preukázané, že v zmysle dohody uzatvorenej medzi účastníkmi konania mal žalovaný platiť nájomné pravidelne tri mesiace vopred, preto za štvrtý kvartál roku 2003 (za mesiace október až december 2003) bola splátka nájomného splatná posledný deň mesiaca september 2003 a dňom 1.10.2003 sa žalovaný s platbou dostal do omeškania, teda v uvedený deň sa právo mohlo po prvý raz vykonať a od uvedeného dňa začala plynúť trojročná premlčacia lehota, ktorá uplynula 1.10.2006. Žalobcovia podali návrh na súd až dňa 21.11.2006, preto prihliadol na námietku premlčania vznesenú žalovaným, a to

za obdobie od 1.10.2003 do 19.12.2003 (kedy bola žalobcom pripísaná na účet kúpna cena za predmetné nehnuteľnosti) a za obdobie od 19.12.2003 do 16.9.2004 (kedy bol povolený vklad vlastníckeho práva pre M. J. k predmetným nehnuteľnostiam) súd návrh zamietol s poukazom na dobré mravy. V konaní bolo preukázané, že žalobcom bola kúpna cena (vo výške 2 000 000,-- Sk žalobcovi 1/ a 1 000 000,-- Sk žalobcovi 2/) pripísaná na ich účet dňa 19.12.2003, od januára 2004 žalovaný ako vyplynulo z jeho výpovede i z výpovede svedka M. J., platil nájomné vo výške 120 000,-- Sk ročne M. J. a uvedená skutočnosť bola preukázaná aj daňovým priznaním M. J. za roky 2004, 2005 a 2006. Napriek tomu, že vlastnícke právo pre M. J. bolo (nie vinou žalovaného) zavkladované až 16.9.2004, bolo by nespravodlivé a v rozpore s dobrými mravmi, aby si žalobcovia za obdobie od 19. decembra 2003 do 16. septembra 2004, teda za obdobie, kedy disponovali s kúpnu cenou, nárokovali aj platbu nájomného od žalovaného.

Na odvolanie žalobcov Krajský súd v Nitre rozsudkom zo 14. októbra 2010 č.k. 8 Co 67/2010-214 zmenil rozsudok súdu prvého stupňa tak, že uložil žalovanému zaplatiť žalobcovi 1/ sumu 11 285,93 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 10 % ročne zo sumy 7 966,54 € od 2.11.2006 do zaplataenia a vo výške 9 % ročne zo sumy 3 319,39 € od 2.11.2006 do zaplataenia a žalobcovi 2/ sumu 5 642,97 € spolu s úrokom z omeškania 10 % ročne zo sumy 3 983,27 € od 2.11.2006 do zaplataenia a vo výške 9 % ročne zo sumy 1 659,70 € od 2.11.2006 do zaplataenia, to všetko do troch dní a vo zvyšnej časti návrh žalobcov zamietol (napadnutý zamietajúci rozsudok v tejto časti potvrdil). Odvolací súd posudzujúc skutkové a právne závery súdu prvého stupňa mal za to, že súd prvého stupňa správne ustálil a správne i odôvodnil premlčanie nároku žalobcov na nájomné za obdobie štvrtého štvrťroka roku 2003 (za mesiace október až december 2003) na základe toho, že nájomné za toto obdobie bolo splatné najneskôr do 30.9.2003 a pri podaní žaloby dňa 21.11.2006 je už tento ich nárok premlčaný, pričom v dôsledku vznesenej námietky premlčania zo strany žalovaného nie je možné žalobcom nárok za toto obdobie už priznať v zmysle ustanovenia § 100 ods. 1 vety druhej Občianskeho zákonníka. Za vecne nesprávne však odvolací súd považoval právne posúdenie žalobcami uplatneného nároku na nájomné za obdobie od 1.1.2004 do 16.9.2004, resp. správne do 15.9.2004, keď žalobcami uplatňovaný nárok za uvedené obdobie považoval súd prvého stupňa z ich strany za výkon práva v rozpore s dobrými mravmi, ktorý rozpor vzhladol v tom, že žalobcovia od 19.12.2004 už disponovali s kúpnu cenou nehnuteľností, v ktorých sa nebytové priestory nachádzali, keď tieto nehnuteľnosti odpredali kúpnu

zmluvou zo dňa 5.12.2003 M. J., ktorá však bola zavkladovaná až dňa 16.9.2004 (nie vinou žalovaného), pričom žalovaný mal už platiť nájomné od januára 2004 kupujúcemu. Vychádzajúc z toho, že kúpna zmluva zo dňa 5. decembra 2003 nerieši vstup kupujúceho M. J. do užívania predmetných nehnuteľností odo dňa podpisu zmluvy a nijak nerieši ani právo (jeho neexistenciu) žalobcov na nájomné podľa uzavretej zmluvy, že kupujúci nebol žalovaný ale M. J., že vlastnícke právo k nehnuteľnostiam sa nadobúda až povolením vkladu vlastníctva správou katastra nehnuteľností, a že kúpna cena predstavuje pre predávajúceho náhradu za stratu vlastníctva, ku ktorej strate vlastníctva dochádza až povolením vkladu vlastníctva, mal odvolací súd za to, že zo strany žalobcov ohľadom uplatňovaného nájomného za obdobie pokiaľ boli vlastníkami nehnuteľností a nebytových priestorov v nich sa nachádzajúcich, nemôže ísť o výkon práva v rozpore s dobrými mravmi, keďže im až do povolenia vkladu vlastníctva všetky vlastnícke práva prináležali a teda im prináležalo aj právo na nájomné ako odplatu za užívanie predmetu nájmu žalovaným. Je právne bezvýznamné pre rozhodnutie o nároku žalobcov, že žalovaný prípadne platil nájomné kupujúcemu, ktorý však na toto nájomné ako nevlastník bol neoprávnená osoba. Ani podľa zmluvy kúpnej (neobsahuje postúpenie práv na nájomné a úpravu užívacích práv do povolenia vkladu vlastníctva), nedošlo k zániku práva žalobcov na nájomné. Nárok žalobcov na nájomné za obdobie od 16.9.2004, kedy sa stal vlastníkom nehnuteľností M. J. až do 30.9.2004 už žalobcom ako nevlastníkom nepatrí, nakoľko právo na nájomné za toto obdobie už prináležalo novému vlastníkovi nehnuteľností, ktorý nadobudnutím vlastníctva vstúpil do postavenia prenajímateľa nebytových priestorov a do práv s tým spojených. Vychádzajúc z uvedeného, keď žalovaný zaplatenie nájomného žalobcom za žalované obdobie nepreukázal, mal potom odvolací súd za to, že žalobcom prináleží nárok na nájomné za obdobie od 1.1.2004 do 15.9.2004, teda za osem a 1/2 mesiacov, čo potom v prípade žalobcu 1/ predstavuje sumu 11 285,93 € a u žalobcu 2/ sumu 5 642,97 €, pričom žalobcom prináleží aj požadovaný úrok z omeškania v zmysle ustanovení § 517 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby NBS platnej ku dňu vzniku omeškania žalovaného s platbou nájomného.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu do jeho zmeňujúcej časti podal dovolanie žalovaný, ktorého prípustnosť odvodzoval z ustanovenia § 238 ods. 1 O.s.p. a dôvodnosť z ustanovenia § 241 ods. 2 písm.c/ O.s.p. V dovolaní uviedol, že tak M. J. ako aj on vychádzal z názoru, že pokiaľ kúpna zmluva bola podpísaná, kúpna cena bola predávajúcim zaplatená,

nie je daný dôvod, aby predávajúcim platil nájomné. Z obsahu spisu je zrejmé, že vklad vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam bol realizovaný výrazne neskôr ako je bežný štandard iba z dôvodov, ktoré vznikli na strane predávajúcich. Tieto skutočnosti sú v spise zdokumentované. Ekvivalentom hodnoty nehnuteľností je kúpna cena. Pokiaľ niekto obdrží kúpnu cenu a ako konštatuje aj odvolací súd, otázka užívania nehnuteľností nie je jednoznačne určená, je potrebné vychádzať z morálnych zásad, ktoré sa premietajú do termínu dobrej mravy. Je toho názoru, že je výslovne nespravodlivé, aby niekto zobral kúpnu cenu za nehnuteľnosti a súčasne požadoval aj platbu nájomného za tieto nehnuteľnosti, ktoré odpredal. Jedná sa výslovne o právne posúdenie, ktoré však v zákone explicitne riešené nie je a jedná sa o výklad práva s interpretačnou zásadou obsiahnutou v ustanovení § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Právo by malo obsahovať aj morálne zásady. Domnieva sa, že výklad práva ako ho spravil odvolací súd je v rozpore s týmito morálnymi zásadami. Navrhol rozhodnutie odvolacieho súdu zmeniť a podaný návrh zamietnuť.

Žalobcovia 1/, 2/ sa k podanému dovolaniu žalovaného písomne nevyjadrili.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), ktorý je zastúpený advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok v jeho zmeňujúcej časti bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že dovolanie žalovaného nie je dôvodné.

V zmysle § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi. Obligatórne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tiež tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody pritom neposudzuje len podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale podľa obsahu tohto opravného prostriedku.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť (§ 242 ods. 1 druhá veta O.s.p.) skúmať vždy, či napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu nebolo vydané v konaní postihnutom niektorou z procesných väd uvedených v § 237 O.s.p., zaoberal sa dovolací súd predovšetkým otázkou, či

konanie v tejto veci nie je postihnuté niektorou z väd vymenovaných v § 237 písm.a/ až g/ O.s.p. (t.j. či v danej veci nejde o prípad nedostatku právomoci súdu, nedostatku spôsobilosti účastníka byť účastníkom konania, nedostatku riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, o prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, prípad nedostatku návrhu na začatie konania tam, kde konanie sa mohlo začať len na takýto návrh, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať, alebo prípad rozhodovania vylúčeným sudcom či súdom nesprávne obsadeným). Dovolateľ žiadnu z týchto väd nenamietal a jej existencia nevyšla v dovolacom konaní najavo.

Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadnuť aj vtedy, ak nie je v dovolaní namietaná, je procesná vada, ktorá na rozdiel od väd taxatívne vymenovaných v § 237 O.s.p. nezakladá zmätočnosť rozhodnutia. Jej dôsledkom je vecná nesprávnosť, ktorej základom je porušenie procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní. Ani vadu tejto povahy dovolateľ nenamietal a jej existencia nevyšla v dovolacom konaní najavo.

Dovolateľ namieta, že zmeňujúci rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm.c/ O.s.p.). Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. 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.

Posúdiť, či je napadnutý rozsudok odvolacieho súdu so zreteľom na uplatnený dovolací dôvod (§ 241 ods. 2 písm.c/ O.s.p.) obsahovo konkretizovanému dovolacími námietkami správny (§ 243b ods. 1 O.s.p.) znamená v danom prípade preskúmať opodstatnenosť odvolacím súdom vysloveného právneho názoru, že vlastnícke právo k nehnuteľnostiam sa nadobúda až po povolení vkladu vlastníctva správou katastra nehnuteľností, a že kúpna cena predstavuje pre predávajúceho náhradu za stratu vlastníctva, ku ktorej strate vlastníctva dochádza až povolením vkladu vlastníctva, že zo strany žalobcov ohľadom uplatňovaného nájomného za obdobia pokiaľ boli vlastníckymi nehnuteľnosťami a nebytových priestorov v nich sa nachádzajúcich nemôže ísť o výkon práva v rozpore s dobrými mravmi, keďže im až do povolenia vkladu vlastníctva všetky vlastnícke práva

prináležali a teda im prináležalo aj právo na nájomné ako odplatu za užívanie predmetu nájmu žalovaným.

Rozhodnutie správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je rozhodnutím, ktorého účinky (§ 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka) spočívajú v nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, t.j. vo vecno-právnych následkoch. Kúpna cena predstavuje pre predávajúceho náhradu za stratu vlastníctva, ku ktorej strate vlastníctva dochádza až povolením vkladu vlastníctva, uplatňovaním nájomného za obdobie pokiaľ boli vlastníckmi nehnuteľností a nebytových priestorov v nich sa nachádzajúcich žalobcovia, nemôže ísť o výkon práva v rozpore s dobými mravmi, keďže im až do povolenia vkladu vlastníctva všetky vlastnícke práva prináležali a teda im prináležalo aj právo na nájomné ako odplata za užívanie predmetu nájmu žalovaným. Predmetná kúpna zmluva neobsahuje postúpenie práv na nájomné a úpravu užívacích práv do povolenia vkladu vlastníctva, teda nedošlo k zániku práva žalobcov na nájomnom.

Z uvedeného vyplýva, že rozsudok odvolacieho súdu bol z hľadiska uplatnených dovolacích dôvodov správny. Pretože nebolo zistené (ani dovolateľom tvrdené) že by rozsudok odvolacieho súdu bol postihnutý vadou uvedenou v § 237 O.s.p., či tzv. inou vadou konania v zmysle ustanovenia § 241 ods. 2 písm.b/ O.s.p., ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalovaného podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

V dovolacom konaní nebol žalovaný úspešný a právo na náhradu trov dovolacieho konania vzniklo žalobcom 1/, 2/ (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd nepriznal žalobcom 1/, 2/ náhradu trov dovolacieho konania, lebo v dovolacom konaní nebol podaný návrh na uloženie povinnosti nahradiť trovy dovolacieho konania (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 151 ods. 1 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 rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 28. februára 2012

JUDr. Jozef Kolcun, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia : Jarmila Uhlířová