

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodol v právnej veci žalobcov : **1/ Ing. A. A.**, bývajúca v P., **2/ J. A.**, bývajúci v P., obaja zastúpení JUDr. M. T., advokátom v K., proti žalovaným : **1/ JUDr. R. B.**, bývajúca v T., **2/ Ing. M. F.**, bývajúca v P., **o splnenie povinnosti z nájomnej zmluvy**, vedenej na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. PN – 5 C 2/2004, o dovolaní žalobcov 1/, 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Trnave z 11. januára 2007 sp. zn. 10 Co 326/2005

t a k t o :

Z r u š u j e rozsudok Krajského súdu v Trnave z 11. januára 2007 sp. zn. 10 Co 326/2005 a vec mu vracia na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Žalobcovia sa podanou žalobou dňa 2.7.2004 domáhali na prvostupňovom súde vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovaným povinnosť riadne si plniť povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy uzavretej dňa 26.1.1999 a umožniť žalobcom riadne a nerušene užívať nehnuteľnosti: rodinný dom súpisné číslo X. na parc. č. X. a parc. č. X. – zastavaná plocha o výmere X. m² zapísaných na liste vlastníctva č. X. k.ú. P. v zmysle nájomnej zmluvy.

Okresný súd Trnava rozsudkom z 30. júna 2005 č.k. PN - 5 C 2/2004-92 uložil žalovaným 1/, 2/ riadne si plniť povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy uzavretej dňa 26.1.1999 a umožniť žalobcom 1/, 2/ riadne a nerušene užívať nehnuteľnosti rodinný dom súpisné číslo X. na parc. č. X. a parc. č. X. zastavanú plochu o výmere X. m² zapísané na liste vlastníctva č. X. kat. územie P. v zmysle nájomnej zmluvy. Uložil žalovaným 1/, 2/ zaplatiť žalobcom 1/, 2/ spoločne a nerozdielne náhradu trov konania

vo výške 1 000,- Sk do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Vychádzal zo zistenia, že existoval nájomný vzťah k vydraženej nehnuteľnosti, ktorý sa jej vydražením a teda zmenou v osobe vlastníka nezrušil. Takýto nájom existoval minimálne konkludentne, keď pôvodní vlastníci nehnuteľnosti umožnili žalobcom nehnuteľnosť fakticky užívať. Predmetný nájomný vzťah žalobcovia dostatočne v tomto konaní preukázali aj predloženou písomnou nájomnou zmluvou. V tomto smere si však protirečia vyjadrenia súdnej exekútorky a žalovanej 1/, keď exekútorka vo svojom vyjadrení uviedla, že na dražbe nehnuteľností dňa 20.11.2001 povinný predložil uvedenú nájomnú zmluvu a žalovaná 1/ uviedla, že na dražbe o žiadnej nájomnej zmluve sa nehovorilo, lebo v tomto prípade by o túto nehnuteľnosť nemala záujem. Z návrhu na schválenie príklepu však jasne vyplýva, že povinný v deň dražby nájomnú zmluvu predložil a ak by žalované v takomto prípade nemali o nehnuteľnosť záujem je potom otázne, prečo doplatili najvyššie podanie a žiadali príklep schváliť. Neobstojí argumentácia žalovaných, že Okresný súd Piešťany zamietol námietky povinného proti udeleniu príklepu a tento schválil, ani argumentácia rozhodnutím krajského súdu v predmetnej exekučnej veci, nakoľko existencia nájomného vzťahu nie je prekážkou udelenia príklepu, vydražiteľ nájomný vzťah preberá a preto je zrejmé, že námietky povinného neboli odôvodnené skutočnosťami, ktoré by bránili schváleniu príklepu.

Krajský súd v Trnave rozsudkom z 11. januára 2007 č.k. 10 Co 326/2005-122 na odvolanie žalovaných rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a návrh zamietol. Žalobcom uložil zaplatiť žalovaným spoločne a nerozdielne náhradu trov konania vo výške 1 000,- Sk do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že v čase uzavretia predmetnej nájomnej zmluvy ako aj v čase udelenia príklepu vydražiteľkám v predmetnom byte bývali spoločne rodičia L. G. spolu s manželkou O. a dcérou, žalobkyňou 1/ a jej manželom žalobcom 2/ a deťmi žalobcov. Z prejavu vôle prenajímateľov obsiahnutom v písomnej zmluve z 26.1.1999 a rovnako tiež z ich ďalšieho konania po uzavretí predmetnej nájomnej zmluvy vyplýva, že prenajímatelia svoju vôľu prenechať predmetný rodinný dom nájomcom nemysleli vážne (skutočne), pretože nikdy neprišlo k prenechaniu predmetných nehnuteľností nájomcom, ktorí sa svojho práva ani nedomáhali, vzhľadom k spoločnému bývaniu s vlastníkmi predmetných nehnuteľností, v ktorom bývali titulom rodinných príslušníkov vlastníkov predmetných nehnuteľností. Z uvedeného preto vyplýva záver, že zmluva o nájme nehnuteľností trpí vadou vôle vo svojej zložke vážnosti a preto je absolútne neplatnou od svojho počiatku a teda nevzniklo nájomné právo žalobcov k predmetným nehnuteľnostiam – rodinnému domu a pozemku. Keďže nájomné právo

k predmetným nehnuteľnostiam neexistovalo od počiatku uzavretia zmluvy o nájme nehnuteľnosti pred dňom udelenia príklepu vydražiteľkám – žalovaným k predmetným nehnuteľnostiam, odvolací súd sa ďalej nezaoberal trvaním, resp. skončením nájmu predmetnej nehnuteľnosti, keďže nájom na základe tvrdenej skutočnosti žalobcami zmluvou o nájme nehnuteľnosti z 26.1.1999 nevznikol a iný dôvod vzniku nájmu žalobcovia netvrdili a za konania nevyšiel najavo. Vzhľadom k neexistencii práva, ktorému žiadali priznať žalobcovia súdnu ochranu, pokiaľ súd prvého stupňa priznal neexistujúcemu právu súdnu ochranu rozhodol nesprávne. Odvolací súd preto postupujúc podľa § 220 ods. 1 O.s.p. zmenil rozsudok súdu prvého stupňa tak, že návrh zamietol.

Proti tomuto rozsudku krajského súdu podali včas dovolanie žalobcovia 1/, 2/. Jeho prípustnosť vyvodzovali z ustanovenia § 238 ods. 1 O.s.p. a dôvodnosť z ustanovenia § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. (odvolací súd vychádzal pri rozhodnutí vo veci samej z nesprávneho právneho posúdenia veci). Výklad odvolacieho súdu je prinajmenšom zavádzajúci a nesprávny. Určenie absolútnej neplatnosti právneho úkonu v súdnom konaní predpokladá naliehavý právny záujem na takomto určení, pričom k jeho preukázaniu v konaní nikdy nedošlo. Nesprávny je i výklad prejavu vôle účastníkov zo strany odvolacieho súdu. Súd vyložil vôľu účastníkov právneho úkonu, ktorým bola nájomná zmluva tak, že tento nájom nemysleli vážne. Takéto tvrdenie je však podľa ich názoru absurdné, nevychádzajúce zo zisteného skutkového stavu a nerešpektujúce práva účastníkov tohto právneho úkonu. Žiadali rozhodnutie odvolacieho súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie.

Žalovaní navrhli dovolanie žalobcov zamietnuť.

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.), ktorí sú zastúpení advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti výroku rozhodnutia, ktorý možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) napadnutý výrok rozsudku odvolacieho súdu a dospel k záveru, že ho treba zrušiť.

V zmysle § 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 aj 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 konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody pritom však dovolací súd neposudzuje iba podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale podľa obsahu tohto opravného prostriedku.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť (§ 242 ods. 1 druhá veta 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. O vadu takej povahy ide vtedy ak a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdu, b) ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania, c) účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený, d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e) sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, f) účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom, g) rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát.

Dovolatelia žiadnu z týchto väd nenamietali, avšak vada uvedenej povahy vyšla v dovolacom konaní najavo.

Podľa ustanovenia § 237 písm. f/ O.s.p. je dovolanie prípustné ak bola účastníkovi odňatá možnosť konať pred súdom.

Dôvodom zakladajúcim prípustnosť dovolania podľa § 237 písm. f/ O.s.p. je vadný postup súdu v občianskom súdnom konaní, ktorým sa účastníkovi odňala možnosť pred nim konať a uplatňovať procesné práva, ktoré sú mu priznané za účelom zabezpečenia určenej ochrany jeho práv a oprávnených záujmov. O vadu, ktorá je z hľadiska § 237 písm. f/ O..sp. významná, ide najmä vtedy, ak súd v konaní postupoval v rozpore so zákonom, prípadne s ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi a týmto postupom odňal účastníkovi konania jeho procesné práva, ktoré mu právny poriadok priznáva.

Dovolací súd dospel k záveru, že v posudzovanej veci práve o takýto prípad ide, t.j., že konanie odvolacieho súdu a jeho rozhodnutie je postihnuté vadou podľa citovaného zákonného ustanovenia.

V prejednávanej veci súd prvého stupňa dospel k záveru, že existoval nájomný vzťah k vydraženej nehnuteľnosti, ktorý sa jej vydražením a teda zmenou v osobe vlastníka nezrušil, keď povodní vlastníci nehnuteľnosti umožnili žalobcom nehnuteľnosť fakticky užívať, pričom predmetný nájomný vzťah žalobcovia dostatočne v tomto konaní preukázali aj predloženou písomnou nájomnou zmluvou.

Odvolací súd založil svoj zmeňujúci rozsudok v porovnaní so súdom prvého stupňa na právnom názore odlišnom od právneho názoru súdu prvého stupňa, keď uzavrel, že zmluva o nájme nehnuteľností trpí vadou vôle vo svojej zložke vážnosti a preto je absolútne neplatnou od svojho počiatku. Teda nevzniklo nájomné právo žalobcov k predmetným nehnuteľnostiam – rodinnému domu a pozemku.

Dovolací súd je toho názoru, že toto konanie odvolacieho súdu, z ktorého vzišlo dovolaním napadnuté rozhodnutie, neprebehlo podľa zásad spravodlivého procesu.

Z ustanovenia článku 48 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky vyplýva, že každý má právo, aby sa jeho vec verejne prerokovala bez zbytočných prietáhov, v jeho prítomnosti a aby sa mohol vyjadriť ku všetkým vykonávaným dôkazom.

Podľa § 1 O.s.p. Občiansky súdny poriadok upravuje postup súdu a účastníkov v občianskom súdnom konaní tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov, ako aj výchova na zachovanie zákonov, na čestné plnenie povinností a na úctu k právam iných osôb.

Zmyslom práva na súdnu ochranu je umožniť každému reálny prístup k súdu a tomu zodpovedajúcu povinnosť súdu o veci konať. Ak osoba (právnická alebo fyzická) splní predpoklady ustanovené zákonom, súd jej musí umožniť stať sa účastníkom konania so všetkými procesnými oprávneniami ale aj povinnosťami, ktoré z tohto postavenia

vyplývajú (viď nálezy Ústavného súdu Slovenskej republiky z 23. augusta 2001 II. ÚS 14/2001 a z 13. novembra 2002 II. ÚS 132/2002).

Právo na súdnu ochranu, okrem Ústavy Slovenskej republiky (čl. 46 ods. 1), Listiny základných práv a slobôd (čl. 36 ods. 1) a Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (čl. 6 ods. 1) zabezpečujú a vykonávajú aj jednotlivé ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku (napr. § 41 O.s.p., § 123 O.s.p., § 115 O.s.p. a pod.). Obsahom práva na súdnu ochranu v rámci spravodlivého procesu je i právo účastníka, aby sa jeho vec ako zákon pripúšťa, prejedнала v dvojinstančnom konaní.

Podľa dovolacieho súdu odvolací súd svojim vyššie uvedeným postupom porušil právo žalobcov na spravodlivý proces, pretože tým, že svoje rozhodnutie „nečakane“ založil na iných právnych záveroch než súd prvého stupňa, v skutočnosti odňal žalobcom právo namietat správnosť jeho právneho názoru na inštančnom vyššom súde. K novým právnym záverom dovolacieho súdu sa žalobcovia nemali možnosť vyjadriť, prípadne predložiť nové dôkazy, ktoré z hľadiska doterajších právnych záverov súdu prvého stupňa, sa nejavili významné. Ak odvolací súd dospel k iným právnym záverom pri posúdení zisteného skutkového stavu súdom prvého stupňa, mal správne rozhodnutie prvostupňového súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. K požiadavke dôsledného rešpektovania ústavného princípu dvojinstančnosti občianskeho súdneho konania odvolací súd mohol učiniť zadosť iba kasačným rozhodnutím. Tým, že odvolací súd tak nepostupoval, znemožnil žalobcom realizáciu ich procesných práv, lebo im odoprel možnosť prieskumu správnosti nových prípadne z pohľadu súdu prvého stupňa dosiaľ bezvýznamných avšak z hľadiska právneho posúdenia veci odvolacím súdom rozhodujúcich skutkových zistení. Svojim postupom teda žalobcom odňal možnosť konať pred súdom v zmysle ustanovenia § 237 písm. f/ O.s.p. Táto vada je tak závažnou procesnou vadou, že rozhodnutie vydané v takomto konaní, nemôže byť považované za správne. Najvyšší súd Slovenskej republiky preto rozsudok dovolacieho súdu podľa § 243b O.s.p. zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Z týchto dôvodov sa dovolací súd už nemohol zaoberať ostatnými vecno-právnymi námietkami dovolateľov, lebo tieto bude riešiť v ďalšom konaní krajský súd.

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

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

V Bratislave 25. novembra 2008

JUDr. Martin V l a d i k, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: