



## ROZSUDOK

### V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Maguru a sudcov JUDr. Sone Mesiarkinovej a JUDr. Ladislava Górasza v právnej veci žalobkyne **M. P.**, bývajúcej vo Z., zastúpenej Mgr. R. U., advokátom vo Z., proti žalovaným **1/ Ing. P. V.**, bývajúcemu v B., **2/ Ing. E. V.** bývajúcej v B., zastúpeným Mgr. P. N. advokátom v B., **3/ JUDr. M. D.**, advokátovi v B. – správcovi konkurznej podstaty úpadcu S., spol. s r.o. v konkurze, Z., IČO : X., **o neplatnosť zmluvy a určenie, že nájomný pomer k bytu žalobkyne trvá**, vedenej na Okresnom súde vo Zvolene pod sp.zn. 9 C 155/2005, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 13. septembra 2006, sp.zn. 17 Co 176/06, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky :

- **o d m i e t a** dovolanie žalobkyne v časti smerujúcej proti výroku rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 13. septembra 2006 sp.zn. 17 Co 176/06, ktorým bol potvrdený rozsudok Okresného súdu vo Zvolene z 9. mája 2006, č.k. 9 C 155/05-114 vo výroku, ktorým bola žaloba žalobkyne čiastočne zamietnutá,

- **z a m i e t a** dovolanie žalobkyne v časti smerujúcej proti výroku rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 13. septembra 2006 sp.zn. 17 Co 176/06, ktorým bol zmenený rozsudok Okresného súdu vo Zvolene z 9. mája 2006, č.k. 9 C 155/05-114 tak, že žaloba o určenie, že nájomný pomer žalobkyne k bytu č. X. trvá, bola zamietnutá.

Žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovaným 1/, 2/ náhradu trov dovolacieho konania 1 709 Sk k rukám ich právneho zástupcu Mgr. P. N., advokáta v B., do 3 dní.

Žalovanému 3/ náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

### **O d ô v o d n e n i e :**

Okresný súd vo Zvolene rozsudkom z 9. mája 2006, č.k. 9 C 155/05-114, vyhovel žalobe žalobkyne v tej časti, ktorou sa domáhala určenia, že jej nájomný pomer k bytu č. X., nachádzajúcemu sa na X.. poschodí obytného domu súpisné č. X., orientačné č. X. na L., trvá. Zamietol žalobu o určenie neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva predmetného bytu, ktorú uzavreli dňa 20.9.2004 žalovaní 1/, 2/ a žalovaný 3/. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že pôvodný nájomný pomer žalobkyne k bytu zanikol dňa 31.1.1999 na základe rozsudku Okresného súdu vo Zvolene č.k. 16 C 87/98-41 zo dňa 7. septembra 1998, ale následne vznikol žalobkyňi nový nájomný pomer na základe zmluvy o nájme uzavretej medzi Mgr. D. M., správcom konkurznej podstaty prenajímateľa bytu a žalobkyňou. Existenciu novej nájomnej zmluvy vyvodil zo skutočnosti, že správca konkurznej podstaty schválil žiadosť žalobkyne o výmenu bytu s M. O., ako aj z výpovede žalobkyne a svedka S.. Žalobu na určenie neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva zamietol pre nedostatok naliehavého právneho záujmu, pretože nebolo právoplatne rozhodnuté o existencii nájomného pomeru žalobkyne k predmetnému bytu. O trovách konania rozhodol tak, že žiadny z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

Krajský súd v Banskej Bystrici na odvolanie žalobkyne a žalovaných 1/, 2/ rozsudkom z 13. septembra 2006 sp.zn. 17 Co 176/06, rozsudok okresného súdu vo výroku, ktorým určil, že nájomný pomer žalobkyne k bytu č. X. trvá, zmenil tak, že žalobu zamietol. Vo výroku, ktorým bola čiastočne žaloba žalobkyne zamietnutá, rozsudok prvostupňového súdu potvrdil. Žalobkyňu zaviazal zaplatiť žalovaným 1/, 2/ trovy konania vo výške 17 488 Sk na účet ich právneho zástupcu. Mal za to, že okresný súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, a preto zopakoval niektoré dôkazy vykonané súdom prvého stupňa a doplnil sám dokazovanie obsahom spisu Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 51 – 24 K 159/99. Vykonanie tohto dokazovania považoval za nevyhnutné pre ozrejmienie konania správcu konkurznej podstaty Mgr. D. M., ktorý zomrel pred začatím konania vo veci. Žalobkyňa práve jeho súhlasom preukazovala uzavretie novej nájomnej

zmluvy. Zo spisu zistil, že rozsudok Okresného súdu vo Zvolene sp.zn. 16 C 87/98, ktorým zanikol nájomný pomer žalobkyne k predmetnému bytu, netvorí súčasť konkurzného spisu a nebol uvádzaný ani v žiadnych písomných podaniach zo strany žalobkyne alebo ostatných nájomníkov. Táto skutočnosť nebola uvedená ani v žiadosti o schválenie výmeny bytov medzi žalobkyňou a M. O.. To, že správca konkurznej podstaty podpísal žiadosť o výmenu bytov a s touto súhlasil, nedokazuje, že v tom čase nájomný pomer žalobkyne k bytu existoval, pretože správca konkurznej podstaty nemusel mať vedomosť o zániku nájomného pomeru na základe právoplatného rozsudku súdu. Tvrdenie žalobkyne, že správca konkurznej podstaty podpísal i novú nájomnú zmluvu, ktorú jej však nevydal, nakoľko mu nebola ochotná vyplatiť 50 000 Sk, odvolací súd vyhodnotil ako nepravdivú, v rozpore s dovtedajšími dôvodmi žalobkyne ohľadom trvania nájomného vzťahu, ktorý odvodzovala len od poskytovania platieb nájomného a iných platieb spojených s užívaním bytu. Doručovanie evidenčných listov a predpisov platieb žalobkyni zo strany správcu konkurznej podstaty nasvedčovalo tomu, že nevedel o právoplatnom rozsudku o skončení nájomného vzťahu. Keď túto skutočnosť zistil a oznámil konkurznému súdu, tento súd dal správcovi súhlas k odpredaju predmetného bytu v rámci konkurzného konania mimo dražby žalovaným 1/, 2/. Rozsudok súdu prvého stupňa v časti výroku, ktorým zamietol žalobu na určenie neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu na žalovaných 1/, 2/ potvrdil ako vecne správny, i keď z iných právnych dôvodov, ako uviedol súd prvého stupňa. Súd prvého stupňa i keď vykonal dokazovanie smerom k otázke platnosti predmetnej zmluvy, s vecným posúdením sa nezaoberal, pre nedostatok naliehavého právneho záujmu v kontexte s ním vysloveného trvania nájomného pomeru žalobkyne k predmetnému bytu. Odvolací súd nezistil žiadny dôvod neplatnosti zmluvy. Ak nájomný pomer žalobkyne k tomuto bytu ku dňu uzavretia zmluvy netrval, osobitný zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, nebránil odpredať tento byt do vlastníctva žalovaných 1/, 2/. Byt patril do konkurznej podstaty žalovaného 3/ a bol speňažený spôsobom nariadeným konkurzným súdom a v súlade s ním vydanými opatreniami. O trovách konania rozhodol v zmysle § 224 ods. 2 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti tomuto rozsudku podala dňa 27. novembra 2006 s poukazom na ustanovenie § 238 ods. 1 O.s.p. dovolanie žalobkyňa, ktorá žiadala napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedla, že sa plne stotožnila so skutkovým stavom, ako ho zistil súd prvého stupňa. Prvostupňový rozsudok v časti určenia, že nájomný pomer trvá, považovala za vecne

správny. Ona s bývalým správcom konkurznej podstaty uzavrela dňa 29.12.1999 novú nájomnú zmluvu, čo dosvedčil i svedok J. S.. Tým jej vznikol nový nájomný pomer na dobu neurčitú. Namietala, že súd prvého stupňa nesprávne zamietol jej žalobu na určenie neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu na žalovaných 1/, 2/ a odvolací súd potvrdil ako vecne správny tento výrok odvolaním napadnutého rozsudku. Ako nájomnícke predmetného bytu jej mal byť tento odpredaný v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. Ak správca konkurznej podstaty byt odpredal žalovaným 1/, 2/, urobil tak v rozpore s týmto zákonom. Preto považovala zmluvu o prevode vlastníctva bytu za neplatnú.

