

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	7Cdo/63/2015
Identifikačné číslo spisu:	1109225348
Dátum vydania rozhodnutia:	23.06.2016
Meno a priezvisko:	JUDr. Mária Šramková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2016:1109225348.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu VISTA TOWER a.s., so sídlom Lazaretská 7, 811 08 Bratislava, IČO: 36 360 210, zastúpený obchodnou spoločnosťou G. Lehnert, k.s., so sídlom Budova ORBIS, Rajská 7, 811 08 Bratislava, IČO: 31 347 762, v mene ktorej koná JUDr. Ján Ondruš, prokurista a JUDr. Miloslavom Šimkovičom, advokátom, so sídlom v Bratislave, Galandova 3, proti žalovanému Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481, o určenie neplatnosti výpovede z nájmu, vedenej na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 22 C 227/2009, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 3. júna 2014 sp. zn. 14 Co 101/2013, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 3. júna 2014 sp. zn. 14 Co 101/2013 z r u š u j e a vec vracia Krajskému súdu v Bratislave na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

Okresný súd Bratislava I (ďalej aj „súd prvého stupňa“) rozsudkom zo 14. septembra 2012 č. k. 22 C 227/2009-333 žalobu zamietol a žalovanému náhradu trov konania nepriznal. Žalobca sa domáhal určenia neplatnosti výpovede z nájmu z 23. marca 2009, ktorou žalovaný vypovedal zmluvu o nájme časti pozemku uzatvorenú medzi účastníkmi. Uviedol, že predmetná zmluva je neplatným právnym úkonom z viacerých dôvodov, obchádza zákon a účel nájomnej zmluvy (t. j. ustanovenia upravujúce nájom nehnuteľnosti), čo nie je prípustné. Podľa názoru súdu prvého stupňa na účely zriadenia trvalej stavby, berúc do úvahy aj právnu istotu v postavení zmluvných strán sa uzatvorí kúpna zmluva, ktorá má charakter trvalý, rovnako ako účel, na ktorý má nehnuteľnosť slúžiť. Konštatoval, že uzatvorenie nájomnej zmluvy nevylučuje v budúcnosti uzatvorenie kúpnej zmluvy, predmetom ktorej by bol pôvodne prenajatý pozemok, avšak v prípade, ak sa pozemok stane súčasťou „komplexu“ so stavbou trvalého charakteru a žalobca nebude súhlasiť so zaplatením trhovej kúpnej ceny za predmet kúpy, žalovaný nebude mať právne prostriedky ochrany, na základe ktorých by mal získať čo najvyššiu možnú kúpnu cenu za pozemky, k čomu ho zaväzuje ustanovenie § 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej aj „zákon o majetku obcí“). Uzatvorením predmetnej nájomnej zmluvy žalovaný porušil svoju povinnosť hospodáriť s majetkom, ktorý mu bol zverený tak, aby ho zhodnocoval a nakladal s ním v prospech rozvoja obce, preto je predmetná nájomná zmluva absolútne neplatným právnym úkonom aj pre rozpor s

ustanovením § 7 zákona o majetku obcí. Podľa súdu prvého stupňa z dôvodu absolútnej neplatnosti nebolo možné zmluvu vypovedať a nemohol sa zaoberať ani platnosťou alebo neplatnosťou výpovede. Uviedol, že aj keby pripustil, že predmetná zmluva je platná, výpoveď žalovaného z 23. marca 2009 ako jednostranný právny úkon nie je v rozpore s dobrými mravmi a nie je z tohto dôvodu ani neplatná. Mal za preukázané, že žalobca sa rozhodol realizovať svoj podnikateľský zámer - výstavbu polyfunkčného objektu trvalého charakteru na „cudzích“ pozemkoch, ku ktorým mu svedčalo len právo užívania dočasného charakteru. Uviedol, že žalobca vedel, že svoj investičný projekt, zámerom ktorého bolo zriadiť stavbu trvalého charakteru realizuje na pozemku, ku ktorému mu svedčí len právo záväzkovoprávneho nie vecnoprávneho charakteru, pričom zo samotného pojmového znaku nájomnej zmluvy vyplýva jej dočasný charakter. Preto skutočnosť, že k realizácii svojich zámerov napriek tomu žalobca pristúpil, je potrebné posúdiť len ako mieru podnikateľského rizika, ktoré bol ochotný znášať a nie ako následok nepripustného, dobrým mravom priečiaceho sa konania žalovaného.

Krajský súd v Bratislave (ďalej aj „odvolací súd“) rozsudkom z 3. júna 2014 sp. zn. 14 Co 101/2013 na odvolanie žalobcu rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že určil, že výpoveď nájomnej zmluvy č. 08-83-0297-08-00 z 23. marca 2009 adresovaná od žalovaného žalobcovi je neplatná. Zároveň uložil žalovanému povinnosť nahradiť žalobcovi trovy prvostupňového aj odvolacieho konania v sume 265 € z a úhradu súdnych poplatkov a 958,01 € na náhradu trov právneho zastúpenia na účet právneho zástupcu. Dospel k záveru, že súd prvého stupňa nesprávne posúdil zistený skutkový stav, vyvodil z neho nesprávne právne závery, a s relevantnými skutočnosťami sa v rozsudku vôbec nevysporiadal. Konštatoval, že s a mal komplexne vysporiadať s o všetkými právami a povinnosťami účastníkov nájomnej zmluvy, mal sa zaoberať skutočnou vôľou oboch účastníkov pri uzatváraní zmluvy a aj okolnosťami v súvislosti s podaním samotnej výpovede, rovnako podľa neho nevyhodnotil výpovede pracovníkov magistrátu žalovaného. Žalovaný mal podľa odvolacieho súdu výhodnejšie postavenie, pretože žalobca sa zaviazal odkúpiť prenajatý pozemok za cenu určenú mestským zastupiteľstvom a nezanedbateľné sú aj lukratívne benefity pre žalovaného a Mestskú časť - Petržalka v rámci realizácie projektu. Uviedol, že súd prvého stupňa sa vo vzťahu k spornej výpovedi dôsledne neriadil ustanoveniami § 3 ods. 1 a § 39 Občianskeho zákonníka, nevyhodnotil nájomný vzťah medzi účastníkmi konania v súvislosti s hlavným nájomným vzťahom na stavebné parcely, ktorý uzavrela Mestská časť - Petržalka so stavebníkom GLOBAL REAL, spol. s r.o., hoci sporná nájomná zmluva priamo odkazuje v čl. I - Predmet a účel nájmu, bod 3, na nájomnú zmluvu k parcelám č. 4580/11 a 12, za účelom výstavby polyfunkčného objektu „VISTA TOWER“. Odvolací súd poukázal na skutočnosť, že nemôže podľa § 120 ods. 4 O.s.p. prihliadať na obranu žalovaného o dvoch rozdielnych subjektoch ako nájomníkoch v oboch nájomných zmluvách, nakoľko obrana bola uplatnená až v odvolacom konaní po skončení dokazovania na súde prvého stupňa. Ďalej konštatoval, že žalovaný, ako aj Mestská časť - Petržalka, konali so stavebníkmi s oboma spoločnosťami, t. j. GLOBAL REAL, spol. s r.o., aj VISTA TOWER, a.s., ktoré sú personálne aj majetkovo prepojené. Poukázal na prerušenie realizácie stavby a konania o vydanie stavebného konania, nakoľko žalovaný doručil žalobcovi spornú výpoveď z nájmu pozemku a žalobca tak prestal splňať zákonnú podmienku, že má k pozemku právo umožňujúce mu realizovať túto stavbu. Dospel k záveru, že danie výpovede sa za týchto okolností javí ako šikanózný výkon práva, ktorý nepožíva súdnu ochranu. Žalovaný podľa odvolacieho súdu zneužil svoju dominantnú pozíciu v nájomnom vzťahu a žalobca bol pri realizácii stavby závislý od správnych rozhodnutí, ktoré v územnom alebo stavebnom konaní vydával žalovaný alebo správca stavebných pozemkov. Na záver uviedol, že žalovaný síce formálne postupoval v súlade s nájomnou zmluvou, ale závadným spôsobom, sledujúc zmarenie hospodárskeho účelu prenájmu na škodu nájomcu a sporná výpoveď z nájomnej zmluvy ako jednostranný právny úkon prenajímateľa je z týchto dôvodov v rozpore s dobrými mravmi a zakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

Žalovaný napadol rozsudok odvolacieho súdu dovolaním z dôvodu podľa § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p., pretože rozhodnutie odvolacieho súdu vychádza z nesprávneho právneho názoru a žiadal rozhodnutie odvolacieho súdu zmeniť a rozsudok súdu prvého stupňa potvrdiť, resp. zrušiť napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu a vec vrátiť na ďalšie konanie. Uviedol, že to, čo odvolací súd (a aj žalobca) nazýva ako „šikanózný výkon práva“, žalovaný považuje za realizáciu svojich oprávnení v zmysle zákona a

uzatvorenej predmetnej nájomnej zmluvy. K ukončeniu nájomnej zmluvy došlo v zmysle oprávnenia žalovaného ako prenajímateľa dohodnutého v nájomnej zmluve, ukončiť nájomnú zmluvu kedykoľvek výpoveďou a to i bez udania dôvodu. Žalovaný je toho názoru, že pokiaľ žalobca s ustanoveniami nájomnej zmluvy nesúhlasil, nemusel ju podpísať. Možnosť prenajímateľa ukončiť nájomnú zmluvu kedykoľvek výpoveďou bez udania dôvodu chráni jeho záujmy, a tým aj záujmy občanov hlavného mesta. Ďalej poukázal na to, že v priebehu konania vo veci rozhodnutia o povolení stavby na stavebnom úrade účastník konania - zástupca hlavného mesta založil do spisu námietku voči vydaniu stavebného povolenia ako vlastníka pozemku parc. č. 4579, z ktorej časť bola odčlenená geometrickým plánom č. 22/2006 ako parc. č. 4579/3. Rovnako žalovaný nedal žalobcovi žiadny súhlas na to, aby bol oprávnený s predmetom nájmu nakladať uvedeným spôsobom. Poukázal na odlišné subjekty, ktoré sú nájomcami jednotlivých nájomných zmlúv, a ktoré zároveň oba ako spolustavebníci žiadajú o vydanie stavebného povolenia, čím si podľa žalovaného nespĺnili zákonnú podmienku v zmysle § 58 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a Stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej aj „stavebný zákon“), nakoľko nemajú oprávnenie uskutočniť stavbu ako spolustavebníci na uvedených pozemkoch. Žalobca nemal oprávnenie uskutočňovať stavbu ako stavebník na pozemkoch v nájme spoločnosti GLOBAL REAL, spol. s r.o. a spoločnosť GLOBAL REAL, spol. s r.o. nemala oprávnenie uskutočňovať stavbu na pozemku v nájme žalobcu. Žalovaný tvrdenie odvolacieho súdu o lukratívnom benefite pre žalovaného, resp. mestskú časť, považoval za zavádzajúce a nesúhlasí ani s jeho tvrdením, že mal sledovať zmarenie hospodárskeho účelu prenájmu na škodu žalobcu. Podľa žalovaného bolo preukázané, že z jeho strany nešlo o konanie s cieľom poškodiť žalobcu a spôsobiť mu škodu. Žalovaný si uplatnil aj náhradu trov dovolacieho konania.

Žalobca v o vyjadrení k dovolaniu poukázal na účelovosť tvrdenia žalovaného ohľadom nespĺnenia zákonnej podmienky v zmysle § 58 ods. 2 stavebného zákona. Uviedol, že uzatvoril nájomnú zmluvu na predmetný úzky pás pozemku z dôvodu, že dodatočne zistil, že tento pás pozemku nie je súčasťou pozemkov, ktoré mala spoločnosť GLOBAL REAL, spol. s r.o. na základe nájomnej zmluvy uzavretej s Mestskou časťou - Petržalka. Urobil tak v čase, kedy už mal preinvestované značné finančné prostriedky v rámci prípravy realizácie predmetného projektu, a teda bol značne limitovaný vo svojom rozhodovaní.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací [§ 10a ods. 1 O.s.p. (poznámka dovolacieho súdu: v ďalšom texte sa uvádza Občiansky súdny poriadok v znení pred 1. januárom 2015)] po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), za ktorého koná zamestnanec s právnickým vzdelaním (§ 241 ods. 1 O.s.p.), skúmal bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 3 O.s.p.) najskôr to, či tento opravný prostriedok smeruje proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť dovolaním (§ 236 a nasl. O.s.p.) a dospel k záveru, že dovolanie žalovaného 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.).

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 a c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je podľa zákona (§ 242 ods. 1 O.s.p.) viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi a obligatórne sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody pritom posudzuje podľa ich obsahu.

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 dovolateľ obsahovo vymedzil (§ 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.

1. 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. Podľa tohto ustanovenia je dovolanie prípustné, ak a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, 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.

Súd prvého stupňa dospel k záveru, že predmetná zmluva je neplatným právnym úkonom z viacerých dôvodov. Uzatvorená nájomná zmluva podľa názoru súdu prvého stupňa obchádza zákon a účel nájomnej zmluvy (t. j. ustanovenia upravujúce nájom nehnuteľnosti), čo nie je prípustné. Podľa jeho názoru na účely zriadenia trvalej stavby, berúc do úvahy aj právnu istotu v postavení zmluvných strán sa uzatvorí kúpna zmluva, ktorá má charakter trvalý, rovnako ako účel, na ktorý má nehnuteľnosť slúžiť, v danom prípade na zriadenie trvalej stavby, resp. ako súčasť komplexu, v ktorom je trvalá stavba zriadená. Podľa názoru súdu prvého stupňa predmetná nájomná zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom aj z dôvodu, že bola uzatvorená v rozpore s ustanovením § 7 zákona o majetku obcí, pretože uzatvorením zmluvy žalovaný porušil svoju povinnosť hospodáriť s majetkom, ktorý mu bol zverený tak, aby ho zhodnocoval a nakladal s ním v prospech rozvoja obce.

Ako vyplýva z obsahu spisu, zo zápisnice o pojednávaní pred odvolacím súdom (č. l. 461 až 464 spisu), odvolací súd vypočul prednesy právnych zástupcov účastníkov konania, oboznámil sa s listinnými dôkazmi založenými v spise predloženými ešte v konaní pred súdom prvého stupňa a napadnutý rozsudok zmenil tak, že určil, že výpoveď z nájomnej zmluvy adresovaná od žalovaného žalobcovi je neplatná. Na rozdiel od súdu prvého stupňa odvolací súd považoval nájomnú zmluvu za platnú, avšak nezdôvodnil, prečo zaujal iný právny názor ako súd prvého stupňa a prečo by mala byť zmluva platná. Odvolací súd určil, že sporná nájomná zmluva uzavretá medzi žalobcom a žalovaným je platná, avšak spornú výpoveď z nájomnej zmluvy určil ako právny úkon v rozpore s dobrými mravmi v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka bez toho, aby sa vysporiadal s nesprávnymi právnymi závermi, ku ktorým podľa jeho tvrdení dospel súd prvého stupňa, ako aj bez toho, aby sa týmto rozporom súd prvého stupňa vôbec zaoberal.

Podľa § 213 ods. 1 a 3 O.s.p. odvolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvého stupňa. Ak má odvolací súd za to, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, dokazovanie v potrebnom rozsahu opakuje sám. Viazanosť odvolacieho súdu sa vzťahuje na skutkové zistenia, ktoré sú uvedené v odôvodnení rozsudku súdu prvého stupňa s tým, že odvolací súd ich môže zmeniť alebo doplniť, prípadne inak modifikovať iba po vykonaní, t. j. po opakovaní alebo doplnení dokazovania. Ak by sa odvolací súd odchýlil od skutkového stavu zisteného súdom prvého stupňa bez toho, aby rešpektoval povinnosť opakovania alebo doplnenia dokazovania, zasiahol by do ústavne zaručeného práva účastníka konania na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy, do obsahu ktorého patrí aj to, že odvolací súd sa môže odchýliť od skutkového stavu zisteného súdom prvého stupňa len po doplnení alebo opakovaní dokazovania, ktorého výsledky oprávnenému súdu umožnia vlastné, prípadne aj odlišné hodnotenie dôkazov.

Na základe uvedeného ustanovenia predpokladom toho, aby odvolací súd mohol zmeniť napadnuté rozhodnutie súdu prvého stupňa, je opakovanie dokazovania v potrebnom rozsahu. Podmienkou zmeny rozhodnutia v takomto prípade je skutočnosť, že odvolací súd sám opakuje v potrebnom rozsahu dokazovanie alebo dokazovanie doplní, na základe ktorého dospeje k skutkovému stavu odlišnému od skutkového stavu zisteného súdom prvého stupňa tvoriaceho podklad pre rozhodnutie v danej veci.

Ak bol odvolací súd toho názoru, že súd prvého stupňa nevykonával dokazovanie v potrebnom rozsahu, mal dokazovanie zopakovať. Dokazovanie bolo potrebné zamerať na rozhodujúce skutkové okolnosti, aby bolo možné právne posúdiť platnosť či neplatnosť nájomnej zmluvy č. 08-83-0297-08-00 medzi žalovaným ako prenajímateľom a žalobcom ako nájomcom, a to najmä vzhľadom na účel nájmu, na skutočnosť, že ak bola časť pozemku - parc. č. 4579 v zmysle tejto nájomnej zmluvy prenajatá za účelom v nej uvedeným, a teda na výstavbu polyfunkčného objektu „Vista Tower“ (ďalej aj „stavba“) na parc. č. 4580/11, 12, nemal žalobca vzťah k týmto pozemkom. Z doposiaľ vykonaného dokazovania nie je nad rozumnú pochybnosť zrejmé, či v skutočnosti je táto sporná nájomná zmluva platná z tohto dôvodu. Rovnako ak odvolací súd poukázal na nedostatočné vykonanie dôkazov súdom prvého stupňa, mal doplniť dokazovanie v potrebnom rozsahu, avšak ho nevykonával. Odvolal sa na finančné prepojenie oboch spoločností, t. j. VISTA TOWER a.s. a GLOBAL REAL, spol. s r.o., ale toto prepojenie nepreukázal a ani nezdôvodnil. Odvolací súd odňal žalovanému možnosť konať pred súdom v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p. tým, že zmenil rozsudok súdu prvého stupňa bez toho, aby v potrebnom rozsahu zopakoval, prípadne vykonal ďalšie potrebné dokazovanie na prijatie zmeneného rozhodnutia tak, aby nebol viazaný skutkovým stavom ako ho zistil a ustálil súd prvého stupňa.

2. Žalovaný tvrdí, že napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). V ďalšom sa preto dovolací súd zamerával na posúdenie danosti tohto dovolacieho dôvodu.

Nesprávnym právnym posúdením veci v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. je 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. Dovolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že právne posúdenie veci odvolacím súdom, ktoré ho viedlo k zmene rozhodnutia súdu prvého stupňa vo vzťahu k žalobcovi a k vyhoveniu žaloby, nie je vecne správne.

3. V prípade, aj ak by bolo v konaní preukázané, že sporná nájomná zmluva je platná, odvolací súd neskúmal naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení. Z vykonaného dokazovania nie je zrejmé, či je daný naliehavý právny záujem, nakoľko tento treba skúmať v čase rozhodovania a nie v čase podania návrhu.

V zmysle § 80 O.s.p. návrhom na začatie konania (žalobou) možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o a/ osobnom stave, b/ o splnení povinnosti, ktorá vyplýva zo zákona, z právneho vzťahu alebo z porušenia práva a c/ o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Najvyšší súd Slovenskej republiky poukazuje na to, že určovací návrh (§ 80 písm. c/ O.s.p.) má predovšetkým preventívny charakter. Jeho účelom je spravidla poskytnúť ochranu práva navrhovateľa skôr, než dôjde k porušeniu právneho vzťahu alebo práva. Je namieste tam, kde jej pomocou možno odstrániť stav ohrozenia práva či neistoty v právnom vzťahu a primeranú nápravu nie je možné dosiahnuť inak, ale aj tam, kde určovací návrh účinnejšie ako iné právne prostriedky vystihuje obsah a povahu príslušného právneho vzťahu a kde jeho pomocou možno dosiahnuť úpravu tvoriacu určitý právny rámec, ktorý je zárukou odvrátenia sporov v budúcnosti. Toto poslanie určovacieho návrhu korešponduje so zákonnou požiadavkou existencie naliehavého právneho záujmu na ním navrhovanom určení. Právny záujem, ktorý je podmienkou prípustnosti takéhoto návrhu, musí byť naliehavý v tom zmysle, že navrhovateľ v danom právnom vzťahu môže navrhovaným určením dosiahnuť odstránenie spornosti a ochranu svojich práv a oprávnených záujmov. Nejde pritom o samotný určovací návrh, ale o to, čoho (akého určenia) sa ním navrhovateľ domáha a z akých právnych pomerov vychádza. Naliehavý právny záujem sa teda viaže na konkrétny určovací petit (to, čoho sa navrhovateľ v konaní domáha) a súvisí s vyriešením otázky, či sa návrhom so zvoleným určovacím petitom môže dosiahnuť odstránenie spornosti navrhovateľovho práva alebo neistoty v jeho právnom vzťahu. Povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu na určení právneho vzťahu alebo práva je naliehavý právny záujem, zaťažuje navrhovateľa. Posúdenie naliehavého právneho záujmu je otázkou právnej kvalifikácie vzťahov, ktoré sú

touto neistotou ohrozené. Základnou podmienkou dôvodnosti a teda východiskom prípadnej úspešnosti určovacej žaloby podľa § 80 písm. c/ O.s.p. je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Rozumie sa tým právny záujem navrhovateľa. Právny záujem navrhovateľa musí byť podľa požiadavky zákona kvalifikovaný, t. j. naliehavý. Posúdenie naliehavého právneho záujmu je otázkou právnej kvalifikácie rozhodujúcich skutočností. Pre navrhovateľa to znamená nevyhnutnosť tvrdiť a dokázať skutočnosti, z ktorých vyplýva existencia naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení, čo je jednou z podmienok na to, aby súd mohol v rozsudku žalobe meritórne vyhovieť. Naliehavosť právneho záujmu je charakterizovaná určitými aspektmi: odporcom je popieraná existencia (neexistencia) práva, či právneho pomeru u navrhovateľa, teda je tu stav, že právo, resp. právny vzťah medzi účastníkmi konania je sporný (existencia aktuálneho stavu objektívnej právnej neistoty medzi účastníkmi); jestvuje ohrozenie práva či právneho vzťahu, resp. stav neistoty právneho postavenia navrhovateľa, ktorý nemožno odstrániť inak, len určovacím výrokom; jestvuje potreba odstránenia tejto neistoty, resp. ohrozenia práva alebo právneho vzťahu.

Žalobca v konaní tvrdí, že pokiaľ ide o súčasný stav, realizácia stavby a konanie o vydanie stavebného povolenia je prerušené až do skončenia tohto konania. K tomuto záveru sa priklonil aj odvolací súd v odôvodnení dovolaním napadnutého rozsudku. Žalobcovi konaním žalovaného mala podľa jeho tvrdenia vzniknúť veľká škoda, avšak túto skutočnosť, rovnako ako naliehavosť právneho záujmu na požadovanom určení, ničím nezdôvodnil ani nepreukázal. Nebola preukázaná skutočnosť, že stavebné konanie bolo prerušené práve kvôli vypovedaniu nájomnej zmluvy zo strany žalovaného ani to, že by žalobcovi práve v dôsledku toho vznikla škoda.

Ustanovenie § 32 v spojitosti s § 54 stavebného zákona ustanovuje, že stavby sa umiestňujú a povoľujú dvomi rozhodnutiami, a to územným rozhodnutím a stavebným povolením. V zmysle § 58 ods. 2 stavebného zákona musí stavebník preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Žiadosť o stavebné povolenie tak môže podať len stavebník, ktorý dokladom o vlastníctve preukáže, že je vlastníkom alebo má k nemu iné právo oprávňujúce ho na ňom zriadiť stavbu. Stavebný zákon neurčuje spôsob preukazovania vlastníckych práv. Popri výpise z listu vlastníctva katastra nehnuteľností to môžu byť aj iné platné doklady preukazujúce vlastníctvo. Inými právami k pozemku oprávňujúcimi stavebníka uskutočniť na ňom stavbu sú práva vzniknuté z nájomných zmlúv, ktoré stavebník preukazuje zmluvou o nájme pozemku. Oprávnenie uskutočniť stavbu na prenájomnom pozemku vzniká nájomcovi, ak to bolo v zmluve výslovne dohodnuté aj s určením konkrétnej stavby, jej účelu a druhu.

V zmysle § 60 ods. 2 písm. b/ stavebného zákona stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník nepreukázal požadované náležitosti žiadosti o stavebné povolenie podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona. Možno tak stavebné konanie zastaviť bez oznámenia začatia stavebného konania. Stavebný úrad stavebné konanie začaté podaním žiadosti o stavebné povolenie zastaví hneď, t. j. bez toho, aby musel vyzvať stavebníka na doplnenie žiadosti, ak stavebník nepreukázal vlastnícke právo alebo iné právo oprávňujúce ho na pozemku zriadiť stavbu. Stavebník následne musí podať novú žiadosť v tej istej veci, ktorú však musí doložiť požadovanými dokladmi.

Vzhľadom na vyššie uvedené dovolací súd poukazuje na skutočnosť, že nebolo preukázané, že by žalobca bol vlastníkom pozemku, parc. č. 4580/11 a 12, na ktorom sa mala zriadiť stavba Vista Tower, alebo mal k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu (napr. právo na užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy). Ak mal žalobca takýto vzťah k pozemku, musí ho preukázať. Nájomcom pozemku parc. č. 4580/11 a 12 bola iná spoločnosť, a to GLOBAL REAL, spol. s r.o., ktorá prevzala do nájmu tieto pozemky za účelom výstavby stavby Vista Tower. V súčasnosti nájom tohto pozemku je už ukončený, nakoľko bol uzavretý do 31. mája 2011 a doba nájmu nebola nikdy predĺžená. Pokiaľ odvolací súd poukazuje na personálne a majetkové prepojenie oboch spoločností, dovolací súd je toho názoru, že nemožno na takéto prepojenie prihliadať. Skutočnosť, že v rozhodnutí o umiestnení stavby je uvedený aj žalobca, dovolací súd konštatuje, že takéto rozhodnutie nie je v súlade s ustanovením § 58 ods. 2 stavebného zákona.

Vzhľadom na to, že podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona rozhodnutie o umiestnení stavby platí dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, rozhodnutie o umiestnení stavby zo 17. augusta 2007, ktoré nadobudlo právoplatnosť 4. februára 2008, stratilo platnosť 4. februára 2010, a už pre túto skutočnosť nemožno pokračovať v stavebnom konaní a vydať stavebné povolenie na stavbu, nakoľko podmienkou vydania stavebného povolenia je právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby. V zmysle § 40 ods. 3 stavebného zákona čas platnosti územného rozhodnutia môže stavebný úrad predĺžiť na žiadosť navrhovateľa, ak ju podal pred uplynutím lehoty, avšak žalobca takúto žiadosť nepodal. Žalobca, resp. stavebníci by tak museli opätovne požiadať o vydanie územného rozhodnutia, k žiadosti však musia byť predložené potrebné doklady, súčasťou ktorých by v danom prípade bolo aj predloženie existujúcej platnej nájomnej zmluvy preukazujúcej vzťah k pozemku, na ktorom má byť zriadená stavba. V danom prípade by tak musela byť uzavretá nová platná nájomná zmluva k pozemku, na ktorom má byť stavba umiestnená. Je však otázne, či by bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby spolu s právoplatným stavebným povolením.

Dovolací súd je tak opačného názoru ako odvolací súd ohľadom danosti naliehavého právneho názoru na požadovanom určení a dospel k záveru, že žalobca nemá na požadovanom určení naliehavý právny záujem.

4. Odvolací súd určil, že sporná výpoveď z nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným je neplatná pre rozpor s dobrými mravmi v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa priechi dobrým mravom.

Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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.

Uplatnenie nároku neplatnosti právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi upravuje § 39 Občianskeho zákonníka. V danom prípade ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Absolútne neplatný je právny úkon, ktorý nie je dovolený. O nedovolenosť a teda aj absolútnu neplatnosť právneho úkonu ide aj v tom prípade, ak sa tento priechi dobrým mravom. Ide o prípady, keď účastník koná v rozpore so základnými, všeobecne uznávanými, v spoločnosti panujúcimi morálnymi zásadami ohľadne vzťahov a konania medzi ľuďmi. Dobré mravy možno stotožniť so všeobecne spoločensky uznávanými zásadami konania v právnom styku (poctivosť, nezneužívanie výkonu práv, nešíkanózny spôsob výkonu práva, rešpektovanie rovnosti účastníkov občianskoprávných vzťahov).

Právne úkony postihnuté absolútnou neplatnosťou nemajú za následok vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva priamo zo zákona (ex lege) a pôsobí od začiatku (ex tunc) voči každému. Toto právo sa nepremleňuje (na rozdiel o relatívnej neplatnosti) ani nezaniká, pretože z takéhoto úkonu právne následky nenastanú. Súd (tiež iný štátny orgán) musí na túto neplatnosť prihliadať, resp. musí z nej vyvodzovať dôsledky aj bez návrhu.

V dôsledku toho, že rozpornosť s dobrými mravmi má za následok tak závažnú ujmu, akou je absolútna neplatnosť právneho úkonu, má skúmanie a ujasnenie problematiky dobrých mravov rovnaký význam, ako skúmanie pozitívneho práva.

V tejto súvislosti poukazuje dovolací súd na Nález Ústavného súdu I. ÚS 26/2010 z 8. decembra 2010, kde v odôvodnení udáva: „Ústavný súd považuje za samozrejmé a určujúce pri hľadaní práva, že v každej veci je potrebné vychádzať z individuálnych okolností každého jednotlivého prípadu, ktoré vychádzajú zo skutkových zistení všeobecných súdov. Je povinnosťou všeobecného súdu zohľadniť všetky relevantné individuálne okolnosti súdnej veci a prihliadnuť na ne aj cez prizmu dobrých mravov, keďže nesúlada právneho úkonu s nimi vedie k jeho neplatnosti. Povinnosť všeobecného súdu posúdiť obsah zmluvy aj z hľadiska súladu s dobrými mravmi je zvýraznená v tých prípadoch, keď ju účastník

konania výslovne namieta.“.

Odvolací súd v dovolaní napadnutom rozsudku poukazuje na zneužitie dominantnej mocenskej pozície v nájomnom vzťahu žalovaným, ako aj na jeho šikanózy výkon práva, avšak takýto výkon práva nebol preukázaný. Naopak, z vykonaného dokazovania je preukázané, že zmluvné strany uzavreli nájomnú zmluvu slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Žalobca podpísal nájomnú zmluvu a súhlasil s jej podmienkami, a to s možnosťou vypovedať zmluvu žalovaným bez uvedenia dôvodu.

Odvolací súd vo svojom rozhodnutí poukázal aj na „nezanedbateľné lukratívne benefity“ pre žalovaného a Mestskú časť - Petržalka v rámci realizácie projektu, akým je občianska vybavenosť, verejne prístupný park, prístupové cesty, ktoré sa žalobca zaviazal realizovať na vlastné náklady. Nemožno súhlasiť s odvolacím súdom, že žalovaný sledoval zmarenie hospodárskeho účelu prenájmu na škodu žalobcu, nakoľko nebolo v konaní preukázané, že zo strany žalovaného išlo o konanie s cieľom poškodiť žalobcu a spôsobiť mu škodu. Naopak žalovaný postupoval v súlade so zákonom a oprávneniami zverenými mu nájomnou zmluvou a tiež vo verejnom záujme.

Podľa § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou.

Ustanovenia Občianskeho zákonníka týkajúce sa výpovede majú dispozitívny charakter, čo vyplýva z ustanovenia § 678 Občianskeho zákonníka. Ako jedna z možností skončenia nájmu uvedená v zmluve o nájme bola aj výpoveď prenajímateľa a to bez udania dôvodu.

Ak žalobca tvrdí, že je sporná výpoveď z nájomnej zmluvy v rozpore s dobrými mravmi, musí túto skutočnosť aj preukázať. Žalobca nepredložil dôkazy, ktoré by preukázali jeho tvrdenia, že žalovaný svojím konaním sledoval zmarenie hospodárskeho účelu prenájmu na škodu žalobcu. Tieto jeho tvrdenia ostali len v polohe tvrdení. Žalobca bol ten, na ktorom ležalo dôkazné bremeno preukázania, že predmetná výpoveď je v rozpore s dobrými mravmi, avšak nepreukázal, že porná výpoveď je neakceptovateľná z hľadiska v spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi.

Pravdivé zistenie rozhodujúcich skutočností sa dosahuje rozvíjaním kontradiktórneho sporu, v ktorom má rozhodujúcu úlohu slobodná iniciatíva strán. Subjektívna aktivita každej zo sporných strán je korigovaná opačnou aktivitou druhej strany. Každá zo strán má záujem na tom, aby jej skutkové prednesy boli prehľadné, jednoznačné a obsahovali racionálne informácie. Subjektívny prístup strán k uplatňovaniu ich záujmu v konaní, sloboda a voľnosť ich skutkových prednesov a dôkazných návrhov v kontradiktórnom spore, ovládanou zásadou prejednávajúcou, slúži predovšetkým ku zhromažďovaniu dostačujúceho materiálu k objektívnemu a nestrannému posúdeniu skutkového stavu súdom.

Zásada prejednávacia predovšetkým charakterizuje a vymedzuje spôsob obstarávania informácií v civilnom sporovom súdnom konaní. Strany nesú zodpovednosť za dostatočné zhromaždenie skutkového materiálu potrebného k posúdeniu a rozhodnutiu sporu. Na základe povinnosti tvrdenia, bremena tvrdenia a dôkazného bremena majú vnieť do konania potrebné informácie o rozhodujúcich skutočnostiach.

Dôkazné bremeno ohľadne rozhodujúcich skutočností leží len na tom účastníkovi konania, ktorý z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky, ide o toho účastníka, ktorý existenciu týchto skutočností tvrdí.

5. Odvolací súd uviedol, že žalovaný prvýkrát až v odvolacom konaní uplatnil ako obranu skutočnosť, že nájomníkmi v oboch nájomných zmluvách boli rozdielne subjekty, ktoré neboli oprávnené prenajať alebo dať prenajať pozemky do dispozície tretím osobám. Vzhľadom na to uviedol, že nemohol na takúto obranu prihliadať v zmysle ustanovenia § 120 ods. 4 O.s.p., pretože bola uplatnená až po

skončení dokazovania na súde prvého stupňa. Dovolací súd však poukazuje na to, že nejde o nové dôkazy, ani nové skutočnosti a tvrdenia žalovaného, nakoľko sú súčasťou žaloby. Ide o listinné dôkazy, ktoré boli priložené žalobcom k žalobe, a tak boli súdu prvého stupňa, rovnako ako aj odvolaciemu súdu známe a ich úlohou bolo prihliadať na ne z úradnej povinnosti. Rovnako na túto odlišnosť subjektov poukázal žalovaný už v priebehu stavebného konania v o veci rozhodnutia o povolení stavby na stavebnom úrade a vzniesol námietku voči vydaniu stavebného povolenia, o čom je zmienka v rozhodnutí o umiestnení stavby zo 17. augusta 2007, č. UKSP 4267-TX1/2007-Ze, Kb-30 aj v rozhodnutí Mestskej časti Bratislava - Petržalka ako príslušného stavebného úradu č. UKSP 5928/3-TX1/2009-Kb z 29. októbra 2009. Týmto rozhodnutím bolo v zmysle § 137 ods. 2 stavebného zákona stavebné konanie prerušené do právoplatnosti rozhodnutia súdu prvého stupňa vo veci o určenie neplatnosti výpovede. Obe spomínané listiny sú súčasťou spisu.

Dovolací súd poukazuje na to, že stačí, ak účastník konania len označí dôkazný prostriedok, nemusí ho aj preložiť. Podľa § 120 ods. 1 O.s.p. účastníci sú povinní označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Súd rozhodne, ktoré z označených dôkazov vykoná. Súd môže výnimočne vykonať aj iné dôkazy, ako navrhujú účastníci, ak je ich vykonanie nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci.

6. Odvolací súd sa v neposlednom rade nevysporiadal ani so skutočnosťou, kto je stavebným úradom v predmetnej veci, nakoľko ním nie je žalovaný, ako odvolací súd uvádza na strane 11 dovolaním napadnutého rozsudku, že „žalobca bol závislý od správnych rozhodnutí, ktoré v územnom alebo stavebnom konaní vydával žalovaný alebo správca stavebných pozemkov“.

7. Keďže odvolací súd v dôsledku svojho nesprávneho právneho názoru na platnosť výpovede z dôvodu rozporu s dobrými mravmi nepovažoval za potrebné zaoberať sa pri skúmaní platnosti výpovede naliehavosťou právneho záujmu, samotnou platnosťou nájomnej zmluvy z hľadiska účelu, na ktorý bola uzavretá, dôkazným bremenom žalobcu, a rozhodol vo veci bez doplnenia dokazovania, jeho postupom došlo k porušeniu ustanovenia § 241 ods. 2 písm. a/ O.s.p. v spojení s ustanovením § 237 písm. f/ O.s.p., ako aj k porušeniu ustanovenia § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.

Najvyšší súd Slovenskej republiky z týchto dôvodov napadnutý rozsudok odvolacieho súdu uznesením zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243b ods. 2 prvá veta a ods. 4 O.s.p.).

Ak dôjde k zrušeniu napadnutého rozhodnutia, súd, ktorého rozhodnutie bolo zrušené, koná ďalej o veci. Pritom je právny názor súdu, ktorý rozhodoval o dovolaní, záväzný. V novom rozhodnutí rozhodne súd aj o trovách dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 O.s.p.).

Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.