



ROZSUDOK
V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Daniely Sučanskej a členov senátu JUDr. Emila Franciscyho a JUDr. Eleny Siebenstichovej, v právnej veci žalobcu **N.**, bývajúceho v K., zastúpeného JUDr. M., advokátkou so sídlom v K., proti žalovanému **G., s.r.o.**, so sídlom v K., zastúpenému JUDr. F., advokátom so sídlom v K., **o zaplatenie 3 319,39 € (100 000 Sk) s príslušenstvom**, vedenej na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 23 C 373/2004, na dovolanie žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 11. septembra 2008 sp. zn. 1 Co 180/2007, takto

r o z h o d o l :

Dovolanie **z a m i e t a .**

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi náhradu trov dovolacieho konania 128,12 € do rúk advokátky JUDr. M., so sídlom v K., do 3 dní.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Košice I rozsudkom z 1. marca 2007 č.k. 23 C 373/2004-156 žalovaného zaviazal zaplatiť žalobcovi 100 000 Sk so 6 % úrokom z omeškania od 28. júna 2005 do zaplatenia a nahradiť mu 35 517 Sk trov konania. Súčasne žalovanému uložil povinnosť zaplatiť na účet súdu prvého stupňa 5 000 Sk titulom súdneho poplatku. Rozhodnutie vo veci samej

odôvodnil tým, že účastníci konania 11. marca 2004 uzavreli zmluvu o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v K., na základe ktorej žalobca zaplatil žalovanému preddavok na nájomné vo výške 100 000 Sk. K uzavretiu zmluvy o nájme nebytových priestorov nedošlo. Hoci účastníci zmluvy o budúcej zmluve si dostatočne neujasnili rozsah svojich práv a povinností pokiaľ ide o vykonávanie a financovanie rekonštrukčných prác v nebytových priestoroch, ktoré mali byť predmetom zmluvy o nájme nebytových priestorov, a nedohodli sa kto a na koho účet bude zabezpečená stavebná úprava nebytového priestoru, z vykonaného dokazovania považoval za značne pravdepodobné, že žalobca v čase uzatvárania zmluvy o budúcej zmluve bol uzrozumený, že náklady na rekonštrukciu bude hradiť on. Nakoľko finančné prostriedky požadované žalovaným na vykonanie rekonštrukcie nebytového priestoru boli nad rámec predpokladov žalobcu, bol toho názoru, že došlo k naplneniu ustanovenia § 50a ods. 1 a 3 Občianskeho zákonníka a záväzok žalobcu uzavrieť zmluvu o nájme nebytových priestorov zanikol. Vyjasnenosť zmluvných vzťahov v otázke účelu nájmu, ustálenie finančných požiadaviek spojených so zabezpečením priestorov, ktoré sa mali žalobcovi prenajať, považoval za základnú požiadavku, ktorú kladie ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka na každý právny úkon. Keďže zmluva o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov túto požiadavku nespĺňa, považoval ju za neplatnú (§ 39 Občianskeho zákonníka), a preto žalovaného zaviazal na vrátenie preddavku na nájomné vo výške 100 000 Sk, ktoré mu žalobca na základe tejto neplatnej zmluvy poskytol. Výrok o náhrade trov konania odôvodnil § 142 ods. 1 O.s.p. a výrok o povinnosti žalovaného zaplatiť súdny poplatok podľa § 2 a § 4 zákona č. 71/1992 Zb. s poukazom na oslobodenie žalobcu od súdnych poplatkov a jeho úspešnosť v konaní.

Na odvolanie žalovaného Krajský súd v Košiciach rozsudkom z 11. septembra 2008 sp. zn. 1 Co 180/2007 rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil a žalovaného zaviazal zaplatiť žalobcovi 3 840 Sk trov odvolacieho konania. V odôvodnení uviedol, že medzi účastníkmi nebolo sporné, že predmetom zmluvy o budúcej zmluve z 11. marca 2004 bol ich vzájomný záväzok uzavrieť v konkrétnom termíne riadnu zmluvu o nájme nebytových priestorov. Za spornú považoval v danom prípade skutočnosť, či zmluva o budúcej zmluve obsahuje jednu z podstatných náležitostí jej platnosti uvedenej v § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, a to dohodnutý účel nájmu. Bol toho názoru, že z bodu III. uvedenej zmluvy označeného ako účel zmluvy, podľa ktorého nebytové priestory budúci

prenajímateľ prenechá do užívania za účelom ich využitia budúcim nájomcom na účel predmetu podnikania budúceho nájomcu, čo budúci nájomca preukáže živnostenským listom, prípadne výpisom z obchodného registra, pričom všetky potrebné povolenia k umiestneniu prevádzky v súlade s právnymi predpismi zabezpečí budúci nájomca, vyplýva, že ku dňu uzavretia zmluvy nebolo medzi účastníkmi zrejmé, aký bude účel nájmu a tento sa mal v budúcnosti preukázať živnostenským listom, prípadne výpisom z obchodného registra. Z hľadiska potreby určítosti právneho úkonu ako všeobecnej náležitosti jeho platnosti podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka dospel k záveru, že vôľa účastníkov je v časti účelu nájmu síce zrozumiteľne vyjadrená, avšak jej obsah je v tejto časti nejasný v dôsledku neurčitého vyjadrenia, ktoré nemožno odstrániť ani prostredníctvom interpretačného pravidla. Podľa odvolacieho súdu neurčitosť formulácie účelu nájmu vyplýva jednak z toho, že až do získania živnostenského oprávnenia, resp. výpisu z obchodného registra, na ktoré zmluva odkazuje, táto neobsahuje žiadny konkrétny účel nájmu, napriek tomu, že od jej uzavretia (11. marca 2004) je táto náležitosť podmienkou platnosti zmluvy. Ďalší dôvod preukazujúci neurčitosť vyvodil z toho, že v živnostenskom oprávnení môže dôjsť k povoleniu veľkého množstva činností predmetu podnikania s úplne odlišnou potrebou charakteru priestoru určeného na využitie nebytového priestoru aj z hľadiska jeho vhodnosti na účel, na ktorý bol prenajatý. Z týchto dôvodov uzavrel, že pokiaľ zmluva o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov neobsahuje dostatočne určito vyjadrenú jednu z podstatných náležitostí zmluvy o nájme nebytových priestorov, a to účel nájmu, je takáto zmluva podľa § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. neplatná. Keďže žalobca na základe takejto neplatnej zmluvy plnil žalovanému (v danom prípade preddavok na nájomné vo výške 100 000 Sk), došlo na strane žalovaného k bezdôvodnému obohateniu v zmysle § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka, preto rozhodnutie súdu prvého stupňa, ktorým bolo žalobe vyhovené, považoval za správne a v zmysle § 219 O.s.p. ho potvrdil. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol podľa § 224 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 142 ods. 1 O.s.p. Samostatným výrokom pripustil dovolanie, pretože právne závery o neurčítosti vyjadrenia účelu zmluvy pri formulácii uvedenej v bode III. odseku 1 zmluvy o budúcej zmluve z 11. marca 2004 považoval za zásadného právneho významu.

Rozsudok odvolacieho súdu napadol žalovaný dovolaním, v ktorom namietal právne posúdenie otázky účelu nájmu v zmluve o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov

odvolacím súdom. Mal za to, že účel nájmu je v tejto zmluve vyjadrený dostatočne určitým spôsobom, a preto je zmluva platná. Uviedol, že z obsahu bodu III. zmluvy o budúcej zmluve z 11. marca 2004 vyplýva, že zmluvné strany prejavili slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne svoju vôľu, aby bol účel nájmu zhodný s predmetom podnikania žalobcu, aj keď vedeli, že podnikateľské oprávnenie získa budúci nájomca až v budúcnosti. V čase uzavretia zmluvy o budúcej zmluve zmluvné strany vedeli, na aký účel bude žalobca ako budúci nájomca predmet nájmu užívať – išlo o pohostinské a s tým súvisiace služby. Bol toho názoru, že absencia živnostenského oprávnenia v čase uzatvárania zmluvy o budúcej zmluve nemôže budúcemu prenajímateľovi a nájomcovi nebytových priestorov brániť v uzatvorení zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov. Žiadal preto napadnuté rozsudky súdov oboch stupňov zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému súdu na ďalšie konanie.

Žalobca vo vyjadrení k dovolaniu žalovaného uviedol, že rozhodnutie odvolacieho súdu je vecne správne.

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. 3 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že dovolanie žalovaného nie je dôvodné.

V ustanovení § 238 ods. 3 O.s.p. je odvolaciemu súdu zverené oprávnenie založiť výrokom jeho rozsudku prípustnosť dovolania v prípade, že toto rozhodnutie je zásadného právneho významu. V prípade dovolania pripusteného odvolacím súdom v zmysle § 238 ods. 3 O.s.p. je dovolateľ oprávnený napadnúť jeho rozhodnutie len z dôvodu, že spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.), a to práve len v konkrétne vymedzenej otázke. V dovolacom konaní môžu byť v takom prípade predmetom súdneho posudzovania iba právne otázky [na riešenie skutkových otázok dovolací súd nie je oprávnený ani vybavený procesnými prostriedkami (§ 243a ods. 2, veta druhá O.s.p.)].