Žalovaní 1/, 2/ považovali dovolanie žalobkyne za bezpredmetné a neopodstatnené. Žalobkyňa uviedla tieto isté námietky, ktoré už uvádzala v konaniach na oboch nižších súdoch. Žiadali priznať náhradu trov dovolacieho konania.

Žalovaný 3/ sa k dovolaniu nevyjadril.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podala včas účastníčka konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), zastúpená advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.) skúmal najskôr, či dovolanie smeruje v celom rozsahu proti rozhodnutiu, ktoré možno týmto opravným prostriedkom napadnúť.

Podľa ustanovenia § 236 ods. 1 O.s.p. v znení do 1. júla 2007 (ďalej len O.s.p.), podľa ktorého je s poukazom na ustanovenie § 372o zák.č. 273/2007 Z.z. potrebné vec právne posúdiť, dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa.

V prejednávanej veci odvolací súd rozhodol rozsudkom, ktorého výroková časť obsahuje dva samostatné výroky, z hľadiska prípustnosti dovolania.

Dovolanie je prípustné proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej (§ 238 ods. 1 O.s.p.). V zmysle § 238 ods. 2 O.s.p. je dovolanie prípustné tiež proti rozsudku, v ktorom sa odvolací súd odchýlil od právneho názoru dovolacieho súdu vysloveného v tejto veci. Podľa § 238 ods. 3 O.s.p. je dovolanie prípustné tiež vtedy, ak smeruje proti potvrdzujúcemu rozsudku, vo výroku ktorého

odvolací súd vyslovil, že dovolanie je prípustné, pretože ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu.

Z uvedeného je zrejmé, že pokiaľ odvolací súd potvrdil výrok rozsudku súdu prvého stupňa, ktorým zamietol žalobu na určenie neplatnosti zmluvy o prevode nehnuteľností, v tejto časti rozsudok odvolacieho súdu nevykazuje znaky rozsudku uvedeného v § 238 ods. 1 a 3 O.s.p., pretože nejde o zmeňujúci, ale potvrdzujúci rozsudok, vo výroku ktorého odvolací súd nevyslovil, že je dovolanie proti nemu prípustné. Dovolanie nie je prípustné ani podľa ustanovenia § 238 ods. 2 O.s.p. z dôvodu, že dovolací súd vo veci doposiaľ nerozhodoval. Preto Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalobkyne proti výroku odvolacieho súdu, ktorým potvrdil v časti rozsudok súdu prvého stupňa, v súlade s § 218 ods. 1 písm.c/ v spojení s § 243b ods. 4 O.s.p., ako dovolanie smerujúce proti rozhodnutiu, proti ktorému je tento opravný prostriedok neprípustný, odmietol.

Prípustnosť dovolania žalobkyne v časti, smerujúcej proti výroku, ktorým odvolací súd zmenil výrok rozsudku súdu prvého stupňa tak, že žalobu o určenie, že nájomný pomer žalobkyne k bytu č. X. trvá, zamietol, vyplýva z § 238 ods. 1 O.s.p.

Podľa ustanovenia § 241 ods. 2 O.s.p. dovolanie možno odôvodniť len tým, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v ustanovení § 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.

Najvyšší súd Slovenskej republiky je oprávnený rozhodnutie odvolacieho súdu preskúmať len v rozsahu, v ktorom bol jeho výrok napadnutý, pričom je viazaný uplatneným dovolacím dôvodom, vrátane toho, ako ho dovolateľka obsahovo vymedzila (§ 242 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd nie je viazaný rozsahom dovolacích návrhov v prípadoch uvedených v ustanovení § 242 ods. 2 písm.a/ až d/ O.s.p. Ak nejde o vady uvedené v § 237 O.s.p., neprihliada na vady konania, ktoré neboli uplatnené v dovolaní, iba že by tieto vady mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Uvedené zákonné ustanovenie § 237 O.s.p. pripúšťa dovolanie proti každému rozhodnutiu (rozsudku alebo uzneseniu) odvolacieho súdu, ak konanie, v ktorom bolo vydané, je postihnuté niektorou zo závažných procesných väd vymenovaných v písmenách a/ až g/

