



## ROZSUDOK

### V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Sakálovej a sudcov JUDr. Edity Bakošovej a JUDr. Ľubora Šeba, v právnej veci žalobcu **Ing. S. T.**, bývajúceho v P., zastúpeného JUDr. M. T. ml., advokátom v K., proti žalovanej **H., akciovej spoločnosti**, so sídlom v K., **o zaplatenie 48 000,-- Sk s príslušenstvom**, vedenej na Okresnom súde Košice II pod sp. zn. 17 C 44/2007, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 3. septembra 2008 sp. zn. 5 Co 112/2008, takto

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

Dovolanie žalobcu **z a m i e t a .**

Žalovanej náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

#### O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Košice II rozsudkom zo 4. marca 2008 č.k. 17 C 44/2007-63 uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 48 000,-- Sk s 12 % úrokom z omeškania zo sumy 24 000,-- Sk od 2.1.2004 do zaplatenia, s 12 % úrokom z omeškania zo sumy 12 000,-- Sk od 21.2.2004 do zaplatenia, s 12 % úrokom z omeškania zo sumy 12 000,-- Sk od 21.3.2004 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, vo zvyšnej časti uplatneného úroku z omeškania žalobu zamietol a rozhodnutie o trovách konania si vyhradil na samostatné rozhodnutie. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že vykonaným dokazovaním mal preukázané, že žalovaná na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov

uzavretej so žalobcom dňa 1. januára 2004 užívala výrobné a skladové priestory nachádzajúce sa v objekte na A. ul. č. X. v K., zapísané na LV č. X., parc. č. X., kat. úz. K. o výmere X. m<sup>2</sup>. V zmysle tejto zmluvy bola žalovaná povinná žalobcovi uhrádzať nájomné vo výške 144 000,-- Sk ročne a to tak, že nájomné za prvé dva mesiace uhradí žalobcovi prvou splátkou k 1. januáru 2004 v sume 24 000,-- Sk a následne bude nájomné uhrádzať do 20. dňa v mesiaci. Z výpisu z LV č. X. mal preukázané, že žalobca bol v čase uzavretia zmluvy o nájme so žalovanou, t.j. k 1. januáru 2004, výlučným vlastníkom predmetu nájmu. Ako výlučný vlastník nehnuteľnosti bol teda v súlade s ust. § 123 Občianskeho zákonníka oprávnený s touto vecou nakladať, disponovať, čo žalobca v tomto prípade konkrétne realizoval uzavretím zmluvy o nájme so žalovanou. Uvedenému oprávneniu žalobcu nebránila žiadna právna skutočnosť, a teda ani v tom čase právoplatne neskončené súdne konanie vedené na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 17 C 951/1999 o vyslovenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi spoločnosťou E., spol. s r.o. K. a Ing. P. L. – G., na základe ktorej Ing. P. L. nehnuteľnosť (predmet nájmu) nadobudol do svojho vlastníctva. Súd mal za to, že žalobca vlastnícke právo k predmetu nájmu nadobudol od M. L. v dobrej viere. Žalovaná užívanie predmetných nehnuteľností od januára do apríla 2004 v konaní nepopierala a svoje tvrdenie, že bola spoločnosťou E. spol. s r.o. K., ako vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti zapísaným na základe rozsudku Okresného súdu Košice I zo dňa 18. februára 2004 č.k. 17 C 951/1999-118, vyzvaná na vydanie bezdôvodného obohatenia, žiadnym spôsobom nepreukázala. Predmetná nehnuteľnosť bola titulom záznamovej listiny Z. na základe rozsudku Okresného súdu Košice I – 17 C 951/1999-118 zapísaná na LV č. X., kat. úz. L. až dňom 18. júna 2004. Uvedené rozhodnutie nemohlo spôsobiť zrušenie, resp. vyslovenie neplatnosti zmlúv následne uzatvorených po kúpnej zmluve, ktorá bola vyhlásená za neplatnú, teda aj žaloba žalobcu na zaplatenie dlžného nájomného v zmysle nájomnej zmluvy je dôvodná a nepriznanie uplatneného nároku žalobcovi by bolo v rozpore s dobrými mravmi. Žalobe z týchto dôvodov vyhovel a s poukazom na ustanovenie § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 3 nar. vl. SR č. 87/1995 Z.z. uložil žalovanej zaplatiť žalobcovi aj úrok z omeškania tak, ako uviedol vo výroku svojho rozhodnutia. Samostatným uznesením uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v sume 5 171,-- Sk do troch dní na účet právneho zástupcu a to s poukazom na ustanovenie § 142 ods. 2 O.s.p. a čiastočný úspech v konaní.

Na odvolanie žalovanej Krajský súd v Košiciach rozsudkom z 3. septembra 2008 sp. zn. 5 Co 112/2008 rozsudok okresného súdu v jeho napadnutej časti (v spojení s jeho

uznesením 17 C 44/2007-68 z 11. marca 2008) zmenil tak, že žalobu zamietol a žalobcovi náhradu trov konania nepriznal. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že nie je rozhodujúce, kedy bola predmetná nehnuteľnosť a z nej vyplývajúce práva a povinnosti účastníkov zmluvy, titulom záznamovej listiny zapísaná v LV č. X. kat. úz. K. Rozsudok, ktorým bolo určené, že vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti je E., spol. s r.o. K. nemá konštitutívny, ale deklaratórny charakter, nemá vplyv na vznik, zmenu alebo zánik právnych vzťahov, ale iba konštatuje existujúcu právnu skutočnosť, preto žalobca nebol oprávnený nehnuteľnosť (nebytové priestory), ktorej nebol vlastníkom prenajímať, ale ani inak oprávnenou osobou – s nimi nakladať (spravovať ich), a preto nemá právo na plnenie nájomného za žalované obdobie. V opačnom prípade by išlo o plnenie bez právneho dôvodu a vznik bezdôvodného obohatenia. Svoje rozhodnutie právne odôvodnil poukazom na ustanovenie § 3 zák. č. 116/1990 Zb., § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 5 ods. 2 zák. č. 162/1995 Zb. o katastri nehnuteľností. Rozhodnutie o trovách konania odôvodnil ustanovením § 142 ods. 1, § 151 ods. 1, 2 O.s.p. a nevyčíslením trov konania žalovanou v lehote 3 dní.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalobca, navrhol ho zrušiť a vec vrátiť odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. Prípustnosť dovolania vyvodil z ustanovenia § 238 ods. 1 O.s.p. a jeho dôvodnosť z ustanovenia § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. V dôvodoch dovolania uviedol, že v konaní bolo preukázané, že žalobca nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti na základe riadne uzatvorenej kúpnej zmluvy a z listu vlastníctva nevyplývalo žiadne obmedzenie na jej prevod. Vlastnícke právo v prospech spoločnosti E., spol. s r.o. K. bolo zapísané na podklade rozsudku Okresného súdu Košice I, sp. zn. 17 C 951/1999-118 dňa 18. júna 2004, z ktorého vyplýva, že žalobca nebol účastníkom konania v ktorom bol tento rozsudok vydaný a týmto rozsudkom nebola vyslovená neplatnosť právneho úkonu, na základe ktorého žalobcovi vzniklo vlastnícke právo a oprávnená držba predmetnej nehnuteľnosti. V konaní tiež nebolo preukázané, že by predmetná nehnuteľnosť zanikla. V danom prípade mohlo žalobcovi zaniknúť vlastnícke právo len v prípadoch uvedených v ustanovení § 132 Občianskeho zákonníka, ktoré pozitívnym výpočtom upravuje spôsoby nadobúdania vlastníckeho práva, avšak jeho negatívnym výkladom je možné dospieť k záveru, že vlastnícke právo vlastníka môže zaniknúť len v prípade prevodu alebo prechodu nehnuteľnosti, alebo rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností uvedených v zákone. Doposiaľ nebolo vyrieknuté, že právny úkon, ktorým žalobca nadobudol vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti je neplatný. Vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti nebolo predmetom prevodu ani

prechodu a preto nemožno tvrdiť, že žalobca nie je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti a nie je oprávnený dať ju do užívania tretej osobe.

Žalovaná navrhla vo vyjadrení dovolanie zamietnuť. Zhodne s názorom vysloveným odvolacím súdom sa domnieva, že vyslovenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej 21. mája 1999 znamenalo aj neplatnosť uzatvorenej nájomnej zmluvy (z neplatného právneho úkonu nemôže vzniknúť platný právny úkon). Žaloba znela presne na zaplatenie nájomného a nie bezdôvodného obohatenia titulom užívania bez právneho titulu, ktoré pri neplatnosti nájomnej zmluvy žalobca ani nie je oprávnený požadovať, lebo sa de iure nestal ako vlastník prenajímateľom.

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.), zastúpený advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu a dospel k záveru, že dovolanie žalobcu nie je dôvodné.

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

V zmysle ustanovenia § 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, 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 veta druhá 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. Dovolateľ žiadnu z týchto väd nenamietal a jej existencia nevyšla v konaní najavo.

Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadať 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 ani dovolací súd jej existenciu z obsahu spisu nezistil.

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 právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Právna úprava dovolania vychádza z toho, že (v danom prípade) dovolacím dôvodom podľa § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. je dovolací súd viazaný v tom smere, že nemôže preskúmať iné právne otázky než tie, ktoré boli dovolateľom označené. Aj keď nie je viazaný dovolateľom navrhnutým riešením týchto otázok, pri posudzovaní veci vyplýva pre dovolací súd určité obmedzenie. Názor odvolacieho súdu o správnosti rozhodnutia odvolacieho súdu sa môže týkať len tých otázok, ktoré bol oprávnený posudzovať. To znamená, že dovolací súd sa vyslovuje o správnosti rozhodnutia odvolacieho súdu iba z pohľadu dovolacích dôvodov. Záver, že rozhodnutie odvolacieho súdu je správne, je preto odôvodnený vtedy, ak právne otázky označené dovolateľom odvolací súd vyriešil v súlade so zákonom.

