

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	3Cdo/217/2018
Identifikačné číslo spisu:	6102899742
Dátum vydania rozhodnutia:	25.02.2021
Meno a priezvisko:	Mgr. Dušan Čimo
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2021:6102899742.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcu Slovenský zväz chovateľov, so sídlom v Bratislave, Krížna 44, zastúpeného JUDr. Milanom Klobušiakom, advokátom v Ružomberku, Štefana Moyzesa 7, proti žalovanému I. U. U., trvale bytom v Q. Q., B. X, zastúpenému JUDr. Petrom Púchovským, advokátom v Banskej Bystrici, Komenského 3, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 16C/128/2002, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 25. januára 2018 sp. zn. 16Co/572/2016, takto

rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 25. januára 2018 sp. zn. 16Co/572/2016 aj rozsudok Okresného súdu Banská Bystrica z 30. júna 2016 č. k. 16C/128/2002-1184 z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Banská Bystrica (ďalej tiež len „súd prvej inštancie“) rozsudkom z 30. júna 2016 č. k. 16C/128/2002-1184 zamietol žalobu, ktorou sa žalobca na žalovanom domáhal určenia svojho vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - neobytnej budove súpisného č. 6161, postavenej na parcele č. CKN 1520/2, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu v Banskej Bystrici pre katastrálne územie Q. Q. na LV č. XXXX (ďalej tiež len „sporná nehnuteľnosť“); rozhodnutie o trovách konania potom vyhradil samostatnému rozhodnutiu (majúcemu sa vydať po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej). Takéto svoje rozhodnutie zdôvodnil, pokiaľ šlo o vec samu, právne ust. §§ 120 a 123, § 126 ods. 1 a § 132 Občianskeho zákonníka (zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnení, ďalej tiež len „O. z.“) a § 58 ods. 1 a 3 zákona č. 50/1976 Zb. (o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien a doplnení); vecne potom tým, že z vykonaného dokazovania síce vyplynulo uzavretie stranami sporu nájomnej zmluvy č. 28 z 8. mája 1994 (ďalej tiež len „nájomná zmluva“), ktorou žalobca žalovanému prenechal do nájmu nebytové priestory v budove súpisného č. 158 na R. E. Č.. XX v Q. Q. (ďalej tiež len „pôvodná nehnuteľnosť“), bližšie identifikované v zmluve a v rámci ktorej si strany dohodli (o. i.) rekonštrukciu prenajatých priestorov nájomcom a to, že žalovaný sa v rozsahu ním vynaložených nákladov nestane spoluvlastníkom nehnuteľnosti; dodatkom k nájomnej zmluve z 19. júla 1994 ale došlo k zmene nájomnej zmluvy v tom, že žalovaný získal v objekte, ktorého súčasťou boli prenajaté priestory, oprávnenie na výstavbu prístrešku pre výstavy a priestory rýchleho občerstvenia,

následne získal aj stavebné povolenie na prestavbu časti stavby a dostavbu dvornej časti objektu a pokiaľ na základe takéhoto stavebného povolenia zhotovil stavbu totožnú so spornou nehnuteľnosťou, u tejto sa podľa súdu prvej inštancie nešlo stotožniť s argumentáciou žalobcu, že ide o prírastok veci a jej súčasť vo vlastníctve vlastníka pôvodnej nehnuteľnosti. Naopak z výsledkov dokazovania najmä rozhodnutiami zo stavebného a kolaudačného konania, znaleckými posudkami, odborným vyjadrením a ohliadkou bolo treba mať za to, že v prípade spornej nehnuteľnosti ide o novo-stavbu spôsobilú vystupovať ako samostatný predmet občianskoprávných vzťahov, reálne od-deliteľnú od hlavnej veci bez jej znehodnotenia, konštatoval napokon súd prvej inštancie, ktorý rozhodnutie o trovách konania odôvodnil len paušálnym odkazom na ust. § 151 ods. 3 O. s. p. (Občianskeho súdneho poriadku, t. j. zákona č. 99/1963 Zb. v znení neskorších zmien a doplnení, ktorého posledným dňom účinnosti bol práve deň vydania rozsudku súdu prvej inštancie v tejto veci - pozn. Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ďalej tiež len „najvyšší súd“ alebo „dovolačný súd“).

2. Krajský súd v Banskej Bystrici (ďalej tiež len „odvolací súd“ a spolu so súdom prvej inštancie tiež len „nižšie súdy“) na odvolanie žalobcu rozsudkom z 25. januára 2018 sp. zn. 16Co/572/2016 napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 Civilného sporového poriadku (zákona č. 160/2015 Z. z. v znení zákona č. 87/2017 Z. z. a dnes už i č. 350/2018 Z. z., ďalej tiež len „C. s. p.“) potvrdil a vyslovil tiež, že žalovaný má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu. Po nariadení pojednávania a zopakovaní na ňom časti dokazovania vykonaného už súdom prvej inštancie dospel k záveru, že súd prvej inštancie dospel vykonaným dokazovaním k správnym skutkovým zisteniam i k správne právnemu záveru (o tom, že sporná nehnuteľnosť nemá charakter súčasti veci prenajatej žalovanému žalobcom nájomnou zmluvou) a odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. f/ a g/ C. s. p. neobstoja. Zo znaleckých posudkov aj odborných vyjadrení totiž vyplynul jednoznačný záver, podľa ktorého sporná nehnuteľnosť bez ohľadu na jej vybudovanie ako prístavby k pôvodnej nehnuteľnosti nezmenila stavebno-technický charakter pôvodnej nehnuteľnosti, možno ju od nej oddeliť bez zásadnej prestavby a nie je tak súčasťou pôvodnej nehnuteľnosti, ale samostatnou budovou, ktorá má v rozsahu viac než 97 % samostatnú zvislú aj vodorovnú nosnú konštrukciu a len necelé 3 % z celkového obvodu sú v dotyku s pôvodnou nehnuteľnosťou. Pre posúdenie, či v konkrétnom prípade ide o súčasť veci alebo vec samostatnú, malo význam vyhodnotenie dvoch kritérií predstavovaných I. vzájomnou súdržnosťou vecí (to, čo k veci podľa jej povahy patrí) a II. mierou ich oddeliteľnosti (nemôže byť oddelená bez toho, aby sa vec znehodnotila) a hoci tu skutočnosť, že u spornej nehnuteľnosti ide o prístavbu, vyplývala zo stavebno-technického aj občianskoprávného hľadiska, to neznamenalo, že ide o súčasť veci (ak vybudovaním spornej nehnuteľnosti sa spôsob užívania tej pôvodnej žiadnym spôsobom nezmenil, táto naďalej môže plniť svoj účel aj bez prístavby, ktorá k nej nepatrí tak neodmysliteľne, žeby ju nešlo považovať za inú - odlišnú vec a aj prípadné fyzické oddelenie by bolo možné bez ujmy na hodnote pôvodnej stavby). Nakoľko potom vedomosť žalovaného o nenadobudnutí ním žiadneho vlastníckeho práva k stavbe sa týkala len pôvodnej nehnuteľnosti, žalovaný sa sám zaviazal znášať náklady na zhotovenie dostavby, ako aj rekonštrukcie (čo v konaní sporným nebolo) a prístavbu nešlo považovať za súčasť pôvodnej nehnuteľnosti, u tejto nebolo možné mať za to, že zdieľa faktický i právny stav budovy hlavnej, uzavrel odvolací súd, na podporu svojej argumentácie poukazujúci tiež na 2 judikáty najvyššieho súdu (R 4/1992 a R 53/1992) a viaceré rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky.

3. Proti takémuto rozsudku podal dovolanie žalobca (ďalej tiež „dovolaťel“). Dovolaním, prípustnosť ktorého vyvodzoval z § 420 písm. f/ aj § 421 ods. 1 písm. a/, b/ aj c/ C. s. p., navrhol zmenu rozsudku odvolacieho súdu tak, že žalobe bude vyhovieť (eventuálne zrušenie rozsudkov oboch nižších súdov s vrátením veci na ďalšie konanie súdu prvej inštancie). Odvolací súd sa podľa dovolateľa odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu, vyjadrenej v jeho rozsudku z 31. júla 2012 sp. zn. 3 Cdo 81/2011 pri výklade dvojstranného právneho úkonu odlišne od jeho jazykového vyjadrenia (hoci najvyšší súd za jedno z kritérií prihliadnutia k vôli stanovil, aby táto nebola v rozpore s tým, čo vyplýva z jazykového vyjadrenia), pričom dôsledkom takéhoto odklonu bolo izolované posudzovanie nájomnej zmluvy a dodatku k nej a z neho vyplývajúci nesprávny záver o dohode strán sporu, že prístavbu žalovaný nadobudne do vlastníctva (nie nájmu). Právnou otázkou dosiaľ dovolacím súdom neriešenou je podľa dovolateľa, či za inak nesporných skutkových okolností prípadu ako v prejednávanej veci (a teda

pri vyjdení z predpokladu ustálenia charakteru prístavby ako samostatnej veci) má byť za vlastníka pristavaných priestorov považovaný prenajímateľ alebo nájomca. Podľa dovolateľa, ktorý inak na podporu tvrdenia o prípustnosti dovolania aj podľa § 421 ods. 1 písm. c/ C. s. p. neuviedol žiadne rozhodnutia najvyššieho súdu, majúce reprezentovať stav rozdielnosti jeho rozhodovania a v tomto prípade ani nevymedzil právnu otázku, ktorej by sa takáto rozdielnosť mala týkať, treba navyše rozhodnutie odvolacieho súdu považovať za prekvapivé. Odvolací súd totiž rozsudkom napadnutým dovolaním potvrdil už v poradí tretí, avšak nezrozumiteľný a nepreskúmateľný rozsudok súdu prvej inštancie, navyše za cenu len povrchného zopakovania dokazovania a tým z dvojínštančného konania urobil de facto jednoínštančné (s upretím žalobcovi podať riadny opravný prostriedok pre nesprávne právne posúdenie veci), namietal tiež dovolateľ, záverom spochybňujúci tiež časť dokazovania vyznievajúcu v jeho neprospech a podrobujúci kritike i záver odvolacieho súdu o nedostatku jeho oprávnenia (žalobcu) znemožniť žalovanému prechod cez podchod budovy žalobcu (pôvodnej nehnuteľnosti), keďže na toto (rozumej na prechádzanie cez podchod) žalovaný nemá žiaden právny dôvod.

4. Žalovaný navrhol dovolanie pre názor o jeho neprípustnosti odmietnuť, majúci za to, že v tomto prípade k výskytu dovolaním tvrdenej tzv. zmätočnostnej vady nedošlo a nejde ani o prípad nesprávneho právneho posúdenia veci (či už pre odklon od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu alebo pre stav doterajšieho neriešenia ním právnej otázky), zvlášť ak otázka výkladu zmluvy o nájme a dodatku k nej, akcentovaná dovolaním, v tejto veci ani významnou nebola (na rozdiel od inej aj nižšími súdmi riešenej otázky, či prístavba má charakter súčasť veci alebo samostatnej veci).

5. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 C. s. p.) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 C. s. p.) strana, v ktorej neprospech boli vydané dovolaním napadnuté rozhodnutia oboch nižších súdov (§ 424 C. s. p.) a to za splnenia podmienky jej reprezentácie v dovolacom konaní i spisovania dovolania na to určenou osobou (§ 429 ods. 1 C. s. p.), bez nariadenia pojednávania (§ 443, časť vety pred bodkočiarkou C. s. p.) dospel k záveru, že rozsudok odvolacieho súdu i jemu predchádzajúci rozsudok súdu prvej inštancie treba zrušiť.

6. Dovolanie je prípustné, ak jeho prípustnosť vyplýva z ustanovenia § 420 C. s. p. alebo § 421 C. s. p. Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 C. s. p.). V prípade dovolania prípustného podľa § 420 C. s. p. je dovolacím dôvodom vytýkaná tzv. zmätočnostná vada (§ 431 ods. 1 C. s. p.) a dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 C. s. p.); v prípade dovolania prípustného podľa § 421 ods. 1 C. s. p. je potom dovolacím dôvodom nesprávne právne posúdenie veci (§ 432 ods. 1 C. s. p.) a dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 C. s. p.).

7. V prejednávanej veci dovolateľ namietal existenciou dôvodov prípustnosti dovolania podľa § 420 písm. f/ aj § 421 ods. 1 písm. a/, b/ aj c/ C. s. p. Dovolací súd, vychádzajúci z konštrukcie dovolacieho konania v podmienkach aktuálnej právnej úpravy civilného sporového procesu a tiež z ostatného záveru veľkého senátu občianskoprávneho kolégia najvyššieho súdu o prípustnosti kumulácie dovolacích dôvodov podľa § 420 a § 421 C. s. p. (v tejto súvislosti porovnaj uznesenie najvyššieho súdu z 21. marca 2018 sp. zn. 1 VCdo 1/2018), preto pristúpil ku skúmaniu existencie dovolacích dôvodov (a tiež dôvodov prípustnosti dovolania), uplatnených dovolaním v tejto veci, podľa chronológie priradenej im ustanoveniami zákona, ktorého sú súčasťou (nech aj z ďalšieho vyplynie, že toto nebolo celkom možným bez korektného zodpovedania jednej z právnych otázok nastolených dovolaním).

8. Podľa § 420 písm. f/ C. s. p. je dovolanie 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.

9. Z hľadiska prípustnosti dovolania podľa § 420 písm. f/ C. s. p. nie je významný subjektívny názor

dovolateľa tvrdiaceho, že sa súd dopustil vady zmätočnosti v zmysle tohto ustanovenia; rozhodujúce je výlučne zistenie (záver) dovolacieho súdu, že k tejto procesnej vade skutočne došlo (1 Cdo 42/2017, 2 Cdo 20/2017, 3 Cdo 41/2017, 4 Cdo 131/2017, 7 Cdo 113/2017, 8 Cdo 73/2017). Dovolací súd preto posudzoval opodstatnenosť argumentácie žalobcu, že v konaní (pred nižšími súdmi) došlo k ním tvrdenej vade zmätočnosti.

10. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom. Integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky. Z práva na spravodlivý súdny proces ale pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami (IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, I. ÚS 97/97, II. ÚS 3/97 a II. ÚS 251/03).

11. Dovolateľ rozsudku súdu prvej inštalácie vytýka nezrozumiteľnosť a nepreskúmateľnosť, čiže neposkytnutie ním dostatku objektívne uspokojivých dôvodov na podporu záveru o bezzákladnosti žaloby; odvolaciemu súdu potom len nedostatočne dôkladné zopakovanie dokazovania a nahradenie ním buď celkom chýbajúcej alebo len nedostatočnej argumentácie súdu prvej inštalácie tak, že voči jeho záverom (najmä vo vzťahu k právnemu posúdeniu veci) už nešlo brojiť riadnym opravným prostriedkom.

12. Rozhodovacia prax najvyššieho súdu ešte v režime skoršej procesnej úpravy (O. s. p.) nebola jednotná v tom, či za nesprávny postup súdu odnímajúci účastníkom konania možnosť konať pred súdom považovať aj nedostatky odôvodnenia rozhodnutia. Hoci táto nejednotnosť bola odstránená prijatím zjednocujúceho stanoviska uverejneného v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod R 2/2016, považujúceho nepreskúmateľnosť rozhodnutia len za tzv. inú vadu konania podľa § 241 ods. 2 písm. b/ O. s. p. a len výnimočne (pokiaľ písomné vyhotovenie rozhodnutia neobsahuje zásadné vysvetlenie dôvodov podstatných pre rozhodnutie súdu) i za skutočnosť zakladajúcu prípustnosť dovolania podľa § 237 písm. f/ O. s. p., práve v dôsledku nahradenia takto interpretovanej procesnej úpravy novou, dielom používajúcou len novú terminológiu (namiesto „odňatia možnosti konať pred súdom“ je tu „porušenie práva na spravodlivý proces“), najmä ale už nepracujúcou so skorším pojmom „iná vada konania“, vznikla ale ďalšia nejednotnosť v prístupe dovolacích senátov najvyššieho súdu k otázke, či vôbec, resp. do akej miery je stanovisko R 2/2016 použiteľným aj v režime novej procesnej úpravy. Napriek takejto nejednotnosti ale niet sporu o tom, že ak v rozhodnutí súdu skutočne chýba zásadné vysvetlenie dôvodov pre zvolený spôsob rozhodnutia, treba to aj v režime C. s. p. považovať za taký nesprávny postup konajúceho súdu, ktorý už je na ujmu uskutočňovania procesných práv strany sporu a to v miere odôvodňujúcej záver, že tu už ide tiež o porušenie práva na spravodlivý proces.

13. Práve o taký prípad podľa názoru dovolacieho súdu ide aj v tentoraz posudzovanej veci a to nie pre nemožnosť akceptovania argumentácie oboch nižších súdov v časti týkajúcej sa charakteru spornej nehnuteľnosti (tu rozumej rozriešenie dilemy, či táto má v závislosti na výsledkoch vykonaného dokazovania povahu súčasti inej veci, teda pôvodnej nehnuteľnosti, alebo tu ide o vec samostatnú), ale pre neposkytnutie žiadnym z nižších súdov jasnej, právne podloženej a i dostatočne presvedčivej argumentácie viažucej sa k druhému aspektu požiadavky uplatnenej žalobou, ktorým bola objektívne očakávateľná odpoveď na otázku každého adresáta rozhodnutia aspirujúceho na punc preskúmateľnosti, aký je právny základ pre nadobudnutie vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti jednou alebo druhou stranou sporu.

14. Pri posudzovaní, či v tejto veci bolo alebo nebolo prítomné ono zásadné vysvetlenie dôvodov podstatných pre rozhodnutie súdu totiž nešlo prehliadnuť to, že i keď sa oba nižšie súdy pomerne podrobne venovali analýze výsledkov dokazovania a odôvodňovaniu nimi podkladaných skutkových zistení vo vzťahu k záveru, že sporná nehnuteľnosť napriek jej nespornému budovaniu ako prístavby k

pôvodnej nehnuteľnosti nie je súčasťou takejto (inej) veci, súd prvej inštalácie k tomu pridal tiež záver o vzniku novej stavby na prenajatom pozemku originárnym spôsobom (prvý aj druhý odsek odôvodnenia na 10. strane prvoinštančného rozsudku) a odvolací súd takýto záver vyjadrujúci sa len implicitne v prospech vlastníctva žalovaného (a takto aj v neprospech žalobou sledovaného vlastníctva žalobcu) podporil prakticky len inými závermi o I. možnosti vzťahnutia vedomosti o nenadobudnutí žalovaným žiadneho práva len na nájomnú zmluvu pred dojednaním k nej aj dodatku (bod 37 odôvodnenia na strane 14 rozsudku odvolacieho súdu) a o II. nemožnosti zdieľania spornou nehnuteľnosťou faktického ani právneho stavu pôvodnej nehnuteľnosti (záver bodu 42 odôvodnenia na strane 16 rozsudku, o ktorom je reč); odhliadajúc tu aj od nesúhlasu žalobcu s vyššie spomenutým výkladom prejavov vôle strán sporu zo strany odvolacieho súdu sa nižšie súdy nevyjadrili (odvolací súd vôbec a súd prvej inštalácie nie uspokojivo) k tomu, aký konkrétne a prečo mal byť v tejto veci právny podklad pre nadobudnutie vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti žalovaným. Absencia, resp. nedostatočnosť odpovede na túto otázku sa pritom javí o to viac zarážajúcou, ak oba nižšie súdy pri odôvodňovaní svojich rozsudkov použili aj ustanovenie § 132 O. z., obsahujúce možné spôsoby nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (takže žiadúcim už bol len výber spomedzi tam uvedených možností) a súd prvej inštalácie, naznačujúci nadobudnutie vlastníctva žalovaného rozhodnutím katastrálneho úradu o povolení vkladu s odkazom na § 28 ods. 3 katastrálne-ho zákona (zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnení) zjavne prehliadol väzbu ním použitého ustanovenia na odsek 1 rovnakého paragrafu (hovoriaci o právach k nehnuteľnostiam zo zmlúv a teda záver o originárnom nadobudnutí vlastníckeho práva pojmovovo vylučujúci).

15. Ak by sa pritom nižšie súdy dostatočne podrobne venovali práve otázke právneho základu pre nadobudnutie vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti jednou alebo druhou stranou sporu, zjavne by ich pozornosť nemohol uniknúť nielen dovolaním akcentovaný rozpor výkladu prejavu vôle strán sporu s jazykovým vyjadrením dojednaní v nájomnej zmluve a v dodatku k nej, ale museli by si vyriešiť (prejudiciálne) aj otázku platnosti zmluvy (keďže je všeobecne známou skutočnosťou bez potreby dokazovania, teda tzv. notoriou, že zmluvne preberané práva a povinnosti zakladajú len platné zmluvy, pričom celkom inou otázkou tu je potom otázka práv a povinností účastníkov zmluvy, u ktorej na platnosť usúdiť nejde).

16. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (v znení platnom a účinnom v čase uzavretia nájomnej zmluvy z prejednávanej veci aj dodatku k nej, teda ešte pred nadobudnutím účinnosti ostatnej novelizácie zákona, vykonanej zákonom č. 350/2004 Z. z.) prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len "nájomca") zmluvou o nájme (ďalej len "zmluva"); podľa odseku 3 vety prvej rovnakého ustanovenia zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera a podľa odseku 4 pokiaľ sa zmluva uzavrie bez súhlasu národného výboru (v rozhodnom čase obce - pozn. najvyššieho súdu) podľa odseku 2 alebo neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.

17. Podľa § 7 ods. 1 vety prvej O.z. spôsobilosť fyzickej osoby mať práva a povinnosti vzniká narodením; podľa § 18 ods. 1 O. z. spôsobilosť mať práva a povinnosti majú aj právnické osoby, ktorými sú podľa odseku 2 druhého z tu citovaných ustanovení a/ združenia fyzických alebo právnických osôb, b/ účelové združenia majetku, c/ jednotky územnej samosprávy a d/ iné subjekty, o ktorých to ustanovuje zákon; podľa § 39 O. z. neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom a napokon podľa § 8 a § 9 ods. 1 Obchodného zákonníka (zákona č. 513/1991 Zb. v znení neskorších zmien a doplnení, v prejednávanej veci so zreteľom na čas uzavretia zmluvy s výnimkou zákona č. 249/1994 Z. z. a zákonov po ňom nasledujúcich) obchodným menom sa rozumie názov, pod ktorým podnikateľ vykonáva právne úkony pri svojej podnikateľskej činnosti; obchodným menom fyzickej osoby je jej meno a priezvisko (ďalej len "meno") a obchodné meno fyzickej osoby môže obsahovať dodatok odlišujúci osobu podnikateľa alebo druh podnikania.

18. Z obsahu spisu v prejednávanej veci potom nemôže byť žiadnej pochybnosti o tom, že v nájomnej

zmluve (podpísanej na strane prenajímateľa i nájomcu 8. mája 1994, č. l. 9 až 15 spisu), ako aj v dodatku k nej (podpísanom ako druhou zo zmluvných strán prenajímateľom 19. júla 1994, č. l. 16 a 17 spisu) je za prenajímateľa označený žalobca (nech aj s dodatkom tvoreným pomlčkou a za ňou nasledujúcimi slovami Ústredný výbor“, tu opäť porovnaj č. l. 9 a 16 spisu), ako nájomca však v oboch takýchto listinách bola označená „Firma AGROCHOV - BANBY obchodno-technický servis drobnochovateľov, nech aj s pripojením dovetku, že táto má byť zastúpená I.. U. U. (porovnaj tamtiež).

19. Presné a zákonu zodpovedajúce označenie zmluvných strán zmluvy o nájme nebytových priestorov, uzatváranej v režime zákona č. 116/1990 Zb., ako zmluvy s obligatórnou (povinnou, teda zákonom predpísanou) písomnou formou, je jednou zo zákonných náležitostí nevyhnutných pre posudzovanie takejto zmluvy za platný právny úkon. Uvedené platí bez ohľadu na to, že zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov v rozhodnom znení výslovne sankcionoval neplatnosťou zmluvy len absenciu a/ súhlasu obce s uzavretím zmluvy a/alebo b/ náležitostí zmluvy podľa § 3 ods. 3, pretože prípadný rozpor iných častí zmluvy so zákonom zakladá (a aj v čase uzavierania nájomnej zmluvy i dodatku k nej, o ktoré ide v prejednávanej veci zakladal) neplatnosť pre rozpor so zákonom (§ 39 alinea prvá O. z.). Ak je jednou zo zmluvných strán fyzická osoba - podnikateľ, je možné učiniť spomínanej povinnosti zadost' uvedením do zmluvy jej obchodného mena, to však má tiež zákonom predpísanú podobu, ktorej súčasťou je meno a priezvisko (obligatórne) a prípadný dodatok odlišujúci osobu podnikateľa alebo druh podnikania (fakultatívne). Len v prípade takéhoto označenia, rovnako ako u označenia právnickej osoby jej obchodným menom (názvom) a sídlom v súlade s príslušným zápisom v obchodnom alebo inom zákonom určenom registri či obdobnej evidencii, možno usudzovať na naplnenie úmyslu zmluvných strán založiť zmluvou predpokladané práva a povinnosti osobám so spôsobilosťou mať práva a povinnosti (buď osobám fyzickým, právnickým alebo aj prípadnej kombinácii oboch takýchto typov osôb, o ktorú by v prípade dostatočnej obozretnosti v procese uzatvárania zmluvy išlo aj v tejto veci). Ak táto podmienka nie je splnená (nerozhodno z akého dôvodu a bez ohľadu na osobu pôvodcu jej nesplnenia), nejde ju zhojiť inak, než uzavretím novej platnej zmluvy.

20. Ak teda v prejednávanej veci bol za nájomcu označený púhy nepovinný dodatok obchodného mena fyzickej osoby - podnikateľa, spôsobilo to označenie za jednu zo zmluvných strán zmluvy (subjekt) v rozpore so zákonom niekoho (pri záujme na čo najväčšej presnosti v skutočnosti „niečoho“), k(č)omu platné právo (na rozdiel od fyzickej osoby používajúcej pri podnikaní aj spomínaný dodatok) nepriznáva spôsobilosť mať práva a povinnosti a takto aj absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy i dodatku k nej pre rozpor so zákonom. Dovolaciemu súdu pritom nie je zrejmé, o čo opiera žalovaný obranu voči dovolaniu žalobcu, založenú na existencii bližšie nešpecifikovaných rozhodnutí v rovnako bližšie nešpecifikovanom spore, v ktorom malo byť rozhodnuté o určení platnosti nájomnej zmluvy s podrobením takéhoto záveru aj revízií dovolacím súdom, ak by však aj takéto rozhodnutia existovali, so zreteľom na uvedené vyššie ich samozrejme nejde považovať za správne.

21. Neplatnosť nájomnej zmluvy a dodatku k nej so sebou musí niesť logický následok, ktorým je nenadobudnutie práv a povinností, ktoré by pri platnom právnom úkone nadobudnuté boli, z čoho výnimkou nie je ani vznik občianskoprávneho oprávnenia nájomcu na zriadenie prístavby. Nižším súdom síce možno prisvedčiť v tom, že treba rozlišovať medzi oprávnením na zriadenie stavby v režime občianskeho práva na jednej strane a podľa stavebných predpisov na strane druhej, v tomto prípade by však vyžadovalo vyššiu než tolerovateľnú dávku nepozornosti nevšimnúť si, že ani v žiadnom z rozhodnutí správnych orgánov, týkajúcich sa spornej nehnuteľnosti (konkrétne v stavebnom povolení z 25. septembra 1994, v rozhodnutí o povolení užívania stavby z 18. júla 1995 aj v rozhodnutí o pridelení súpisného a orientačného čísla z 18. augusta 1995, tu porovnaj č. l. 18 až 20, 81 až 83 a 86 spisu) nie je osoba žiadateľa, stavebníka, resp. užívateľa označená inak než v nájomnej zmluve a dodatku k nej, s tým je v súlade aj zrejme pôvodný výpis z listu vlastníctva č. XXXX (tu porovnaj kópiu na č. l. 21 spisu) a namiesto je tak tiež otázka, na základe čoho bol v katastri nehnuteľností zapísaný dnešný stav (nasvedčujúci vlastníctvu žalovaného ako fyzickej osoby).

