

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu **L., spol. s r.o.**, so sídlom v K., IČO: X., zastúpeného JUDr. R. K., advokátom so sídlom v K., proti žalovanému **U., s.r.o.**, so sídlom v B., IČO: X., zastúpenému CH. s.r.o., so sídlom v K., IČO: X., **o zaplatenie 7 302,66 € (220 000 Sk) s príslušenstvom**, vedenej na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 10 C 401/2001, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 29. októbra 2008 sp. zn. 11 Co 109/2008, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky **z r u š u j e** rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 29. októbra 2008 sp. zn. 11 Co 109/2008 vo výroku, ktorým zmenil rozsudok Okresného súdu Košice I z 23. januára 2008 č.k. 10 C 401/2001-298 tak, že žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi 220 000 Sk so 17,6 % úrokmi z omeškania od 6. apríla 2001 až do zaplatenia a vo výroku o trovách konania, a vec v rozsahu zrušenia vracia Krajskému súdu v Košiciach ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Žalobca sa žalobou z 2. mája 2001 domáhal voči právnemu predchodcovi žalovaného K., zaplatenia 220 000 Sk s 18 % úrokmi z omeškania od 6. apríla 2001 do zaplatenia na tom skutkovom základe, že obchodná spoločnosť A., spol. s r.o., so sídlom v K. ako prenajímateľ (právny predchodca žalobcu) podľa zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej 22. septembra 1995 prenechala právnemu predchodcovi žalovaného do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na 2. posch. domu súp. č. X. zapísaného na LV č. X. v kat. úz. K., na H. č. X. v K. na dobu neurčitú; v zmluve bolo dohodnuté nájomné vo výške 400 000 Sk ročne, splatné v štvrtročných splátkach po 100 000 Sk na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Žalobca, ktorý sa stal vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti na základe

kúpnej zmluvy z 30. septembra 1996, vstúpil do právneho postavenia prenajímateľa a nájomcovi v súlade s dohodnutými platobnými podmienkami vystavil faktúru č. X. na úhradu nájomného za 2. štvrtrok 2001 vo výške 220 000 Sk so splatnosťou 5. apríla 2001, ktorú nájomca nezaplatil.

Okresný súd Košice I (po zrušení jeho prvého rozsudku uznesením Krajského súdu v Košiciach z 31. mája 2005 sp. zn. 2 Co 55/2005) rozsudkom z 23. januára 2008 č.k. 10 C 401/2008-298 opätovne žalobu zamietol a žalobcovi uložil povinnosť nahradiť žalovanému trovy konania vo výške 92 740,50 Sk. Vzhľadom na to, že v priebehu konania došlo k právnemu nástupníctvu na strane žalovaného zlúčením U., s.r.o., B., IČO: X., so spoločnosťou U., s.r.o., Š., IČO: X., súd prvého stupňa v súlade s § 107 ods. 4 O.s.p. pokračoval v konaní s týmto žalovaným. Okresný súd po doplnení dokazovania v intenciách zrušujúceho uznesenia krajského súdu kolaudačným rozhodnutím Obvodného úradu životného prostredia Košice I z 24. júna 1993 č. ÚRaŠSS-800/93, ktorým bolo povolené užívanie stavby – rekonštrukcie II. NP (nadzemného podlažia) objektu H., a rozhodnutím z 21. mája 1992 č. Ú RaŠSS-650/92, ktoré nahradilo kolaudačné rozhodnutie podľa § 82 zákona č. 50/1976 Zb., ktorým bola žiadateľovi Ing. M. M. povolená zmena v užívaní krajčírskoho salónu na prevádzkovanie denného baru a grilu (rýchleho občerstvenia) v objekte na H., mal preukázané, že prenajaté nebytové priestory boli (citovanými rozhodnutiami Obvodného úradu životného prostredia Košice I) stavebne určené na prevádzkovanie obchodu a služieb, t.j. v 1. prípade na poskytovanie bankových služieb obyvateľstvu a v 2. prípade na poskytovanie pohostinských služieb. Pre platnosť nájomnej zmluvy preto bol potrebný predchádzajúci súhlas obce, ktorý však udelený nebol, z ktorého dôvodu považoval zmluvu o nájme nebytových priestorov v zmysle § 3 ods. 4 zákona č. 116/1990 Zb. za absolútne neplatnú. Keďže medzi účastníkmi nebolo sporné, že žalovaný k 30. marcu 2001 nebytové priestory uvoľnil a v 2. štvrtroku 2001 tieto priestory už neužíval, súd žalobu ako nedôvodnú zamietol. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. vzhľadom na úspech žalovaného v konaní.

Krajský súd v Košiciach na odvolanie žalobcu rozsudkom z 29. októbra 2008 sp. zn. 11 Co 109/2008 zmenil rozsudok súdu prvého stupňa tak, že žalovaného zaviazal zaplatiť žalobcovi 220 000 Sk so 17,6 % úrokmi z omeškania od 6. apríla 2001 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. V ostatnej časti rozsudok o zamietnutí žaloby potvrdil. Žalobcovi priznal náhradu trov konania vo výške 160 865 Sk, ktorú žalovanému uložil

zaplatiť advokátovi JUDr. V. K.. Na odôvodnenie rozhodnutia uviedol, že v konaní nebolo predložené stavebné povolenie alebo kolaudačné rozhodnutie, príp. rozhodnutie o zmene v užívaní stavby – budovy č.s. X. na H. X. v K., podľa ktorého by nebytové priestory, resp. miestnosti nachádzajúce sa na II. poschodí tejto budovy (predmet nájmu) boli určené z hľadiska stavebného na prevádzkovanie obchodu a služieb, preto nemožno ani platnosť nájomnej zmluvy podmieňovať potrebou predchádzajúceho súhlasu obce v zmysle § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. Je nesporné, že zmluva o nájme nebytových priestorov z 22. septembra 1995 v znení jej dodatkov bola uzavretá k priestorom (miestnostiam), ktoré z hľadiska stavebného boli určené na nebytové účely. Žalobca nebol stavebníkom budovy č.s. X. na H. X. v K. a jej vlastníkom sa stal na základe kúpno predajnej zmluvy zo dňa 30. septembra 1996, teda neuzatváral ani zmluvu o nájme z 22. septembra 1995 a vstúpil do právneho postavenia prenajímateľa so všetkými oprávneniami a povinnosťami na základe zákona (§ 680 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Preto akékoľvek pochybenia v procese uzatvárania zmluvy, príp. v režime správneho (stavebného) konania, týkajúce sa stavebnoprávneho charakteru prenajatých miestností a napokon ani skutočnosť, že mu predávajúci, resp. pôvodný nadobúdateľ neodovzdal dokumentáciu skutočného realizovania stavby, nemôžu byť na ujmu jeho práv. Odvolací súd na základe uvedeného, rešpektujúc vôľu zmluvných strán a záväzky vyplývajúce z uzavretej zmluvy (*pacta sunt servanda*), ktorú zmluvné strany považovali za platne uzavretú a na základe nej dlhodobo konali [až do času dania výpovede nájomcu K. z nájomnej zmluvy zo 16. novembra 2000 (ku dňu 30. novembrom 2001)], dospel k záveru, že zmluva o nájme nebytových priestorov z 22. septembra 1995 bola uzavretá v súlade s požiadavkami zákona č. 116/1990 Zb. Nájomný vzťah účastníkov založený touto zmluvou trval aj v 2. štvrtroku 2001, preto žalovaný, resp. jeho právny predchodca bol povinný plniť si povinnosti z platnej zmluvy a zaplatiť žalobcovi nájomné aj za 2. štvrtrok 2001 v dohodnutej výške podľa faktúry č. X. z 20. marca 2001. Pre posúdenie dôvodnosti uplatneného nároku je bez právneho významu skutočnosť, že právny predchodca žalovaného K. v uvedenom období nebytové priestory už neužíval (fakticky ich uvoľnil k 30. marcu 2001), aj skutočnosť, že doručil žalobcovi výpoveď z nájomnej zmluvy zo 16. novembra 2000, lebo podľa nej mal nájomný vzťah skončiť s dohodnutou ročnou výpovednou lehotou, t.j. až k 30. novembrom 2001. Odvolací súd nesúhlasil s názorom žalovaného, že otázku stavebného, resp. účelového určenia stavby a prenajatých nebytových priestorov, treba právne posúdiť podľa § 104 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o stavebnom konaní (ďalej len „stavebný zákon“), lebo taký názor nemá oporu v zákone. Pri posúdení predbežnej otázky stavebnoprávneho charakteru či určenia prenajatých priestorov (miestností) je preto súd

v zmysle § 85 ods. 1 stavebného zákona viazaný len obsahom rozhodnutia príslušného stavebného orgánu vydaného v rámci jeho kompetencie, pričom zistenie, či také rozhodnutie stavebného úradu v konkrétnom prípade bolo vydané, je otázkou zistenia skutkového stavu v konkrétnej veci. Túto otázku preto nemožno riešiť právnou fikciou podľa § 104 ods. 1 stavebného zákona, ktorá je v tomto zákone ustanovená pre účely výkonu štátneho stavebného dohľadu orgánmi štátnej správy a samosprávy pre právne vzťahy, ktoré vyplývajú z uskutočňovania stavby alebo jej zmeny, z vlastností stavby pri jej užívaní, z odstránenia stavby a z terénnych úprav, prác a zariadení podľa tohto zákona, a nenahrádza konkrétne rozhodnutie stavebného úradu predpokladané § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v spojení s § 85 ods. 1 stavebného zákona. Z uvedených dôvodov odvolací súd zmenil napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa a žalovaného zaviazal zaplatiť žalobcovi 220 000 Sk spolu so 17,6 % úrokmi z omeškania od 6. apríla 2001 do zaplataenia. Keďže žalobca žiadal priznať úroky z omeškania vo výške 18 % ročne, odvolací súd nárok na zaplataenie úrokov z omeškania v prevyšujúcej časti (t.j. nad 17,6 % ročne) považoval za nedôvodný, preto rozsudok súdu prvého stupňa vo výroku o zamietnutí žaloby v prevyšujúcej časti podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil. Rozhodnutie o trovách konania odôvodnil § 224 ods. 2, § 142 ods. 3, § 151 ods. 1 O.s.p.

Proti rozsudku krajského súdu v zmeňujúcom výroku a vo výroku o trovách konania podal dovolanie žalovaný a žiadal v napadnutej časti zmeniť rozsudok krajského súdu tak, že dovolací súd potvrdí rozsudok súdu prvého stupňa vo výroku, ktorým žalobu zamietol a vo výroku o trovách konania, resp. žiadal tento rozsudok v napadnutej časti zrušiť a vec vrátiť v rozsahu zrušenia krajskému súdu na ďalšie konanie. Prípustnosť dovolania odôvodnil § 238 ods. 1 O.s.p. a § 237 písm. f/ O.s.p. a jeho dôvodnosť § 241 ods. 2 písm. a/, b/, c/ O.s.p. Uviedol, že posúdenie otázky (ne)platnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov z 22. septembra 1995 má zásadný význam, keďže od jej vyriešenia závisí zistenie, či nájomný vzťah účastníkov založený nájomnou zmluvou trval aj v 2. štvrtroku 2001, a či je dôvodný uplatnený nárok na zaplataenie nájomného za 2. štvrtrok 2001. Zdôraznil, že už v konaní pred súdom prvého stupňa ako aj v odvolacom konaní opakovane namietal absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy z viacerých dôvodov (ktoré podrobne uvádza pod bodom 1/ - 5/ dovolania), s ktorými sa súdy nevyporiadali. Vyjadril predovšetkým nesúhlas so záverom odvolacieho súdu o platnosti nájomnej zmluvy a trval na tom, že zmluva je absolútno neplatná z dôvodu, že 1/ predmet nájmu bol stavebne určený na prevádzkovanie obchodu a služieb, pričom príslušný orgán (obec) neudelil súhlas s jeho prenajatím, čo vyplýva z predložených

kolaudačných rozhodnutí Obvodného úradu životného prostredia Košice I č. ÚRaŠSS-650/92-Gz; iné kolaudačné alebo obdobné rozhodnutie sa účastníkom konania ani súdom nepodarilo získať. Ak by sa dovolací súd stotožnil so závermi odvolacieho súdu, že tieto rozhodnutia sa netýkajú predmetu nájmu, vo veci je potrebné aplikovať § 104 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ustanovenie konštruuje fikciu, kedy v prípade neexistencie kolaudačného rozhodnutia platí, že stavba je určená účelu, na ktorý je svojim stavebnotechnickým usporiadaním vybavená. Ak vybavenie stavby nasvedčuje viacerým účelom, predpokladá sa, že stavba je určená účelu, na ktorý sa užíva bez závad. Zmluva o nájme je neplatná aj z dôvodu **2/** jej rozporu so zákonom, pretože odvolací súd ustálil, že predmet nájmu nebol stavebne určený na prevádzkovanie obchodu a služieb, pričom predmet nájmu bol prenajatý za účelom obchodu a služieb. Ďalším dôvodom neplatnosti zmluvy je **3/** neurčitosť jej podstatnej obsahovej náležitosti (predmetu nájmu) v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nakoľko predmet nájmu opísaný v nájomnej zmluve nie je vymedzený dostatočne určito, nie je z neho zrejmé, či vymedzením „nebytové priestory vo vyššie uvedenom objekte“ sa myslí objekt ako budova na H., alebo len 2. poschodie budovy na H.; nie je zrejmá ani poloha prenajatých miestností, počet miestností, ktoré majú tvoriť predmet nájmu a výmera predmetu nájmu. V čase uzavretia nájomnej zmluvy prenajíateľ nebol podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti (ani predmetných nebytových priestorov), preto nemohol platne a účinne uzavrieť nájomnú zmluvu s právnym predchodcom žalovaného, čo je tiež **4/** dôvodom neplatnosti nájomnej zmluvy v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Poukázal na to, že na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 46 C 450/1992 prebieha konanie vo veci určenia, že nehnuteľnosti vedené na LV č. X., parc. č. X. - zastavaná plocha vo výmere X. m² a stavby, dom č. s. X., v ktorom sa nachádzajú dotknuté nebytové priestory, patria do dedičstva po nebohej poručiťke Dr. O., rod. K., nar. X. v M., ktorú skutočnosť namietal, ale odvolací súd sa ani s touto námietkou nezaoberal. Vzhľadom na uvedené **5/** prenajíateľ nemohol nakladať so svojim spoluvlastníckym podielom na predmetnej nehnuteľnosti. Dovolateľ ďalej uviedol, že konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.), pretože rozhodnutie odvolacieho súdu vychádza z neúplného alebo nesprávne zisteného skutkového stavu veci. Ak odvolací súd bol názoru, že nájomná zmluva nie je neplatná z dôvodu chýbajúceho predchádzajúceho súhlasu obce s uzavretím nájomnej zmluvy, bol povinný skúmať, či nie je neplatná z iných dôvodov namietaných žalovaným, pretože súd je povinný absolútnu neplatnosť právneho úkonu posudzovať ex offio. Dovolateľ nesúhlasil ani so záverom odvolacieho súdu, že účastníci nenavrhlí iné dôkazy na preukázanie ich tvrdení, ako tie ktoré

vykonala súd prvého stupňa, pretože žalovaný na preukázanie absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy navrhoval aj ďalšie dôkazy (viď jeho podanie z 22. januára 2008). Dovolateľ v dovolaní tiež namietal, že mu ako účastníkovi konania postupom súdu bola odňatá možnosť konať pred súdom v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p. v spojení s § 241 ods. 2 písm. a/ O.s.p., pretože v konaní došlo k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces v zmysle čl. 6 ods. 1 Európskeho dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a čl. 46 ods. 1 Ústavy SR. Odvolací súd, ktorý zmenil napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa, v rozsudku posudzoval neplatnosť nájomnej zmluvy len z hľadiska jej súladu s § 3 ods. 2 veta druhá, ods. 4 zákona č. 116/1990 Zb., avšak v odôvodnení rozhodnutia sa nevysporiadal s námietkami žalovaného, v ktorých namietal ďalšie dôvody absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy (viď dôvody absolútnej neplatnosti uvedené aj v dovolaní pod bodmi 1/ - 5/), neuviedol, v čom videl ich neodôvodnenosť, a to napriek tomu, že v zmysle ustálenej súdnej praxe súd k absolútnej neplatnosti právneho úkonu prihliada z úradnej povinnosti. Rozsudok odvolacieho súdu neobsahuje úplné a výstižné odôvodnenie, lebo odvolací súd sa v odôvodnení nevysporiadal so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami pre rozhodnutie vo veci, preto je jeho rozsudok nepreskúmateľný.

Žalobca písomné vyjadrenie k dovolaniu nepodal.

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 rozsudku, ktorý možno napadnúť dovolaním (§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnuté rozhodnutie bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že rozsudok odvolacieho súdu v napadnutej časti 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 i v dovolaní uplatnenými dôvodmi. Obligatorne (§ 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.

Vzhľadom na obsah dovolania, ale tiež zákonnú povinnosť dovolacieho súdu (§ 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 otázkou, či v danej veci nejde o prípad nedostatku právomoci súdu, nedostatku spôsobilosti účastníka byť účastníkom konania, nedostatku riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, o prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, prípad nedostatku návrhu na začatie konania tam, kde konanie sa mohlo začať len na takýto návrh, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať, alebo prípad rozhodovania vylúčeným sudcom či súdom nesprávne obsadeným). Dovolateľ procesnú vadu konania v zmysle § 237 písm. a/ až e/ a g/ O.s.p. netvrdil a žiadna z týchto väd nevyšla v dovolacom konaní najavo.

K námietke dovolateľa, že mu postupom odvolacieho súdu bola odňatá možnosť pred súdom konať, treba uviesť, že pod odňatím možnosti pred súdom konať v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p. treba rozumieť taký závadný (zákonu sa priečiaci) procesný postup súdu, ktorým sa účastníkovi znemožní realizácia jeho procesných práv, priznaných mu v občianskom súdnom konaní za účelom ochrany jeho práv a právom chránených záujmov. Dovolateľ namietal, že mu bolo odňaté právo na spravodlivý proces tým, že odôvodnenie rozsudku krajského súdu, ktorý zmenil rozsudok okresného súdu, je nepreskúmateľné z dôvodu, že krajský súd posudzoval platnosť zmluvy o nájme len z hľadiska § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. a nevyporiadal sa s konkrétnymi námietkami žalovaného, v ktorých namietal ďalšie dôvody neplatnosti nájmovej zmluvy (predmet nájmu nebol stavebne určený na prevádzkovanie obchodu a služieb, napriek tomu bol prenajatý za účelom obchodu a služieb, neurčitosť predmetu nájmu v čase uzavretia zmluvy prenajímateľ nebol podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti ani predmetných nebytových priestorov, preto nemohol nakladať so svojím spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnosti). Dovolací súd z obsahu spisu nezistil, že by konanie pred súdmi nižších stupňov bolo z dôvodov uvádzaných dovolateľom postihnuté procesnou vadou znemožňujúcou žalovanému realizáciu jeho procesných práv.

Dovolateľom tvrdená nesprávnosť (nepreskúmateľnosť súdnych rozhodnutí) síce nezakladá procesnú vadu v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p., ale je naplnením tzv. inej vady konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p. majúcej za následok nesprávne rozhodnutie vo

veci. Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadnúť aj vtedy, ak nie je v dovolaní namietaná (§ 242 ods. 1 O.s.p.), 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.

Na základe uznesenia občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky bol v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky ako judikát R 111/1998 uverejnený rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28. augusta 1997 sp. zn. 2 Cdo 5/1997, z ktorého vyplýva, že „konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.) aj vtedy, ak odvolací súd svoj právny záver riadne neodôvodnil, takže jeho rozsudok zostal nepreskúmateľný“. Podľa názoru dovolacieho súdu je názor zaujatý v uvedenom judikáte plne opodstatnený aj v preskúmvanej veci. V súlade s § 157 ods. 2 O.s.p. musí súd v odôvodnení rozsudku (mediiným) uviesť, z čoho vychádzal, akými úvahami sa riadil, k akým záverom dospel a z akých dôvodov ich zaujal. Súd musí vysvetlenie dôvodov svojho rozhodnutia vždy prispôbiť konkrétnym okolnostiam prejednávanej veci.

Odôvodnenie dovolaním napadnutého rozsudku odvolacieho súdu však z tohto hľadiska nemožno považovať za úplné, pretože také vysvetlenie neobsahuje. Odvolací súd pri riešení predbežnej otázky týkajúcej sa posúdenie (ne)platnosti nájomnej zmluvy vychádzal z názoru, že v konaní nebolo preukázané, že nebytové priestory boli prenajaté k prevádzkovaniu obchodu a služieb, z ktorého dôvodu nebol k uzavretiu zmluvy potrebný predchádzajúci súhlas obce. Jeho záver o platnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov sa zatiaľ javí predčasný. Odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu vzhľadom na právny názor o platnosti nájomnej zmluvy, ktorú posudzoval iba z hľadiska § 3 ods. 2, 4 zákona č. 116/1990 Zb. vzhľadom na charakter nebytových priestorov, a ktorý síce aj riadne odôvodnil, nezodpovedá § 157 ods. 2 O.s.p. a treba ho považovať za neúplné a z toho dôvodu za nepreskúmateľné. Záveru odvolacieho súdu, ktorý zmenil rozsudok súdu prvého stupňa, o dôvodnosti žaloby, malo prechádzať komplexné posúdenie predbežnej otázky ohľadom (ne)platnosti nájomnej zmluvy odvolacím súdom so zreteľom na všetky skutkové a právne skutočnosti, z ktorých žalovaný vyvodzoval, že zmluva o nájme nebytových priestorov je absolútne neplatná. Z odôvodnenia totiž nevyplýva, že by sa v konaní zaoberal ďalšími konkrétnymi dôvodmi absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy, ktoré bol povinný v konaní

skúmať ex offio, navyiac, keď v priebehu konania aj žalovaný konkretizoval dôvody absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy. Bez posúdenia veci z týchto hľadísk zatiaľ právne závery odvolacieho súdu sú neúplné a teda aj nesprávne. So zreteľom na uvedené, dovolateľ opodstatnene namieta, že uvedená časť odôvodnenia napadnutého rozsudku je nepreskúmateľná, a že konanie je postihnuté procesnou vadou v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p., lebo neobsahuje dostatočné vysvetlenie dôvodov, so zreteľom na ktoré odvolací súd dospel k záveru o platnosti nájomnej zmluvy.

S nepreskúmateľnosťou napadnutého rozsudku súvisí aj nesprávne právne posúdenie veci v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. Pokiaľ žalovaný v dovolaní namietal, že zmeňujúci rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, treba uviesť, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Keďže odvolací súd pri riešení predbežnej otázky pokiaľ ide o posúdenie (ne)platnosti nájomnej zmluvy sa obmedzil na posúdenie jej platnosti len z hľadiska § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. a neskúmal ďalšie dôvody absolútnej neplatnosti zmluvy, ktoré je povinný skúmať ex offio, rozsudok odvolacieho súdu nebolo možné v dovolacom konaní podrobiť prieskumu z hľadiska správnosti zaujatých právnych záverov, lebo skutkové zistenia odvolacieho súdu vyplývajúce zo spisu nedávajú (vzhľadom na už spomenutú tzv. inú vadu konania) pre toto posúdenie dostatočný podklad.

So zreteľom na to, že v konaní došlo k tzv. inej procesnej vade majúcej za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok odvolacieho súdu v napadnutej časti zrušil (§ 243b O.s.p.) a vec v rozsahu zrušenia vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

V novom rozhodnutí rozhodne súd znovu o trovách pôvodného i 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 24. februára 2011

JUDr. Daniela Sučanská, v.r.

predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: Klaudia Vrauková