tohto ustanovenia (ide tu o nedostatok právomoci súdu, spôsobilosti účastníka, prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, ak sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať a prípad rozhodovania vylúčeným sudcom alebo nesprávne obsadeným súdom). Existencia niektorej z vyššie uvedených vád však nebola dovolacím súdom v konaní zistená a dovolateľka ani vo svojom dovolaní nenamietala, že by v konaní k uvedeným vadám došlo.

Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadnuť aj vtedy, ak nie je v dovolaní namietaná, je procesná vada, ktorá na rozdiel od vád 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. Uvedená vada konania však dovolacím súdom nebola zistená.

Z obsahu dovolania žalobkyne vyplýva, že táto ako dovolací dôvod uplatňuje ustanovenie § 241 ods. 2 písm.c/ O.s.p., t.j. nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom.

Nesprávnym právnym posúdením veci je v zmysle § 241 ods. 2 písm.c/ O.s.p. omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O mylnú aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, ako mal správne použiť, alebo aplikoval síce správny právny predpis, ale nesprávne ho vyložil. O takýto prípad sa v preskúmvanej veci nejedná.

Podľa § 34 Občianskeho zákonníka je právny úkon prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím, môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejavovať (§ 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Z ustanovenia § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania, nájomná zmluva spravidla obsahuje aj popis príslušenstva a opis stavu bytu.

Podľa ustanovenia § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

V danom prípade odvolací súd dospel k správne právnemu záveru o tom, že medzi žalobkyňou a žalovaným 3/ nedošlo k vzniku nového nájomného vzťahu k predmetnému bytu. Vyriešenie otázky existencie tohto nového nájomného vzťahu odvolací súd správne posudzoval z dôvodu, že jej vyriešenie bolo základným predpokladom rozhodovania o žalobe na určenie, že žalobkyni trvá nájomný pomer i po jeho zániku na základe rozhodnutia súdu (rozsudok Okresného súdu vo Zvolene zo dňa 7. septembra 1998 sp.zn. 16 C 87/98).

Vzhľadom k tej skutočnosti, že žalobkyňa nepredložila písomnú formu novej nájomnej zmluvy, ktorá skutočnosť však sama osebe v zmysle § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka by nespôsobila jej neplatnosť a tým nezabránila vzniku nájmu bytu, odvolací súd správne skúmal, či k vzniku nového nájmu bytu neprišlo iným spôsobom (konkludentným), nevzbudzujúcim pochybnosti, že k uzavretiu novej nájomnej zmluvy došlo. Dospel k správne právnemu záveru spočívajúcemu v tom, že k vzniku nového nájmu sporného bytu dňa 29.12.1999 a ani neskôr nedošlo a preto ani žalobkyni netrvá nájomný pomer.

Najvyšší súd Slovenskej republiky poukazuje na tú skutočnosť, že hoci nedostatok písomnej formy nájomnej zmluvy nespôsobuje jej neplatnosť, prejavy vôle smerujúce k uzavretiu nájomnej zmluvy museli byť urobené spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosť o tom, čo chceli účastníci konania prejavíť (§ 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Záver o uzavretí zmluvy o nájme bytu konkludentným spôsobom preto nevyhnutne predpokladá, že tu bol daný konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy o nájme bytu ako na strane prenajímateľa, tak aj na strane nájomcu. V tomto smere iba samotné tvrdenie žalobkyne o priebehu uzatvorenia novej zmluvy o nájme bytu, podporené svedectvom osoby jej blízkej (svedok J. S.), v kontexte s dokazovaním vyplývajúcim z obsahu spisu Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 51 – 24 K 159/1999, neumožňuje záver o zhodne prejavenej vôli prenajímateľa a žalobkyne.

Dovolací súd sa stotožňuje s právnym názorom odvolacieho súdu, ktorý dospel k záveru o tom, že nedošlo k vzniku práva nového nájmu predmetného bytu a preto ani k obnoveniu zaniknutého nájomného pomeru. Platenie nájomného žalobkyňou samo osebe ešte neznamená, že došlo k vzniku nového nájmu bytu, potom, čo jej nájomný pomer zanikol.

Námietky žalobkyne uvádzané v dovolaní, považuje preto dovolací súd za právne irelevantné a v podrobnostiach odkazuje na dôvody, obsiahnuté v podrobnom odôvodnení rozhodnutia odvolacieho súdu.

K námietkam dovolateľky spochybňujúcim správnosť skutkových záverov odvolacieho súdu považuje dovolací súd za potrebné uviesť, že v zmysle § 241 ods. 2 O.s.p. tieto nemôžu byť samy osebe dôvodom dovolania. Dovolanie nie je totiž „ďalším odvolaním“, ale je mimoriadnym opravným prostriedkom určeným na nápravu len výslovne uvedených procesných (§ 241 ods. 2 písm.a/, b/ O.s.p.) a hmotnoprávných (§ 241 ods. 2 písm.c/ O.s.p.) väd. Preto sa dovolaním nemožno úspešne domáhať revízie skutkových zistení urobených odvolacím súdom, tak ani prieskumu ním vykonaného dokazovania. Ťažisko dokazovania je v konaní pred súdom prvého stupňa a jeho skutkové závery je oprávnený dopĺňať, prípadne korigovať len odvolací súd, ktorý za tým účelom môže vykonávať dokazovanie (§ 213 O.s.p.), ktoré v danej veci i odvolací súd dôsledne vykonal. Dovolací súd nie je všeobecnou treťou inštanciou, v ktorej by mohol preskúmať akékoľvek rozhodnutie súdu druhého stupňa. Preskúmať správnosť a úplnosť skutkových zistení, a to ani v súvislosti s právnym posúdením veci, nemôže dovolací súd už len z toho dôvodu, že nie je oprávnený bez ďalšieho prehodnocovať vykonané dôkazy, pretože na rozdiel od súdu prvého stupňa a odvolacieho súdu, nemá možnosť podľa zásad ústnosti a bezprostrednosti v konaní o dovolaní tieto dôkazy sám vykonávať, ako je zrejmé z obmedzeného rozsahu dokazovania v dovolacom konaní.

Z uvedeného vyplýva, že dovolací dôvod podľa § 241 ods. 2 písm.c/ O.s.p. nie je daný a keďže neboli zistené ani ďalšie dôvody uvedené v § 241 ods. 2 O.s.p., ktoré by mali za následok nesprávnosť dovolaním napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu, Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalobkyne proti výroku rozsudku odvolacieho súdu, ktorým zmenil výrok súdu prvého stupňa, podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

V dovolacom konaní úspešným žalovaným 1/, 2/, 3/ vzniklo právo na náhradu trov konania proti žalobkyni, ktorá úspech nemala (§ 243b ods. 4 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd úspešnému žalovanému 3/ náhradu trov dovolacieho konania nepriznal, pretože nepodal návrh na ich priznanie (§ 151 O.s.p.). Žalovaným 1/, 2/ priznal náhradu trov dovolacieho konania, spočívajúcu v odmene advokáta za právnu službu, ktorú poskytol vypracovaním vyjadrenia k dovolaniu (§ 14 ods. 1 písm.c/ vyhlášky č. 665/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb). Sadzbu tarifnej odmeny určil podľa § 11 ods. 1 tejto vyhlášky vo výške 1 371 Sk, čo s náhradou za miestne telekomunikačné výdavky a miestne prepravné vo výške 1/100 výpočtového základu podľa § 16 ods. 3 vyhlášky, t.j. 178 Sk, predstavuje spolu s DPH vo výške 260 Sk sumu 1 709 Sk, ktorú zaviazal zaplatiť žalobkyňu k rukám právneho zástupcu žalovaných 1/, 2/ do troch dní.

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

**V Bratislave 22. februára 2008**

**JUDr. Vladimír Magura, v.r.**

**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia :