

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci navrhovateľov: **1/ P.**, bytom v B. **2/ M.**, bytom v B. obaja zastúpení JUDr. A., advokátom so sídlom v B., proti odporkyni: **B.**, bytom v Ž., toho času bytom vo V., **o nahradenie vôle povinnej strany**, ktorá sa viedla na Okresnom súde Žilina pod sp. zn. 17C 2/01, o dovolaní navrhovateľov 1/ a 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 15. februára 2006 sp. zn. 6 Co 285/05, takto

r o z h o d o l:

Rozsudok Krajského súdu v Žiline z 15. februára 2006 sp. zn. 6 Co 285/05 **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e:

Okresný súd Žilina rozsudkom z 2. februára 2005, č.k. 17 C 2/01-100 nahradil chýbajúci prejav vôle odporkyne ako predávajúcej v kúpnej zmluve v prospech navrhovateľov 1/ a 2/ ako kupujúcich ohľadne prevodu vlastníctva nehnuteľností do ich bezpodielového spoluvlastníctva manželov, a to v podiele 1/1 byt č. X., nachádzajúci sa vo vchode č. X. na I. poschodí obytného domu súpisné č. X. na K. ulici v Ž., postavený na parc.

č. X., ďalej v podiele 563/16532 pozemok parc. č. X., zastavaná plocha o výmere X. m², v tom istom podiele priestor na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné č. X., ktoré nehnuteľnosti sa nachádzajú v kat. úz. Ž., zapísané Správou katastra Žilina na LV

č. X., za kúpnu cenu 270.000 Sk (8962,36 €) s tým, že kúpna zmluva tvorí neoddeliteľnú časť výrokovej časti rozsudku. Zároveň uložil odporkyni povinnosť zaplatiť navrhovateľom 1/ a 2/ k rukám ich právneho zástupcu náhradu trov konania 25 654 Sk (1251,56 €) do 3 dní po právoplatnosti rozsudku.

Krajský súd v Žiline ako súd odvolací na odvolanie odporkyne rozsudkom z 15. februára 2006, sp. zn. 6 Co 285/05 zmenil rozsudok súdu prvého stupňa tak, že návrh navrhovateľov 1/ a 2/ na nahradenie vôle odporkyne uzavrieť s nimi kúpnu zmluvu o predaji bytu zamietol. Odporkyni náhradu trov prvostupňového a druhostupňového konania nepriznal. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že okresný súd síce vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, avšak nesprávne vyhodnotil jeden z najdôležitejších dôkazov, a to zmluvu o budúcej zmluve uzavretú medzi účastníkmi konania dňa 26.3.1996 keď ju považoval za platne uzatvorenú, čo malo za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Podľa názoru odvolacieho súdu predmetná zmluva nebola uzatvorená medzi účastníkmi konania v súlade s ustanovením § 50a ods. 1 a § 588 Obč. zákonníka z dôvodu absencie jej podstatných náležitostí, a to záväzku kupujúcich – navrhovateľov predmet zmluvy prevziať a záväzku predávajúcej – odporkyne predmet zmluvy odovzdať. S poukazom na uvedené sa odvolací súd nestotožnil s názorom súdu prvého stupňa o platnosti zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 26.3.1996 a o dôvodnosti návrhu na začatie konania, preto napadnutý rozsudok okresného súdu zmenil tak, že návrh zamietol. Nepriznanie náhrady trov konania odporkyni odôvodnil krajský súd odkazom na ustanovenie § 150 O.s.p., keď dôvody hodné osobitného zreteľa videl v charaktere sporu, o vznik ktorého sa podľa názoru odvolacieho súdu pričínili obe strany uzavretím právneho úkonu bez zákonom požadovaných náležitostí, čím obe strany prispeli aj ku vzniku trov tohto konania.