22. So zreteľom na už uvedené preto dovolací súd ani nemal inú možnosť, než konštatovať, že napadnutý rozsudok odvolacieho súdu aj ním potvrdený a jemu predchádzajúci rozsudok súdu prvej

inštancie sú rozhodnutiami, ktorým bola dovolaním dôvodne vytknutá tzv. zmätočnosť vada uvedená v ustanovení § 420 písm. f/ C. s. p. v podobe nepreskúmateľnosti oboch rozhodnutí, v rámci ktorých dovolateľovi nebola poskytnutá špecifická, argumentačne podložená a objektívne uspokojivá odpoveď na otázku, ako konkrétne, kedy a na základe akej právnej úpravy mal žalovaný (a teda nie žalobca) nadobudnúť vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti, s čím súviselo aj nedostatočné zodpovedanie ďalšej otázky, prečo by mal dodatok k nájomnej zmluve zakladať (vo vzťahu k žalovaným zhotovenej prístavbe) pôvodnou nájomnou zmluvou nezamýšľané (a evidentne ani žalobcom nepredpokladané) práva a povinnosti. Istou zvláštnosťou prípadu v prejednávanej veci pritom bolo, že nedostatok odpovedí nižších súdov sa týkal aj jednej z právnych otázok urobených predmetom toho istého dovolania opieraného o úpravu z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. a/ C. s. p., ktorá pri jej náležitom rozbere bola aj otázkou možnosti posudzovania nájomnej zmluvy a dodatku k nej za platné právne úkony (len u platných úkonov totiž prichádza do úvahy interpretácia prejavov vôle zmluvných strán) a ktorou by sa pri konštatovaní nepreskúmateľnosti z iných dôvodov vôbec nebol dôvod zaoberať - v súlade s tým záverom ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu (jeho občianskoprávneho kolégia), podľa ktorého zistenie dovolaním vytýkanej vady zmätočnosti má viesť k zrušeniu dovolaním napadnutého rozhodnutia (bez ďalšieho) a to principiálne bez zaujímania stanoviska dovolacieho súdu k právnomu posúdeniu veci nižšími súdmi. Z rovnakého dôvodu potom v tejto veci nemalo význam, že v časti opieranej o úpravu z § 421 ods. 1 písm. b/ C. s. p. by šlo s úspechom pochybovať o tom, či žalobcom formulovaná a podľa neho dosiaľ dovolacím súdom neriešená otázka má naozaj charakter otázky právnej, ako aj to, že v ďalšej časti žalobca dovolanie nevypravil dostatočnou argumentáciou spôsobilou presvedčiť, žeby tu malo ísť aj o prípad podľa § 421 ods. 1 písm. c/ C. s. p., resp. o prípad odklonu podľa § 421 ods. 1 písm. a/ rovnakého zákona, týkajúci sa inej právnej otázky než otázky výkladu prejavu vôle v rozpore s jazykovým vyjadrením.

23. Ak je dovolanie dôvodné, dovolací súd napadnuté rozhodnutie zruší (§ 449 ods. 1 C. s. p.). Dovolací súd zruší aj rozhodnutie súdu prvej inštancie, len ak nápravu nemožno dosiahnuť iba zrušením rozhodnutia odvolacieho súdu (§ 449 ods. 2 C. s. p.). Ak dovolací súd zruší napadnuté rozhodnutie, môže podľa povahy veci vrátiť vec odvolaciemu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, zastaviť konanie, prípadne postúpiť vec orgánu, do ktorého právomoci patrí (§ 450 C. s. p.). Najvyšší súd preto v súlade s týmito ustanoveniami zrušil rozsudky oboch nižších súdov, majúc za to, že náprava zrušením len rozsudku odvolacieho súdu nie je za stavu nevysporiadania sa s otázkami I. platnosti nájomnej zmluvy a dodatku k nej a II. právneho dôvodu nadobudnutia vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti žalovaným žiadnym z nižších súdov postačujúcou; pričom tak v súlade s ustanovením § 439 písm. a/ C. s. p. urobil nielen vo veci samej, ale aj v závislých výrokoch oboch rozsudkov o trovách konania a vec vrátil na ďalšie konanie súdu prvej inštancie.

24. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.