Z ustanovenia § 242 ods. 1 O.s.p. vyplýva, že dovolací súd je viazaný rozsahom dovolania a dovolacím dôvodom, vrátane jeho vecného (obsahového) vymedzenia dovolateľom.

Obligatórne sa zaoberá len vadami vymenovanými v § 237 O.s.p. a tzv. inými vadami, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Tieto vady konania neboli dovolateľom namietané a ani z obsahu spisu tieto vady nevyplývajú.

Uplatnením dovolacieho dôvodu podľa § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. možno odvolaciemu súdu vytknúť, že jeho rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Úlohou dovolacieho súdu v prípade dovolania, odôvodneného nesprávnym právnym posúdením veci, je posúdiť, či odvolací súd na zistený skutkový stav použil správny právny predpis a či ho aj správne interpretoval.

Vzhľadom na uplatnený dovolací dôvod je predmetom preskúmania dovolacím súdom právna otázka (pre ktorú odvolací súd pripustil dovolanie), týkajúca sa neurčitosti vyjadrenia účelu nájmu v zmluve o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov uzavretej účastníkmi dňa 11. marca 2004.

Právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom (§ 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

Z ustanovenia § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný.

Prejav vôle je neurčitý, ak je neurčitý jeho obsah. To znamená vtedy, ak sa konajúcemu nepodarilo obsah vôle jednoznačným spôsobom stanoviť. Prejav vôle je nezrozumiteľný, ak sa konajúcemu nepodarilo dosiahnuť, či už vadným slovným, alebo iným sprostredkovaným spôsobom, jasného vyjadrenia tejto vôle. Záver o neurčitosti alebo nezrozumiteľnosti právneho úkonu predpokladá, že ani jeho výkladom nie je možné dospieť k nepochybnému poznaniu, čo chcel účastník občianskoprávneho vzťahu prejavovať. Účinky právneho úkonu sa posudzujú v čase, kedy došlo k prejavu vôle konajúceho a následné zmeny sú možné len zákonným spôsobom, nie však zmenou výkladu prejavu vôle.

Z bodu III. ods. 1 zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov uzavretej účastníkmi konania 11. marca 2004 označenej ako „Účel zmluvy“ vyplýva, že „Nebytové priestory budúci prenajímateľ prenechá do užívania za účelom ich využitia budúim nájomcom na účel predmetu podnikania budúceho nájomcu, čo budúci nájomca preukáže živnostenským listom, prípadne výpisom z obchodného registra, pričom všetky potrebné povolenia k umiestneniu prevádzky v súlade s právnymi predpismi zabezpečí budúci nájomca.“

Pri posúdení otázky, či vyššie citovaná časť zmluvy o budúcej zmluve týkajúca sa účelu nájmu je určitá alebo neurčitá a z toho hľadiska, či ide o platný alebo neplatný právny úkon, dovolací súd je zhodného názoru ako súd odvolací, že takto vymedzený účel nájmu nie je možno považovať ani pri interpretovaní obsahu tohoto právneho úkonu v zmysle § 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka za určitý tak, ako to predpokladá ustanovenie § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Dovolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s dôvodmi, pre ktoré odvolací súd takto v zmluve formulovaný účel nájmu, i keď je vyjadrený zrozumiteľne, hodnotí ako neurčitý právny úkon, keďže jeho obsah je nejednoznačný a v celom rozsahu si osvojuje dôvody odvolacím súdom uvedené v odôvodnení jeho rozhodnutia.

I keď možno súhlasiť so žalovaným, že absencia živnostenského oprávnenia v čase uzatvárania zmluvy o budúcej zmluve nemôže budúceму prenajímateľovi a nájomcovi nebytových priestorov brániť v uzatvorení zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov, ako i že je možné účel nájmu dohodnúť aj na predmet podnikania, na ktorý bude budúceму nájomcovi vydané živnostenské oprávnenie v budúcnosti, je v každom prípade pre určitosť právneho úkonu ohľadne účelu nájmu rozhodujúci obsah vôle zmluvných strán v čase ich zmluvného konania, z ktorého možno usúdiť, resp. z neho vyplýva zámer, ktorý zmluvné strany sledovali. Ak obsah právneho úkonu nezodpovedá prejavu vôle zmluvných strán, takýto právny úkon nespĺňa zákonnú požiadavku určitosti v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V danom prípade ani z vyjadrení oboch účastníkov v priebehu súdneho konania nie je možné jednoznačne ustáliť, že v čase uzavretia zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov obaja za účel nájmu považovali prevádzkovanie pohostinských služieb žalobcom ako budúim nájomcom v nebytových priestorov, ktoré mu žalovaný mienil prenechať do nájmu.

Žalobca i žalovaný totiž ani v priebehu konania na súde sa nezhodli v tom, aký bol obsah ich dohody o účele nájmu nebytových priestorov, aké podnikateľské činnosti mal žalobca v nebytových priestoroch prevádzkovať. Žalobca tvrdil, že účelom nájmu bolo prevádzkovanie pohostinských služieb, naproti tomu žalovaný o účele nájmu, na ktorom sa mali dohodnúť so žalobcom pri uzavretí zmluvy o budúcej zmluve, uvádzal rozporuplné tvrdenia, keď na jednej strane aj pripustil, že dohodnutým účelom boli pohostinské činnosti (viď napr. vyjadrenie na č.l. 32 spisu), na druhej strane konateľ žalovaného uviedol, že pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve ako účel nájmu boli dohodnuté všeobecne len obchodné účely, pohostinská činnosť nebola uvádzaná (viď výsluch konateľa žalovaného na č.l. 86 spisu), svedkyňa A. M., ktorá sa zúčastnila rokovaní medzi účastníkmi ohľadne nájmu nebytových priestorov a zmluvu o budúcej zmluve pripravovala a spracovala, uviedla, že v nebytových priestoroch mal byť predaj mobilných telefónov, v odvolaní žalovaný tvrdí, že „Krátko po uzavretí zmluvy nás žalobca požiadal, aby sme v rámci prebiehajúcej rekonštrukcie upravili priestory, ktorých má byť nájomné inak než podľa pôvodného projektu, a to na účely reštaurácie, teda nie predajne“, ďalej, že „V čase uzatvárania zmluvy o budúcej zmluve o nájme zo dňa 11.03.2004 bolo zrejmé, že budúci nájomca – žalobca chce nebytové priestory užívať ako predajňu (o tom svedčí i to, že v tom čase nemal oprávnenie podnikat' v pohostinskej činnosti)...“ (viď. č.l. 164 spisu).

Na základe vyššie uvedeného nemožno dospieť k nepochybnému záveru, že v čase uzatvárania zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov účastníci zmluvy vedeli, na aký účel bude žalobca ako budúci nájomca predmet nájmu užívať; každý z nich za účel nájmu považoval inú podnikateľskú činnosť žalobcu. Dovolací súd preto tvrdeniam žalovaného v dovolaní, že tomu tak bolo, nemôže priradiť taký obsah, výkladom ktorého by bolo možné sporný právny úkon považovať z hľadiska § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka za určitý. Súd totiž môže účinky právneho úkonu posudzovať len v tom čase, kedy došlo k prejavu vôle konajúceho a nemôže ich dodatočne meniť.

Vzhľadom k tomu, že odvolací súd pri svojom rozhodnutí vychádzal zo správneho právneho záveru pri posudzovaní otázky určitosti právneho úkonu z hľadiska § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, dovolaním vytýkané nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom

(§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.) nie je dôvodné, Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalovaného podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

V dovolacom konaní úspešnému žalobcovi, ktorý podal návrh na uloženie povinnosti nahradiť trovy dovolacieho konania a tieto aj vyčíslil (§ 151 ods. 1 O.s.p.), vzniklo právo na náhradu trov dovolacieho konania proti žalovanému, ktorý úspech nemal (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd mu priznal náhradu, ktorá spočíva v odmene advokáta za právnu službu, ktorú poskytol vypracovaním vyjadrenia k dovolaniu žalovaného z 26. novembra 2008 [§ 14 ods. 1 písm. c/ vyhlášky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení do 31. mája 2009 (ďalej len „vyhláška“)]. Sadzbu tarifnej odmeny určil podľa § 10 ods. 1 vyhlášky vo výške 121,15 €, čo s náhradou výdavkov za miestne telekomunikačné výdavky a miestne prepravné vo výške jednej stotiny výpočtového základu [§ 1 ods. 3 a § 16 ods. 3 vyhlášky (t.j. 6,95 €)], predstavuje spolu 128,12 €.

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

V Bratislave 30. júla 2009

JUDr. Daniela S u č a n s k á, v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: Klaudia Vrauková