Proti tomuto rozsudku krajského súdu podali dovolanie navrhovateľa 1/ a 2/ a žiadali, aby dovolací súd zrušil rozsudok odvolacieho súdu a vec vrátil tomuto súdu na ďalšie konanie z dôvodu, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci a naviac v odvolacom konaní došlo k vadám, ktoré mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 241 ods. 2 písm. b/, c/ O.s.p.). V dovolaní navrhovateľa namietali, že nesúhlasia s právnym názorom odvolacieho súdu ohľadne neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 26.3.1996. Mali za to, že táto zmluva obsahovala všetky podstatné náležitosti, a to predmet kúpy aj kúpnu cenu a absencia ďalších náležitostí nemohla spôsobiť neplatnosť zmluvy. Okrem toho zdôraznili, že k prevzatíu a odovzdaniu predmetu kúpy došlo ešte v rámci podpisu zmluvy o budúcej zmluve. Navrhovateľa vo svojom dovolaní ďalej uviedli, že ani oni, ani odporkyňa nenamietali neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve z dôvodu, že by neobsahovala klauzulu prevzatia, či odovzdania predmetu kúpy, preto odvolací súd podľa ich názoru pochybil, keď v rozpore s ustanovením § 212 ods. 1 O.s.p. zdôvodnil svoje rozhodnutie skutočnosťou, ktorá nebola v odvolaní namietaná.

Odporkyňa vo svojom vyjadrení k dovolaniu navrhla tento opravný prostriedok ako neopodstatnený odmietnuť z dôvodu, že považuje napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu v celom rozsahu za vecne správne a rovnako sa stotožňuje s právnym posúdením veci, ku ktorému odvolací súd dospel.

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudkom z 28. mája 2007 sp. zn. 1 Cdo 125/2006 dovolanie navrhovateľov zamietol a odporkyni náhradu trov dovolacieho konania nepriznal. V odôvodnení svojho rozsudku vychádzal z ustanovenia § 50a Občianskeho zákonníka upravujúceho zákonné vymedzenie zmluvy o budúcej zmluve. Poukázal na to, že podstata tejto zmluvy spočíva v tom, že si jej subjekty v súlade so širokou zmluvnou slobodou (voľnosťou) písomne zhodne a tým aj záväzne dojednávajú, že spolu do dohodnutej doby uzavrú budúcu (tiež hlavnú) zmluvu, na ktorej podstatných náležitostiach sa musia dohodnúť. V prípade, že do doby dohodnutej v zmluve o budúcej zmluve nebude budúca zmluva uzavretá, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím (porovnaj § 161 ods. 3 O.s.p.). V takomto prípade rozhodnutie súdu nahrádza zmluvné vyhlásenie druhej strany a tým vznikne medzi subjektmi zmluva. Pre platnosť zmluvy o budúcej zmluve sa vyžaduje, aby bola uzavretá písomne, aby v nej bola uvedená doba, dokiaľ zmluvné strany budúcu zmluvu uzavrú, ako aj uvedenie podstatných náležitostí tej zmluvy, ktorá je predmetom zmluvy o budúcej zmluve.

Ak tou budúcou zmluvou bude kúpna zmluva, potom treba vychádzať z § 588 Obč. zákonníka, podľa ktorého kúpna zmluva je dvojstranný právny úkon, na vznik ktorého je potrebný zhodný prejav vôle (konsenz) zmluvných strán, teda akceptácia návrhu (oferty) obsahujúceho podstatné náležitosti zmluvy. Včasné prehlásenie urobené osobou, ktorej bol návrh na uzavretie zmluvy určený, alebo iné jej včasné konanie, z ktorého možno vyvodiť jej súhlas, je prijatie návrhu (§ 43c ods. 1 Obč. zákonníka). Zmluvy o prevode nehnuteľností musia mať písomnú formu a prejavy účastníkov musia byť na tej istej listine (§ 46 ods. 1, 2 Obč. zákonníka). Z uvedeného zákonného ustanovenia vyplýva, že k uzavretiu zmluvy o prevode nehnuteľností nedôjde v dôsledku akéhokoľvek včasného prehlásenia adresáta návrhu (obláta) o prijatí návrhu, ale len v dôsledku prehlásenia prejavenej písomnou formou na tej istej listine ako návrh na uzavretie zmluvy. Z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu (§ 588 Obč. zákonníka). Na vznik kúpnej zmluvy teda treba zhodný prejav vôle predávajúceho a kupujúceho o predmete kúpy, jeho cene a predávajúci musí mať vôľu predmet kúpy predat' a kupujúci musí mať vôľu tento predmet prevodu kúpiť.

Najvyšší súd Slovenskej republiky v odôvodnení rozsudku ďalej skonštatoval, že z obsahu spornej zmluvy vyplýva, že odporkyňa B. sa zaväzuje byt č. X. na K. ulici č. X. v Ž. predat' kupujúcim K. P. a manž. M. v lehote do 15 dní od zapísania vkladu zmluvy v Správe katastra Žilina (bod II. zmluvy). Ide teda o návrh. Pre uzavretie zmluvy bolo potrebné jeho prijatie kupujúcimi (budúcimi kupujúcimi), teda ich prejav, že predmet kúpy kupujú. Toto prehlásenie musí byť výslovne a musí byť zachytené v písomnej podobe na tej istej listine. V danom prípade nemohlo ísť o prejav vôle urobený mlčky, nemohol byť nahradený ani tým, že zmluvu podpísali, zaplatili dohodnutú kúpnu cenu, ani tým, že k odovzdaniu a prevzatíu predmetu kúpy došlo už pri podpise zmluvy o budúcej zmluve. Absenciu vôle kupujúcich nemožno odstrániť ani pomocou výkladu, prostredníctvom interpretačného ustanovenia § 35 ods.2 Obč. zákonníka. Pomocou výkladu vôle nemožno nahradzovať alebo dopĺňovať vôľu, ktorá nebola prejavená, uzavrel najvyšší súd.

Na základe sťažnosti navrhovateľov vydal Ústavný súd Slovenskej republiky nález dňa 3. júla 2008 pod sp. zn. I.ÚS 242/07, v ktorom vyslovil, že vyššie označeným rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky bolo porušené právo navrhovateľov na súdnu a inú ochranu podľa čl. 46 ods.1 ústavy Slovenskej republiky a právo na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods.1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a súčasne vyššie označený rozsudok najvyššieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení svojho nálezu uviedol, že všeobecné súdy spochybnili vôbec existenciu zmluvy o budúcej zmluve, ktorú účastníci podpísali 26. marca 1996. Takýto zaver považoval ústavný súd za chybný, pretože zmluva o budúcej zmluve obsahuje všetky zákonom ustanovené podmienky pre jej platnosť – písomná forma obsahuje záväzok dohodnúť budúcu konečnú kúpnu zmluvu vyjadrený tak, že kupujúci zabezpečia spísanie kúpnej zmluvy (III. bod zmluvy z 25. marca 1996) s vymedzením predmetu prevodu a dohodnutej kúpnej ceny a doby, v ktorej bude kúpna zmluva uzavretá (I. bod zmluvy), a za nepresný, keď prejavy účastníkov týkajúce sa uvedených podmienok nemusia byť vôbec na tej istej listine, lebo ešte nejde o zmluvu o prevode nehnuteľnosti (porov. § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka) a obsahom zmluvy o budúcej zmluve je záväzok zmluvných strán uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu do obdobia, keď už predávajúci bude vlastníkom bytu (body I a II zmluvy) a kupujúci (sťažovatelia) predložia kúpnu zmluvu na podpis, a hlavne za neprípustný formalizmus, ktorý kladie nerealistické nároky na laikov pri písaní a uzatváraní právnych úkonov. Formalizmus všeobecných súdov spočívajúci len vo výklade zmluvného textu z neho samotného bez ohľadu na účel úkonu spočívajúci vo vôli účastníkov úkonu jednotlivca. Ďalším základným princípom výkladu zmlúv je prioritá výkladu,

ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy, pred takým výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá, ak sú možné obidva výklady. Je tak vyjadrený a podporovaný princíp autonómie zmluvných strán. Povaha súkromného práva a s ním spojená spoločenská a hospodárska funkcia zmluvy. Neplatnosť zmluvy má byť teda výnimkou, a nie zásadou. Nie je teda ústavne konformne a v rozpore s princípmi právneho štátu vyplývajúcim z čl. 1 ústavy je taká prax, keď všeobecné súdy preferujú celkom opačnú tézu uprednostňujúcu výklad vedúci k neplatnosti zmluvy pred výkladom neplatnosť zmluvy nezakladajúcim, uzavrel ústavný súd.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací opätovne preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu a viazaný právnym názorom vysloveným Ústavným súdom Slovenskej republiky dospel k záveru, že právne posúdenie veci odvolacím súdom je nesprávne (§ 241 ods.2 písm. c/ O.s.p.), a preto z dôvodov uvedených v odôvodnení nálezu ústavného súdu tento rozsudok zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243b ods.2 veta prvá O.s.p.).

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova aj o trovách pôvodného a dovolacieho konania (§243d ods.1 O.s.p.) .

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

V Bratislave 27. februára 2009

**JUDr. Jana Bajánková, v.r.
predsedníčka senátu**

Za správnosť vyhotovenia :
Hrčková Marta