

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 7Cdo/154/2022
Identifikačné číslo spisu: 1120201718
Dátum vydania rozhodnutia: 24.01.2024
Meno a priezvisko: JUDr. Ivan Rumana
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2024:1120201718.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu: U. I. J., narodený XX. F. XXXX, Ž., A. XX, zastúpený ADVOKÁT ADRIANA HRDINOVÁ, s.r.o., Žilina, Vojtecha Spanyola 1726/13, IČO : 47 245 841, proti žalovanému: MAX - TUNING, s.r.o., Bratislava, Okánikova 3261/2, IČO: 35 835 079, zastúpený advokátom JUDr. Ľubomír Hnát, Bratislava Guothova 20, o vypratanie nehnuteľnosti, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 24. februára 2022 č. k. 9Co/87/2021-190, takto

rozhodol:

Dovolanie o d m i e t a.

Žalovanému p r i z n á v a nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

Odôvodnenie

1. Napadnutým rozsudkom Krajského súdu v Bratislave (ďalej len „odvolací súd“) potvrdil rozsudok Okresného súdu Bratislava I. (ďalej len „súd prvej inštancie“) z 20.mája 2020 č. k. 16C/5/2020-15 vo výroku o zamietnutí žaloby a priznaní žalovanému nároku na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Súčasne priznal žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % .

2. Súd prvej inštancie vykonaným dokazovaním zistil, že dňa 20. augusta 2006 právny predchodca žalobcu I. J., S.. nar. XXXX (ďalej len „I. J. S.“) ako prenajímateľ uzatvoril so žalovaným ako nájomcom podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) nájomnú zmluvu predmetom ktorej bol nájom nehnuteľnosti, ktorých prenajímateľ (I. J. S.) bol výlučným vlastníkom v podiele 1/1, nachádzajúcej sa na ulici Z. K. Č.. X K. I., katastrálne územie I. S. A., zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX a to pozemok parcela č. XXXX - záhrada o výmere 367 m2, pozemok parcela č. XXXX - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 518 m2 a stavba súpisné číslo XXXXX - dom postavený na parcele č. XXXX. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú na 10 rokov počnúc dňom 01. januára 2007. Prenajímateľ uzatvoril nájomnú zmluvu v zastúpení W. D. a to na základe plnej moci zo dňa 06. apríla 2005. V tom čase vlastníkom nehnuteľností I. J. S., udelil W. D. dňa 06. apríla 2005 generálnu plnú moc na jeho zastupovanie počas jeho neprítomnosti vo všetkých

právných úkonoch vyžadujúcich si jeho osobnú prítomnosť, splnomocnil ju, aby v jeho mene podpisovala všetky listiny vyhotovené pri právnych úkonoch a vyžadujúce si jeho podpis, aby v jeho mene vykonávala platby v peňažných ústavoch, vyberala finančné prostriedky zo všetkých jeho účtov nachádzajúcich sa v ktoromkoľvek peňažnom ústave ako aj v jeho mene preberala finančné prostriedky a listové zásielky ako aj uhrádzala nevyhnutné osobné náklady. Pravosť podpisu I. J.W., S.. na generálnej plnej moci bol úradne overený notárom. I. J. S.. písomne dňa 22. júna 2007 odvolal plnomocenstvo, ktoré udelil dňa 06. apríla 2005 W. D. a túto zároveň vyzval, aby mu obratom vrátila originál uvedeného plnomocenstva bezodkladne po doručení tohto listu a zároveň, aby v jeho mene ďalej nekonala. Pravosť podpisu I. J., S.. na odvolaní plnomocenstva bol dňa 25. júna 2007 úradne overený notárom. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre okres I. U., F. I. - A. Č.. S. A., D. Ú. S. A., vyplýva, že spoluvlastníkom nehnuteľnosti parcela registra "C" číslo XXXX vo výmere 367 m², záhrada, číslo XXXX vo výmere 518 m² zastavaná plocha a nádvorie a stavba súpisné číslo XXXX-rodinný dom postavený na parcele XXXX, je žalobca v podiele 2/3 a W. D. v podiele 1/3. Žalobca nadobudol spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam darom K.-XXXX/XX z 30. októbra 2006 a W. D. nadobudla spoluvlastnícky podiel titulom darovacej zmluvy K.-XXXX/XXXX z 03. mája 2018.

3. Prvoinštančný súd ďalej zistil, že žalovaný listom z 21. augusta 2019 oznámil žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi prenajatej nehnuteľnosti, že i naďalej má záujem prenajať nehnuteľnosti na Q. zapísané na liste vlastníctva č. XXXX katastrálne územie I. a to za podmienok, ktoré sú zakotvené v nájomnej zmluve. Oznámenie žalovaného bolo doručené žalobcovi ako doporučená listová zásielka. Žalobca listom z 21. októbra 2019 oznámil žalovanému, že v zmysle nájomnej zmluvy z 20. augusta 2006 uzatvorenej pôvodným vlastníkom I. J. st. sa nájomný pomer vrátane opcie v zmysle čl. III. Nájomnej zmluvy končí 01. januára 2020. Na predĺžení nájomnej zmluvy nemá záujem a žiadal, aby žalovaný predmet nájmu vypratá a protokolárne mu ako väčšinovému spoluvlastníkovi odovzdal dňa 02. januára 2020. Žalovaný listom z 11. novembra 2019 oznámil žalobcovi, že mu bolo doručené oznámenie, stanovisko k zmluve o nájme, ktoré však nie je možné akceptovať, nakoľko žalobca je iba podielový spoluvlastník a k úkonom, ku ktorým žalovaného vyzval, je potrebný i súhlas druhého podielového spoluvlastníka. Oznámil, že vzhľadom na ustanovenie § 139 ods. 1 OZ písomný prejav vôle žalobcu nie je možné akceptovať. Žalobca listom z 20. novembra 2019 oznámil žalovanému, že nájomný pomer na základe nájomnej zmluvy z 20. augusta 2006 bol dohodnutý na dobu určitú a tento končí dňom 01. januára 2020. Žalovanému oznámil, že nemá záujem na predĺžení nájomnej zmluvy a žiada, aby mu žalovaný predmet nájmu odovzdal dňa 02. januára 2020. Súd sa stotožnil s tvrdením žalovaného, že v zmysle článku III. Nájomnej zmluvy, keď žalovaný ako nájomca si u prenajímateľa uplatnil riadne právo opcie, nakoľko písomne oznámil žalobcovi ako prenajímateľovi včas teda 3 mesiace pred skončením nájmu, že má naďalej záujem o prenájom nehnuteľností, sa nájom nehnuteľností/doba trvania nájomnej zmluvy predĺžil o tri roky t .j. do 01.januára 2023.

4. Súd prvej inštancie pripomenul, že z formulácie plnomocenstva označeného ako generálna plná moc vyplýva, že išlo o plnomocenstvo všeobecné bez akéhokoľvek obmedzenia. Zo žiadnych zákonných ustanovení nevyplýva, že v prípade uzavretia nájomnej zmluvy sa vyžaduje osobitné plnomocenstvo a teda pokiaľ splnomocniteľ I. J. S.. písomne splnomocnil splnomocnenca W. D. generálnym plnomocenstvom na podpisovanie všetkých listín vyhotovených pri právnych úkonoch vyžadujúcich si jeho podpis bola W. D. splnomocnená riadne a bola oprávnená na všetky právne úkony a teda aj na uzavretie nájomnej zmluvy v mene prenajímateľa, vlastníka nehnuteľností. Poukázal na ustanovenia OZ, z ktorých neuvedenie účelu nájmu nespôsobuje neplatnosť nájomnej zmluvy. Pokiaľ zmluvné strany v písomne vypracovanej nájomnej zmluve neurčili účel nájmu resp. tento v nájomnej zmluve neuviedli nemá to za následok neplatnosť nájomnej zmluvy, nakoľko nejde o podstatnú náležitosť ale o možnú dohodu. Žalobca v konaní neunesol dôkazné bremeno na preukázanie skutočnosti, že žalovaný užíva nehnuteľnosti, ktorých vypratania sa žalobca domáhal neoprávnene, keď v konaní mal súd za preukázané, že predmetné nehnuteľnosti žalovaný ako nájomca užíva na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 20.08.2006 s tým, že v súlade s článkom III sa dohodnutá doba nájmu predĺžila do 01.01.2023. Sumarizáciou uvedeného súd prvej inštancie dospel k záveru, že žaloba žalobcu nie je dôvodná a preto žalobu zamietol.

5. Odvolací súd sa stotožnil so skutkovým a právnym posúdením súdu prvej inštancie. Plnomocenstvo označené ako „Generálna plná moc“ zo 6. apríla 2005 je nielen podľa názvu, ale predovšetkým podľa obsahu všeobecné (generálne) plnomocenstvo. Použitú formuláciu v plnomocenstve nemá za následok, že plnomocenstvo ako právny úkon je neurčité. V prípade „Generálnej plnej moci“ je vyjadrenie vôle I. J. S.. po jazykovej stránke zrozumiteľné, určitý je aj vecný obsah (zastupovanie vo všetkých právnych úkonoch), ktorá skutočnosť za prejavila v tom, že splnomocnenec na základe vôle splnomocniteľa uzavrel t.j. aj podpísal samotnú Nájomnú zmluvu dňa 20. augusta 2006. Z tejto Nájomnej zmluvy je zrejmé, že ju uzavrela za I. J. S.. jeho zástupca na základe plnej moci W. D. a preto je aj táto zákonná požiadavka splnená. Poukázal, že z vykonaného dokazovania súdom prvej inštancie nevyplýva, že právny úkon - uzavretie nájomnej zmluvy nebol zo strany I. J. S.. urobený slobodne a vážne, keď v tomto smere ani žalobca neoznačil žiadny dôkaz na preukázanie týchto skutočností. Pripomenul, že nájom je možné skončiť aj písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností nájomcom. Ak teda zmluvné strany v písomne vypracovanej nájomnej zmluve neurčili účel nájmu resp. tento v nájomnej zmluve neuviedli, nemá to za následok neplatnosť nájomnej zmluvy, nakoľko nejde o podstatnú náležitosť v zmysle § 663 a nasl. OZ.

6. Odvolací súd zastával názor, že právo opakovanej opcie tak ako bolo dohodnuté v čl. III Nájomnej zmluvy je jasne určené, keďže sa týka opakovaného predĺženia doby nájmu v prospech nájomcu a rovnako sú jasne stanovené podmienky kedy sa právo opakovanej opcie naplní. To že sa nejedná len o predĺženie doby nájmu max na 3 roky, ale opakované predĺženie doby nájmu vyplýva okrem jazykového vyjadrenia právneho úkonu zachyteného v zmluve vyjadreného slovné „ právo opakovanej opcie „ ,,... týmto sa doba nájmu mení a predlžuje o dobu uvedenú v tej ktorej opcii“ aj z hľadiska nadväznosti použitia týchto pojmov, keď v konaní nebolo preukázané, že vôľa účastníkov nájomnej zmluvy by bola v rozpore s ich jazykovým prejavom. Odvolací súd zastáva názor, že Oznámenie zo dňa 21.8.2019 (č.l. 91 spisu) vyvolalo právne účinky a to predĺženie doby nájmu a preto neobstojí tvrdenie žalobcu o absolútnej neplatnosti tohto právneho úkonu z dôvodu, že toto oznámenie o predĺžení nájmu nemá kvalitu oznámenia v zmysle čl. III nájomnej zmluvy.

7. Proti tomuto rozsudku podal žalobca včas dovolanie z dôvodov uvedených v § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. b) CSP. S jeho námietkou o absolútne neplatnom plnomocenstve a nájomnej zmluvy sa súdy vysporiadali len vo všeobecnej rovine. Za rozporuplné považuje odôvodnenie odvolacieho súdu o neplatnosti plnomocenstva. Plnomocenstvo udelené I. J. S.. považuje za neurčité aj s poukazom na § 37 OZ v spojení s § 35 OZ. Z plnomocenstva nie je podľa neho zrejmé, že by W. D. ako splnomocnenec bola oprávnená rokovať a uzatvárať za splnomocniteľa dvojstranné zmluvy, teda nemala oprávnenie uzavrieť predmetnú nájomnú zmluvu. V plnomocenstve mala vymedzené oprávnenie konať len na základe dohody so splnomocniteľom. Podľa názoru dovolateľa plnomocenstvo bolo odvolané po tom, ako I. J. S.. zistil, že W. D. nekonala v zhode s jeho vôľou a plnú moc zneužívala. Z tohto dôvodu bola nájomná zmluva uzatvorená neoprávnenou osobou, a teda je neplatná. Takto uzatvorená nájomná zmluva je v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko žalobca nemá možnosť nájomnú zmluvu ukončiť bez súčinnosti žalovaného, pričom s touto námietkou sa odvolací súd nevysporiadal. Pripomenul, že dňa 21. augusta 2019 mu bolo oznámené žalovaným, že má aj naďalej záujem prenajímať vyššie uvedenú nehnuteľnosť za podmienky, ktoré sú zakotvené v nájomnej zmluve. To podľa neho nezodpovedá podmienkam naplnenia práva opakovanej opcie podľa čl. III. Zmluvy. Preto navrhol, aby dovolací súd zrušil napádaný rozsudok odvolacieho súdu, vec mu vrátil na ďalšie konanie a priznal mu nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

8. Žalovaný sa nestotožnil s dovolaním žalobcu a rozhodnutia prvoinštančného a odvolacieho súdu považuje za správne.

9. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že žalobca dovolanie podal v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP), strana sporu bola zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), viazaný dovolacími dôvodmi (§ 440 CSP)

dospel k záveru, že dovolanie je potrebné odmietnuť.

Dovolanie podľa § 420 písm. f) CSP

10. Podľa § 420 písm. f) CSP dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

11. Žalobca namietal nedostatočné a všeobecné odôvodnenie, neurčitý rozsah plnomocenstva udeleného I. J. S., konanie v rozpore s plnomocenstvom a jeho zneužívanie, nemožnosť ukončiť nájomnú zmluvu, rozpor zmluvy s dobrými mravmi podľa § 39 OZ a nevysporiadanie sa odvolacieho súdu s touto námietkou.

12. Z odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu, ako aj súdu prvej inštancie nevyplýva nepresvedčivosť, ani taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich účelu, podstaty a zmyslu. Obsah spisu nedáva podklad pre záver, že odvolací súd svoje rozhodnutie dostatočne a náležite neodôvodnil, a že pri rozhodovaní nezohľadnil odvolaciu argumentáciu dovolateľa.

13. S námietkou neurčitosti plnomocenstva udeleného I. J. S. sa v plnej miere správne vysporiadal odvolací súd v bode 9.2 odôvodnenia svojho rozhodnutia: „Plnomocenstvo označené ako „Generálna plná moc“ zo dňa 6.4.2005 (I. J. S. týmto splnomocnil W. D. na svoje zastupovanie počas jeho neprítomnosti vo všetkých právnych úkonoch vyžadujúcich si jeho osobnú prítomnosť, aby v jeho mene podpisovala všetky listiny vyhotovené pri právnych úkonoch a vyžadujúce si jeho podpis, aby v jeho mene vykonávala platby v peňažných ústavoch, vyberala finančné prostriedky zo všetkých jeho účtov nachádzajúcich sa v ktoromkoľvek peňažnom ústave ako aj v jeho mene preberala finančné prostriedky a listové zásielky ako aj uhrádzala nevyhnutné osobné náklady, je nielen podľa názvu ale predovšetkým podľa obsahu všeobecné (generálne) plnomocenstvo. Ak je totiž v plnomocenstve použitá formulácia „...aby ma zastupoval v mojej neprítomnosti vo všetkých právnych úkonov vyžadujúcich si moju osobnú prítomnosť...“, je potrebné považovať také plnomocenstvo za všeobecné, keďže z jeho ďalšieho textu nevyplýva žiadne obmedzenie. Samotná skutočnosť, že bola použitá formulácia „...zastupoval počas mojej neprítomnosti“ resp. „...aby podpisoval všetky listiny vyhotovené pri právnych úkonoch....“ nemá za následok, že plnomocenstvo ako právny úkon je neurčité.“ Z uvedeného je zrejmé, že ide o generálnu plnú moc, ktorá je určená na čas neprítomnosti splnomocniteľa a oprávňovala splnomocnenú osobu uzatvoriť predmetnú nájomnú zmluvu. Preto nemožno ani akceptovať námietku o neurčitosti podľa § 37 OZ v spojení § 37 OZ.

14. Zisťovanie skutkového stavu a správnosť vyhodnotenia vykonaných dôkazov súdom predstavujú skutkovú stránku sporu (skutkové otázky), ktoré nie sú prípustným predmetom dovolacieho prieskumu. Súd zisťuje skutkový stav veci, aby si tak vytvoril predpoklady pre aplikáciu právnej normy, na základe ktorej v konkrétnej veci nachádza právo, teda dochádza k právnemu posúdeniu veci. Právnym posúdením veci je činnosť súdu spočívajúca v podradení zisteného skutkového stavu príslušnej právnej norme, ktorá vedie súd k záveru o existencii, resp. neexistencii subjektívnych práv a povinností subjektov z právneho vzťahu. Súd pri tejto činnosti rieši právne otázky. Právne posúdenie je všeobecne nesprávne, ak sa súd dopustil omylu pri tejto činnosti, t. j. ak posúdil vec podľa právnej normy, ktorá na zistený skutkový stav nedopadá, alebo správne určenú právnu normu nesprávne vyložil, prípadne ju na daný skutkový stav nesprávne aplikoval. Nesprávnosť právneho posúdenia veci preto nemožno

vymedziť nesprávnym či nedostatočným zistením skutkového stavu, ale len argumentáciou spochybňujúcou použitie právnej normy súdom na daný prípad, alebo jej interpretáciu, prípadne jej aplikáciu súdom na zistený skutkový stav (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp zn. 9Cdo/150/2020 zo dňa 27.04.2022).

15. Posudzovanie, či W. D. konala v rozpore s vôľou I. J.U. S.. alebo plnomocenstvo zneužívala je posúdením skutkovým, ktoré je v zmysle vyššie uvedeného z dovolacieho prieskumu vylúčené. Tieto skutočnosti neboli preukázané zo zisteného skutkového stavu odvolacím súdom.

16. Podľa § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

17. Keďže žalobca v konaní pred súdom prvej inštancie nenamietal rozpor zmluvy s dobrými mravmi v zmysle § 39 OZ, túto námietku si uplatnil až v odvolacom konaní (novota v odvolacom konaní) a nešlo ani o výnimku uvedenú v § 366 písm. a) až d) CSP, odvolací súd sa touto námietkou ani nezaoberal. Okrem toho, z námietky v odvolacom konaní (č. l. 163) je zrejmé, že je uplatnená len všeobecne, bez špecifikovania konkrétnych častí alebo bodov zmluvy, ktoré podľa žalobcu nie sú v súlade s dobrými mravmi. Z tohto dôvodu nemožno akceptovať argumentáciu dovolateľa o nevysporiadaní s jeho argumentáciou spojenou s dobrými mravmi.

18. Vzhľadom na vyššie uvedené, nie je možné akceptovať žalobcom uplatnené námietky v rámci dovolacieho dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP.

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 písm. c) CSP

19. Podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená.

20. Podľa § 432 ods. 1 CSP dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

21. Podľa § 432 ods. 2 CSP dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia.

22. Dovolateľ namietal nenaplnenie podmienok v čl. III Zmluvy, čím nedošlo k naplneniu práva na opakovanú opciu.

23. Dovolací súd sa stotožňuje s názorom odvolacieho súdu, že oznámením žalovaného, že má naďalej záujem prenajímať nehnuteľnosti za podmienok, ktoré sú zakotvené v nájomnej zmluve došlo k riadnemu uplatneniu práva na opakovanú opciu v zmysle nájomnej zmluvy. K tomu sa žiada doplniť, že uvedený prejav vôle žalovaného jednoznačne smeruje k uplatneniu opakovanej opcie a z jeho obsahu je možné jednoznačne vylúčiť iný účel, ktorý by tým mohol sledovať.

24. Vzhľadom na vyššie uvedené, dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP nie je daný.

25. So zreteľom na uvedené najvyšší súd dovolanie žalobcu odmietol podľa § 447 písm. c) CSP.

26. Dovolací súd rozhodnutie o nároku žalovaného na náhradu trov konania o dovolaní neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá CSP).

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

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.