Skutkové zistenia, z ktorých vychádzal pri rozhodovaní odvolací (a aj prvostupňový) súd sú postačujúce aj pre rozhodnutie odvolacieho súdu. Ako vyplýva z obsahu spisu, žalobca sa domáhal od žalovanej zaplata 48 000,-- Sk titulom nájomného za nebytové priestory, ktoré žalovaná užívala na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej so žalobcom dňa 1. januára 2004. Z obsahu spisu tiež vyplýva, že pôvodným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti bola

spoločnosť E., spol. s r.o. K., ktorá kúpnu zmluvou previedla vlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti na Ing. P. L., ten uzavrel kúpnu zmluvu na predmetnú nehnuteľnosť so svojím synom M. L., ktorý následne previedol vlastníctvo k tejto nehnuteľnosti na žalobcu. Prevody medzi týmito osobami sa uskutočnili v roku 2000. V konaní vedenom na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 17 C 951/1999 súd rozsudkom zo dňa 18. februára 2004, právoplatným 5. apríla 2004 určil, že kúpna zmluva uzavretá 21. mája 1999 medzi E., spol. s r.o. K. ako predávajúcim a Ing. P. L. ako kupujúcim, je neplatná a zároveň určil, že vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti je E. spol. s r.o. K.

Na rozdiel od súdu prvého stupňa, odvolací súd dospel k záveru, že žalobca nebol oprávnený nakladať s predmetnou nehnuteľnosťou a teda ani ju prenajímať, pretože vlastnícke právo mu nesvedčalo, keďže rozsudkom Okresného súdu Košice I č.k. 17 C 951/1999-118 zo dňa 18. februára 2004 súd určil, že zmluva o prevode nehnuteľnosti uzatvorená medzi predávajúcim E. spol. s r.o. a kupujúcim Ing. P. L., je neplatná. Uviedol s poukazom na ustanovenie § 5 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, že záznam je úkon správy katastra plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam. Ide o druh zápisu do katastra nehnuteľností, ktorý nemá právotvorný, ale iba evidenčný charakter a ktorý súčasne nemá vplyv na vznik, zmenu ani zánik práva k nehnuteľnosti. Preto nie je rozhodujúce, kedy bola nehnuteľnosť, ktorá je predmetom konania a z nej vyplývajúce práva a povinnosti účastníkov zmluvy, titulom záznamovej listiny, zapísaná na LV č. X. kat. úz. L.

Dovolací súd na tomto mieste považuje za potrebné zdôrazniť, že pokiaľ bola rozhodnutím súdu vyslovená neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 21. mája 1999, znamená to, že zmluva sa stáva neplatnou od začiatku (ex tunc). Keďže pri prevodoch vlastníckeho práva sa uplatňuje zásada, že prevádzajúci nemôže na iného previesť viac práv, než ich má sám, znamená to (v prejednávanej veci), že vlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti neprešlo na kupujúceho Ing. P. L., preto ten nemohol previesť vlastníctvo na svojho syna M. L. a ten následne na žalobcu. S vysloveným záverom odvolacieho súdu preto treba súhlasiť. Žalobca nebol oprávnený nakladať s predmetnou nehnuteľnosťou, pretože nebol jej vlastníkom. Nájomná zmluva uzatvorená medzi žalobcom a žalovaným dňa 1. januára 2004 bola neplatná a preto žalobcovi nevzniklo právo na zaplatenie nájomného zo strany žalovaného. Úvahy žalobcu o tom, že nebol účastníkom konania v ktorom bola vyslovená neplatnosť kúpnej

zmluvy z 21. mája 1999 sú bez právneho významu a jeho výklad ustanovenia § 132 Občianskeho zákonníka nemá oporu v platnom práve.

Z uvedených dôvodov preto dovolací súd dovolanie žalobcu zamietol (§ 243b ods. 1 O.s.p.).

O trovách dovolacieho konania dovolací súd rozhodol podľa § 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p. s tým, že žalovaná, ktorej by podľa výsledku konania právo na náhradu trov tohto konania vzniklo, v dovolacom konaní nedoložila do spisu plnú moc na zastupovanie advokátom a iné preukázateľné trovy jej v tomto konaní nevznikli.

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

**V Bratislave 25. marca 2010**

**JUDr. Eva Sakálová, v.r.**  
**predsedníčka senátu**

Za správnosť vyhotovenia : Jarmila Uhlířová