



R O Z S U D O K
V M E N E S L O V E N S K E J R E P U B L I K Y

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Maguru a sudcov JUDr. Ladislava Górásza a JUDr. Sone Mesiarkinovej, v právnej veci navrhovateľa **P. V.**, bývajúceho v B., J. č. X., proti odporcom **1/ T.M.**, bývajúcemu v R., Z. č. X., **2/ M.F.**, bývajúcej v R., Z. č. X., zastúpeným JUDr. V.H., advokátom so sídlom v R., D. č. X., **o vydanie nebytových priestorov**, vedenej na Okresnom súde Ružomberok pod sp. zn.5 C 205/2004, o odvolaní odporcov 1/, 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 10. decembra 2007, sp. zn. 9 Co 107/2007, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie odporcov 1/, 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 10. decembra 2007, sp. zn. 9 Co 107/2007 **z a m i e t a .**

Navrhovateľovi náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

O d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Ružomberok rozsudkom zo 7. februára 2007 č.k. 5 C 205/2004-125 zamietol návrh navrhovateľa, ktorým sa domáhal vydania nebytových priestorov za účelom ich nerušeného užívania podľa nájomnej zmluvy. Navrhovateľa zaviazal zaplatiť odporcom 1/, 2/ náhradu trov konania vo výške 6.589,- Sk. Svoje rozhodnutie odôvodnil ustanovením §§ 1, 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v spojení s § 1 zák.

č. 500/1991 Zb. o pôsobnosti obcí vo veciach nájmu a podnájmu nebytových priestorov v čase platnom ku dňu uzavretia predmetnej nájomnej zmluvy. Konštatoval, že nájomná zmluva, od ktorej navrhovateľ odvodzoval svoje právo, je neplatná, lebo k jej uzavretiu nebol daný súhlas M.R. aj napriek tomu, že nebytové priestory mali slúžiť na prevádzkovanie obchodu a služieb. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.

Krajský súd v Žiline na odvolanie navrhovateľa rozsudkom z 10. decembra 2007, sp. zn. 9 Co 107/2007 rozsudok okresného súdu zmenil a odporcov zaviazal odovzdať navrhovateľovi k nerušenému užívaniu nebytové priestory - sklad č. súp. X., postavený na parce. KN X. v kat. úz. R. na LV katastrálneho úradu v Ž. č. X., podľa podmienok dohodnutých v zmluve o nájme nebytových priestorov uzavretej medzi navrhovateľom, ako nájomcom a odporcami 1/, 2/, ako prenajímateľom zo dňa 21.11.2003, do troch dní. Odporcom 1/, 2/ uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľovi trovy konania 44.829,- Sk na účet jeho právnej zástupkyne do troch dní. Z vykonaného dokazovania prvostupňovým súdom mal aj odvolací súd preukázané, že navrhovateľ sa svojím návrhom podaným na súde dňa 24.9.2004 domáhal pôvodne voči odporcovi M.s.r.o., H. X.,R., vydania nebytových priestorov za účelom ich nerušeného užívania podľa nájomnej zmluvy zo dňa 21.11.2003. Návrh odôvodnil tým, že napriek riadnemu podpísaniu zmluvy, odporca mu neumožnil predmet nájmu užívať, nakoľko nehnuteľnosti vedené na LV č. X., k.ú. R. - sklad H. súp. č. X., na parcele č.X. KN X. mu odmieta odovzdať. Vychádzajúc z týchto skutočností, prvostupňový súd postupoval správne, keď skúmal, či medzi navrhovateľom a právnym predchodcom odporcov - pôvodným odporcom M. s.r.o. došlo k platnému uzatvoreniu nájomnej zmluvy a teda či sú odporcovia povinní podľa tejto zmluvy plniť. V tomto smere vykonal vo veci aj dostatočné dokazovanie, avšak vyvodil z neho nesprávny právny záver, keď návrh navrhovateľa zamietol. Odvolací súd pri svojom rozhodovaní aplikoval ustanovenie 1 písm. a/ zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov platného a účinného v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy, v zmysle ktorého sa tento zákon vzťahuje na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely, ako na bývanie, nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu. Poukázal aj na znenie § 3 ods. 2 citovaného zákona, v zmysle ktorého nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené. Miestnosti určené na prevádzkovanie obchodu a služieb možno prenajímať iba po predchádzajúcom súhlase národného výboru. Pokiaľ národný výbor do 15 dní od prijatia žiadosti o veci nerozhodne, predpokladá sa, že súhlas bol udelený. Skutočnosť, že zákon viazal platnosť zmluvy o nájme takýchto miestností

na súhlas národného výboru (teraz obce), považoval za výnimočný zásah do zmluvnej voľnosti subjektov občianskoprávných vzťahov. Ustálil, že toto obmedzenie však nemožno prostredníctvom extenzívneho výkladu zákona vzťahovať aj na tie predmety občianskoprávných vzťahov, ktoré nie sú v ustanovení § 1 zák. č. 116/1990 Zb. uvedené. Podľa § 118 ods. 1 Občianskeho zákonníka sú predmetom občianskoprávných vzťahov veci, a pokiaľ to ich povaha pripúšťa, práva alebo iné majetkové hodnoty. Predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové priestory (§ 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Z ustanovenia § 1 zák. č. 116/1990 Zb. je však zrejmé, že zákon sa vzťahuje len na nebytové priestory a za určitých okolností aj na byty; nevzťahuje sa však na predmety občianskoprávných vzťahov, uvedené v § 118 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Je rozdiel medzi uvedenými predmetmi a preto treba rozlišovať nebytové priestory na jednej strane a nehnuteľné veci na strane druhej. Ustálil preto, že z ustanovenia § 1 zák. č. 116/1990 Zb. teda v žiadnom prípade nemožno vyvodit', že by sa tento zákon vzťahoval aj na zmluvy o nájmoch nehnuteľností (pozemkov alebo budov), a to bez ohľadu na to, že súčasťou týchto nehnuteľností môžu byť aj nebytové priestory. Poukázal na to, že v preskúmvanej veci neboli predmetom nájmu nebytové priestory (miestnosti), ale išlo o prenájom nehnuteľnosti ako celku - celej budovy (išlo o samostatný objekt, s vlastným súpisným číslom). Preto nešlo o nájom nebytových priestorov v zmysle zákona č. 116/1990 Zb., keďže tento zákon sa nevzťahuje na dohody (zmluvy) o nájmoch nehnuteľností (pozemkov alebo budov), bez ohľadu na to, že súčasťou týchto nehnuteľností môžu byť aj nebytové priestory. So zreteľom na uvedené, dospel odvolací súd k záveru, že rozsudok prvostupňového súdu spočíva na nesprávnom právnom názore a vychádza zo skutkového zistenia, ktoré nemá v podstatnej časti oporu vo vykazovanom dokazovaní a preto ho zmenil a návrhu vyhovel. O trovách odvolacieho konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. s použitím § 224 ods. 1 O.s.p.

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu podali dovolanie odporcovia 1/, 2/, ktorí ho navrhli zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. ako aj dôvodu inej vady v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p. Poukazovali na rozhodnutie Okresného úradu v Ružomberku, odboru životného prostredia, oddelenie stavebného poriadku č. j. X., ktoré nadobudlo právoplatnosť 8.2.2000, teda ešte pred uzatvorením zmluvy, a ktorým bola povolená zmena v užívaní stavby (sklad hliníkových profilov), na diskontnú predajňu nápojov a liehovín. Išlo o nájom nebytového priestoru v rámci budovy, ktorá bola celá prestavaná. Nebola celá

predmetom nájmu v čase uzavretia nájomnej zmluvy a preto bol predchádzajúci súhlas obce v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. predpokladom jej platnosti. Namietali aj záver odvolacieho súdu o obmedzení ich zmluvnej voľnosti výnimočnosťou uvedeného zákona. Poukazovali na úmysle účastníkov zmluvy uzavrieť zmluvu o nájme a podnájme nebytových priestorov v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. a tento ich úmysel nemôže žiadna autorita a ani súd zmeniť a konštatovať, že strany uzavreli zmluvu v zmysle občianskeho zákonníka.

Navrhovateľ sa k dovolaniu odporcov 1/, 2/ nevyjadril.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podali včas účastníci konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) proti rozhodnutiu, ktoré možno v tejto časti 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 odporcov 1/, 2/ nie je dôvodné.

Podľa ustanovenia § 236 ods. 1 O.s.p. dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa.

Dovolanie je tiež prípustné proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej (§ 238 ods. 1 O.s.p.).

Podľa ustanovenia § 241 ods. 2 O.s.p. dovolanie možno odôvodniť len tým, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v ustanovení § 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.

Najvyšší súd Slovenskej republiky je oprávnený rozhodnutie odvolacieho súdu preskúmať len v rozsahu, v ktorom bol jeho výrok napadnutý, pričom je viazaný uplatneným dovolacím dôvodom, vrátane toho, ako ho dovolatelia obsahovo vymedzili (§ 242 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd nie je viazaný rozsahom dovolacích návrhov v prípadoch uvedených v ustanovení § 242 ods. 2 písm. a/ až d/ O.s.p. Ak nejde o vady uvedené v § 237 O.s.p., neprihliada na vady konania, ktoré neboli uplatnené v dovolaní, iba že by tieto vady mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Uvedené zákonné ustanovenie § 237 O.s.p. pripúšťa dovolanie proti každému rozhodnutiu (rozsudku alebo uzneseniu) odvolacieho súdu, ak konanie, v ktorom bolo vydané, je postihnuté niektorou zo závažných procesných väd vymenovaných v písmenách a/ až g/ tohto ustanovenia (ide tu o nedostatok právomoci súdu, spôsobilosti účastníka, prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, ak sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať a prípad rozhodovania vylúčeným sudcom alebo nesprávne obsadeným súdom). Existencia niektorej z vyššie uvedených väd však nebola dovolacím súdom v konaní zistená a dovolatelia ani vo svojom dovolaní nenamietali, že by v konaní k uvedeným vadám došlo.

Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadnuť aj vtedy, ak nie je v dovolaní namietaná, je procesná vada, ktorá na rozdiel od väd taxatívne vymenovaných v § 237 O.s.p. nezakladá zmatečnosť rozhodnutia. Jej dôsledkom je vecná nesprávnosť, ktorej základom je porušenie procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní. Uvedená vada konania však dovolacím súdom nebola zistená.

Z obsahu dovolania odporcov 1/, 2/ vyplýva, že títo ako dovolací dôvod uplatňujú ustanovenie § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p., t.j. nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom.

Nesprávnym právnym posúdením veci je v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O mylnú aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, ako mal správne použiť, alebo aplikoval síce správny právny predpis, ale nesprávne ho vyložil. O takýto prípad sa v preskúmvanej veci nejedná.

Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Podľa § 34 Občianskeho zákonníka je právny úkon prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím, môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejaviť (§ 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Podľa § 663 Občianskeho zákonníka nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Z ustanovenia § 118 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že predmetom občianskoprávnych vzťahov sú veci, a pokiaľ to ich povaha pripúšťa, práva alebo iné majetkové hodnoty.

Podľa § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka predmetom občianskoprávnych vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové priestory.

Najvyšší súd Slovenskej republiky poukazuje na tú skutočnosť, že medzi týmito predmetmi občianskoprávnych vzťahov existuje rozdiel a nie je možné ich zamieňať. Táto skutočnosť musí nájsť svoje vyjadrenie aj pri výklade úvodného ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb., ktorý vymedzuje predmet svojej úpravy tak, že sa vzťahuje na a) nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako bývanie, nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu, b) na byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely.

Z citovaného zákonného ustanovenia je teda zrejmé, že zákon sa vzťahuje len na nebytové priestory a za určitých okolností aj na byty. Ani za pomoci výkladu ho nemožno použiť na tie predmety občianskoprávnych vzťahov, ktoré zákon výslovne neurčuje za predmet svojej úpravy a preto ho nemožno aplikovať na predmety občianskoprávnych vzťahov, ktoré sú uvedené v § 118 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Z ustanovenia § 1 zák. č. 116/1990 Zb. preto nemožno vyvodiť, že by sa tento zákon vzťahoval aj na zmluvy o nájme nehnuteľností (budov), a to bez ohľadu na skutočnosť, že súčasťou tejto môžu byť aj nebytové priestory. V tomto smere už Najvyšší súd Slovenskej republiky judikoval (viď rozhodnutie uverejnené v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu

a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod č. 90, ročník 2004), pričom v tejto veci nebol žiaden dôvod tam uvedený názor meniť, resp. sa od neho odchýliť.

V prejednávanej veci predmetom nájomnej zmluvy z 23.11.2003 bola nehnuteľnosť vedená na LV č. X., k.ú. R. - sklad, H.. s.č. X., na parcele KN parc. č. X., X. a v nej sa nachádzajúce nebytové priestory. Nájomca ich prebral do užívania pre potreby účelovo viazané na základe stavebného povolenia a kolaudačného povolenia na užívanie stavby, vydaného Okresného úradu Ružomberok pod č. X. zo dňa 2.11.1999.

Uvedená zmluva o nájme nebytových priestorov, ako aj stavebné povolenie č. j. X. z 21.5.1999, kolaudačné rozhodnutie č. j. X. z 2.11.1999 a rozhodnutie o určení súpisného čísla č. X. zo 7.10.2003, vrátane kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena z 11.5.2005, potvrdzujú správnosť záverov odvolacieho súdu o tom, že predmetom nájomnej zmluvy neboli nebytové priestory, ale nehnuteľnosť ako celok. Nešlo preto o nájom nebytových priestorov podľa zák. č. 116/1990 Zb., z ktorého dôvodu k platnému uzavretiu zmluvy o nájme nebol potrebný predchádzajúci súhlas obce v zmysle § 3 ods. 2 uvedeného zákona.

Tvrdenia odporcov 1/, 2/ uvedené v dovolaní o tom, že sa nejednalo o nehnuteľnosť ako celok, vyhodnotil dovolací súd ako účelové, v rozpore s dôkazmi vykonanými v konaní a ich vyhodnotením odvolacím súdom.

V tejto súvislosti je potrebné poukázať na to, že aj v prípade, ak by bola právoplatným a vykonateľným rozhodnutím príslušného správneho orgánu povolená zmena v užívaní stavby, v prípade jej nájmu ako celku, je táto skutočnosť pre právne posúdenie veci právne irelevantná.

Za nedôvodnú, v rozpore s vyššie uvedeným výkladom, považoval dovolací súd aj námietku dovolateľov o neprípustnom obmedzení ich zmluvnej voľnosti v tom, že oni mali úmysel uzavrieť zmluvu v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. a tento ich úmysel nemôže ani súd meniť.

Dovolací súd sa preto v celom rozsahu stotožňuje so závermi odvolacieho súdu a v podrobnostiach odkazuje na dôvody, obsiahnuté v odôvodnení jeho písomného vyhotovenia rozhodnutia.

Najvyšší súd Slovenskej republiky poukazuje aj na to, že bolo povinnosťou súdu z úradnej povinnosti (*ex offio*), bez ohľadu na tvrdenia účastníkov konania, skúmať ich prejav vôle obsiahnutý v zmluve z 21.11.2003, a obsah tohto právneho úkonu interpretovať v zmysle § 35 Občianskeho zákonníka. Takýto výklad obsahu právneho úkonu súdom nemôže byť považovaný za nahradzovanie už urobených prejavov vôle, ak použitie zákonných výkladových pravidiel smeruje iba k tomu, aby obsah právneho úkonu vyjadreného písmom, ktorý urobili účastníci vo vzájomnej dohode, bol vyložený v súlade so stavom, ktorý existoval v dobe ich zmluvného konania a zároveň aj v súlade s právnou normou, ktorá ho upravuje.

Z uvedeného vyplýva, že dovolací dôvod podľa § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. nie je daný a keďže neboli zistené ani ďalšie dôvody uvedené v § 241 ods. 2 O.s.p., ktoré by mali za následok nesprávnosť dovolaním napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu, Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie odporcov 1/, 2/ podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

V dovolacom konaní úspešnému navrhovateľovi vzniklo právo na náhradu trov konania proti odporcom 1/, 2/, ktorí úspech nemali (§ 243b ods. 4 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd mu napriek tomu náhradu trov dovolacieho konania nepriznal, pretože nepodal návrh na ich priznanie (§ 151 O.s.p.) a žiadne trovy mu ani v dovolacom konaní nevznikli.

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

V Bratislave 30. júna 2008

JUDr. Vladimír M a g u r a, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: