

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobkyne **akad. mal. K. S.**, bývajúcej v B., zastúpenej JUDr. I. B., advokátkou so sídlom v B., proti žalovaným **1/ L. G. a 2/ T. G.**, obom bývajúcim v B., zastúpeným JUDr. J. P., advokátkou so sídlom v B., **3/ Mestskej časti Staré Mesto**, so sídlom v Bratislave, Vajanského nábrežie č. 3, **o určenie neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu**, vedenej na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 10 C 173/2001, o dovolaní žalovaných 1/ a 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 24. februára 2010 sp. zn. 15 Co 108/2009, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky **z r u š u j e** rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 24. februára 2010 sp. zn. 15 Co 108/2009 a vec vracia tomuto súdu na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Bratislava I rozsudkom z 22. septembra 2008 č.k. 10 C 173/2001-160 zamietol žalobu, ktorou sa žalobkyňa domáhala určenia, že v časti, týkajúcej sa prevodu miestnosti č. 5 – komora na 3. poschodí domu súpisné č. X. na F. námestí č. X. v B. (ďalej len „komora“), je neplatná zmluva č. X. uzavretá 26. apríla 2000, ktorou žalovaní 1/ a 2/ nadobudli vlastníctvo bytu č. 13 na 3. poschodí bytového domu súpisné č. X. v B. na F. nám. č. X. spolu so zodpovedajúcim podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku parcelného č. X. – zastavaná plocha vo výmere X. m² (ďalej len „zmluva o prevode vlastníctva bytu“). Vychádzajúc z výsledkov dokazovania vykonaného výsluchom účastníkov konania, svedeckou výpoveďou, listinnými dôkazmi a ohliadkou miesta dospel k zisteniu, že žalobkyňa bola nájomníčkou bytu (ateliéru) na 3. poschodí uvedeného bytového domu, žalovaní 1/ a 2/ pôvodne nájomníkmi bytu č. 13 na 3. poschodí uvedeného bytového domu.

Komora aj z hľadiska stavebno-technického tvorila príslušenstvo bytu č. 13 v nájme žalovaných 1/ a 2/, ktorí v rámci mesačných úhrad nájomného za byt platili aj za komoru. Ako nájomcom bytu č. 13 vzniklo im právo na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Zmluvou o prevode vlastníctva bytu bol byt prevedený a keďže jeho príslušenstvom bola aj komora (čl. II ods. 2 zmluvy o prevode vlastníctva bytu), došlo spolu s bytom aj k prevodu komory. Žalobkyňa v konaní nepreukázala, že komora je v jej nájme. So zreteľom na to dospel súd prvého stupňa k záveru, že nemá naliehavý právny záujem na požadovanom určení (§ 80 písm. c/ O.s.p.), lebo ak by aj súd vyhovel jej žalobe, neovplyvnilo by to ničím jej právne postavenie voči žalovaným. Z týchto dôvodov neopodstatnenú žalobu zamietol. Rozhodol tiež o trovách konania (§ 142 ods. 1 O.s.p.).

Uvedený rozsudok napadla žalobkyňa odvolaním, v ktorom namietala, že komora je príslušenstvom jej bytu. Súdu prvého stupňa vytkla, že rozhodol bez toho, aby zistil správne skutkový stav a vykonal navrhované dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností. Navrhla, aby odvolací súd doplnil dokazovanie svedeckou výpoveďou a tiež listinnými dôkazmi preukazujúcimi, že komora tvorí príslušenstvo jej bytu.

Krajský súd v Bratislave rozsudkom z 24. februára 2010 sp. zn. 15 Co 108/2009 napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmenil určiac, že zmluva o prevode vlastníctva bytu je v časti týkajúcej sa prevodu komory neplatná; rozhodol tiež o trovách prvostupňového a odvolacieho konania. V odôvodnení uviedol, že o odvolaní rozhodol bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) a dospel k záveru, že je opodstatnené. Na rozdiel od súdu prvého stupňa dospel k názoru, že žalobkyňa v konaní preukázala nielen svoj naliehavý právny záujem na požadovanom určení v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p., ale tiež to, že komora tvorí príslušenstvo bytu, ktorý jej bol v minulosti pridelený do osobného užívania a za ktorý aj prenajímateľovi riadne uhrádzala nájomné. Žalovaní 1/ a 2/ naopak nepreukázali, že by komora tvorila príslušenstvo bytu č. 13, ktorého boli v minulosti osobnými užívateľmi. Keďže komora napriek tomu, že nebola príslušenstvom bytu v ich nájme, bola prevedená ako príslušenstvo bytu zmluvou o prevode vlastníctva bytu, je uvedená časť zmluvy neplatná (§ 39 Občianskeho zákonníka v spojení s § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Z týchto dôvodov rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že žalobe vyhovel. O trovách konania rozhodol s poukazom na § 224 ods. 2 a § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podali žalovaní 1/ a 2/ dovolanie. Žiadali rozsudok odvolacieho súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. Uviedli, že dovolanie je procesne prípustné v zmysle § 238 ods. 1 O.s.p. a opodstatnené tým, že smeruje proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorý spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Nesúhlasili so záverom odvolacieho súdu, že žalobkyňa v konaní preukázala, že komora je príslušenstvom ňou užívaného bytu (ateliéru). Všetky relevantné dôkazy svedčia naopak o tom, že komora bola príslušenstvom bytu, ktorý nadobudli zmluvou o prevode vlastníctva bytu. V prospech záveru, že komora patrí k ich bytu, svedčia doklady nimi predložené súdu prvého stupňa, ďalej stavebno-technické usporiadanie bytového domu a tiež skutočnosť, že nájomné uhrádzali aj za komoru.

Žalovaná 3/ sa vo vyjadrení k dovolaniu stotožnila s názorom dovolateľov a navrhla, aby dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu zmenil tak, že potvrdí rozsudok súdu prvého stupňa.

Žalobkyňa vo vyjadrení k dovolaniu poukázala na vecne správne závery, na ktorých spočíva rozsudok odvolacieho súdu. Podľa jej názoru v konaní dostatočne preukázala, že komora je príslušenstvom bytu, ktorý jej bol pridelený do osobného užívania, a za ktorý ako jeho nájomníčka riadne uhrádzala nájomné, súčasťou ktorého bola aj úhrada za užívanie komory. Žalovaní 1/ a 2/ nepreukázali, že v minulosti im bol do osobného užívania pridelený byt č. 13 spolu v komorou a nevedeli ničím preukázať, ako vznikol rozdiel v celkovej výmere podlahovej plochy ich bytu pri porovnaní stavu pred uzavretím zmluvy o prevode vlastníctva bytu a po uzavretí tejto zmluvy. Žiadala, aby dovolací súd neopodstatnene podané dovolanie „odmietol“.

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 advokátkou (§ 241 ods. 1 O.s.p.) a že dovolanie smeruje proti rozsudku odvolacieho súdu, proti ktorému je dovolanie procesne prípustné (§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnuté rozhodnutie v rozsahu podľa § 242 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že rozsudok odvolacieho súdu 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 zo zákona (§ 242 ods. 1 O.s.p.) povinný prihliadnuť na procesné vady konania uvedené v § 237 O.s.p. a tiež tzv. iné (v § 237 O.s.p. neuvedené) vady konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Vady konania v zmysle § 237 O.s.p. neboli v dovolaní namietané a v dovolacom konaní ani nevyšli najavo. V dovolacom konaní ale vyšlo najavo, že v odvolacom konaní došlo k procesným vadám konania majúcim za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.). K tomuto záveru dospel dovolací súd z nasledovných dôvodov:

1. Zo spisu vyplýva, že súd prvého stupňa, vychádzajúc z výsledkov ním vykonaného dokazovania (výsluchom účastníkov, svedeckou výpoveďou, listinnými dôkazmi a ohliadkou bytov účastníkov konania), založil svoje rozhodnutie na zistení skutkovej povahy, že komora tvorila príslušenstvo bytu prideleného do osobného užívania žalovaným 1/ a 2/. Odvolací súd na rozdiel od toho založil svoje rozhodnutie na skutkovom zistení, že komora tvorila príslušenstvo bytu, ktorý bol pridelený do osobného užívania žalobkyne.

I keď odvolací súd v odôvodnení napadnutého rozsudku súdu prvého stupňa vytkol (len) nesprávne právne posúdenie veci, z obsahu tohto rozhodnutia celkom zreteľne vyplýva, že vychádzal z odlišných (opačných) skutkových zistení než súd prvého stupňa a vec skutkovo prehodnotil. Odvolací súd si pri tom dostatočne neuvedomil, že ak nie sú skutkové zistenia súdu prvého stupňa správne, treba v odvolacom konaní dokazovanie v potrebnom rozsahu zopakovať (§ 213 ods. 3 O.s.p.). Porušením ustanovenia § 213 ods. 3 O.s.p. došlo k procesnej vade konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.

2. O procesnú vadu konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p. ide tiež v prípade nepreskúmateľnosti rozhodnutia súdu (vid' R 111/1998). Pokiaľ je dovolanie procesne prípustné, dovolací súd musí na vadu tejto povahy prihliadnuť, i keď nebola v dovolaní uplatnená.

Aj odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu musí mať náležitosti uvedené v § 157 ods. 3 O.s.p. (§ 211 O.s.p.). Odvolací súd sa v odôvodnení svojho rozhodnutia musí vypoariadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť

v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen s poukazom na výsledky vykonaného dokazovania a skutkové zistenia súdu, ale tiež s poukazom na prijaté právne závery. Účelom odôvodnenia rozsudku je vysvetliť postup súdu a dôvody jeho rozhodnutia. Odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu musí byť zároveň aj dostatočným podkladom pre uskutočnenie prieskumu v dovolacom konaní. Ak rozsudok odvolacieho súdu neobsahuje náležitosti uvedené v § 157 ods. 2 O.s.p., je nepreskúmateľný.

Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť právneho úkonu o prevode vlastníctva musia byť všetci, ktorí túto zmluvu uzavreli (prípadne ich právni nástupcovia), a to buď ako žalobcovia, alebo ako žalovaní (viď primerane rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 Cdo 122/2002 uverejnený v časopise Zo súdnej praxe pod č. 30/2004). Ak účastníkom konania nie je niektorý z účastníkov zmluvy (prípadne jeho právny nástupca), súd musí žalobu zamietnuť pre nedostatok vecnej legitímácie. V danom prípade boli účastníkmi zmluvy o prevode vlastníctva bytu žalovaní 1/ a 2/ ako nadobúdatelia a Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako prevodca (pri označení ktorého bola ako správkyňa prevádzaných nehnuteľností uvedená žalovaná 3/). Odvolací súd v napadnutom rozsudku nevysvetlil, z čoho vychádzal pri zaujímaní právneho názoru, že nie Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ale žalovaná 3/ je v preskúmvanej veci pasívne vecne legitimovaná. Z uvedeného dôvodu je dovolaním napadnutý rozsudok nepreskúmateľný.

3. Pokiaľ dovolatelia namietajú, že zmeňujúci rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.), treba uviesť, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Rozsudok odvolacieho súdu nebolo možné v dovolacom konaní podrobiť prieskumu z hľadiska vecnej správnosti zaujatých právnych záverov, lebo vzhľadom na už spomenuté tzv. iné vady konania nemal dovolací súd pre takéto posúdenie dostatočný podklad.

Vzhľadom na to, že v dovolacom konaní došlo k procesným vadám v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p. (viď 1. a 2.), Najvyšší súd Slovenskej republiky zrušil napadnutý rozsudok odvolacieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243b O.s.p.).

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

Poučenie: Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 17. februára 2011

JUDr. Emil Francisci, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: Klaudia Vrauková