



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu JUDr. Martina Vladika a sudcov JUDr. Jozefa Kolcuna a JUDr. Viery Petrikovej, v právnej veci navrhovateľov **1/ J. N.**, bývajúceho v Z., **2/ M. N.**, bývajúceho v Z., obaja zastúpení JUDr. K. B., advokátom v N., proti odporkyni **M. Č.**, bývajúcej v Z., zastúpenej JUDr. J. G., advokátom v Z., **o povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu**, vedenej na Okresnom súde Nitra pod sp.zn. 17 C 253/2005, o dovolaní navrhovateľov proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 26. marca 2008 sp.zn. 5 Co 146/2007, v spojení s opravným uznesením Krajského súdu v Nitre zo 14. januára 2010 sp.zn. 5 Co 146/2007, takto

r o z h o d o l :

Dovolanie navrhovateľov 1/ a 2/ **z a m i e t a .**

Odporkyni nepriznáva náhradu trov dovolacieho konania.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Nitra rozsudkom z 9. mája 2007 č.k. 17 C 253/2005-126 zamietol návrh navrhovateľov 1/ a 2/ (ďalej iba navrhovatelia), ktorým sa domáhali, aby súd uložil odporkyni povinnosť uzatvoriť s nimi kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zapísanej v LV č. X., bytu č. X. na prvom podlaží, S. s celkovou podlahovou plochou X. m² na parcele č. X.-bytový dom súp. č. X., vrátane spoluvlastníckeho podielu 4824/331773- in a to k parcele č. X. ako zastavané plochy vo výmere X. m² a parcele č. X. ako zastavané plochy vo výmere X. m², keď spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je 4824/331773-in. Súd prvého stupňa navrhovateľom uložil povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť odporkyni trovy konania v sume 17 579,-- Sk na

účet jej právneho zástupcu do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Dospel k záveru, že odstúpenie od zmluvy zo strany odporkyne bolo platné, právny vzťah medzi odporkyňou a R. B. platne zanikol 15. augusta 2005. Uviedol, že odporkyňa nie je povinná uzavrieť kúpnu zmluvu s právnymi nástupcami R. B.. Poukázal na ustanovenie § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka, pretože došlo k podstatnej zmene okolností, z ktorých účastníci zmluvy vychádzali pri jej uzavretí, keďže R. B. X. zomrel. Na základe vykonaného dokazovania mal za preukázané, že odporkyňa a R. B. uzavreli zmluvu o budúcej zmluve podľa § 50a ods. 1 Občianskeho zákonníka. K uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy nedošlo. Odporkyňa 15. augusta 2005 odstúpila od zmluvy z dôvodu neplnenia podmienok dohodnutých v zmluve o budúcej zmluve a z dôvodu, že R. B. pred uplynutím lehoty na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy zomrel. Do jeho práv a povinností vstúpili navrhovatelia, ako jeho právni nástupcovia. Podľa § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka záväzok uzavrieť riadnu zmluvu zaniká, ak okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa do takej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela. Pri uzatváraní zmluvy svoju vôľu prejavujú jedine účastníci zmluvy, ktorí sa zároveň aj dohodnú na podstatných náležitostiach zmluvy a ak po uzavretí zmluvy o budúcej zmluve dôjde ku skutočnosti, že jeden z týchto účastníkov stratí právnu spôsobilosť, je potrebné konštatovať, že došlo k podstatnej zmene okolností, z ktorých vychádzali účastníci pri jej uzatváraní a teda zanikol záväzok druhej zmluvnej strane uzavrieť riadnu zmluvu. Súd prvého stupňa bol toho názoru, že smrťou R. B. došlo k podstatnej zmene okolností, z ktorých vychádzali účastníci zmluvy o budúcej zmluve pri jej uzatváraní a preto nemožno spravodlivo od odporkyne požadovať, aby uzavrela kúpnu zmluvu s právnymi nástupcami zomrelého R. B.. Námietku navrhovateľov, že klauzulu dohodnutú v zmluve o budúcej zmluve o sankcii pre prípad neplatenia poplatkov za užívanie bytu riadne a včas, je potrebné posudzovať aj v zmysle ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nakoľko táto bola dohodnutá v rozpore s dobrými mravmi súd považoval za neopodstatnenú a účelovú. Účastníci zmluvy pri jej uzatváraní boli spôsobilí na právne úkony, dohodli sa na tejto podmienke, zmluva bola platne uzavretá a niet pochybností o tom, že účastníci zmluvy túto podmienku dohodli slobodne, vážne, jasne a zrozumiteľne. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.

Na odvolanie navrhovateľov Krajský súd v Nitre rozsudkom z 26. marca 2007 sp.zn. 5 Co 146/2007 v spojení s opravným uznesením zo 14. januára 2010 sp.zn. 5 Co 146/2007 rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil. Navrhovateľom uložil povinnosť zaplatiť odporkyňi

náhradu trov odvolacieho konania v sume 3 497,-- Sk na účet jej právneho zástupcu do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Odvolací súd dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je potrebné ako vecne správne potvrdiť, aj keď z čiastočne iných dôvodov. Zároveň však vo výroku rozsudku vyslovil prípustnosť dovolania voči svojmu potvrdzujúcemu rozsudku. Mal za to, že ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu. Otázka, ktorú je potrebné v dovolacom konaní preskúmať, spočíva v posúdení, či právo zo zmluvy o budúcej zmluve prechádza v dôsledku straty spôsobilosti jedného z účastníkov zmluvy o budúcej zmluve na právnych nástupcov. Uviedol, že samotná smrť účastníka zmluvy predbežnej, a teda jeho strata spôsobilosti na právne úkony, nie je takou okolnosťou, akú má na mysli ustanovenie § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka, teda okolnosťou, pre ktorú záväzok uzavrieť v dohodnutej dobe zmluvu zaniká. Takouto okolnosťou nie je ani neplnenie si povinností vyplývajúcich zo zmluvy, v danom prípade riadne a včasné uhrádzanie plnení spojených s užívaním bytu. Odvolací súd bol názoru, že prevziať záväzok uzavrieť budúcu zmluvu môžu len budúce strany zmluvy, ktorá má byť nimi v budúcnosti uzavretá. Iný subjekt sa sám môže zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrie zmluvu iba ak je nepriamym zástupcom účastníka budúcej zmluvy. Poukázal na to, že navrhovatelia ako právni nástupcovia po zomrelom R. B., ktorý v zmluve o budúcej zmluve vystupoval ako budúci kupujúci, sa nemôžu domáhať uloženia povinnosti odporkyni uzavrieť s nimi kúpnu zmluvu k bytu, ktorý mal byť predmetom budúcej zmluvy, pretože právo účastníkov zmluvy o budúcej zmluve nie je čisto majetkovým právom, ale možno hovoriť o osobno-majetkovom práve, ktoré sa svojím charakterom blíži k tomuto právu, tiež neprechádza na dedičov. V danom prípade odporkyňa odstúpila od zmluvy z dôvodu porušovania povinností budúcim kupujúcim, vyplývajúcim mu z bodu 3. zmluvy o budúcej zmluve, pretože platby spojené s užívaním bytu neplnil riadne a včas. Vzhľadom k platnému odstúpeniu budúcej predávajúcej za života budúceho kupujúceho platí, akoby zmluva neexistovala a právni nástupcovia po zomrelom nie sú aktívne legitimovaní na podanie návrhu na uloženie povinnosti odporkyni uzavrieť s nimi kúpnu zmluvu k predmetnému bytu. Z uvedených dôvodov rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdil. O trovách odvolacieho konania rozhodol podľa § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podali navrhovatelia dovolanie. Žiadali, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky zrušil rozsudok odvolacieho súdu a mu vec vrátil na ďalšie konanie. Dovolanie s poukazom na § 238 ods. 3 O.s.p. odôvodnili tým, že odvolací súd vec

nesprávne právne posúdil. Uviedli, že v ustanovení § 604 Občianskeho zákonníka sa uvádza, že predkupné právo neprechádza na dediča oprávnenej osoby a nemožno ho previesť na inú osobu. Ak by zákonodarca mal na mysli takúto fikciu aj pri formulovaní ustanovenia § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka, bol by ho zrejme takto komponoval. Podľa názoru dovolateľov prevod záväzku zo zmluvy o budúcej zmluve samotným úmrtím jednej zo zmluvných strán nie je dôvodom jeho znemožnenia. V prípade ustanovenia § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka treba skúmať zmenu pomerov a ich dopad na zmluvný vzťah. Vzhľadom na uvedené sa domnievajú, že ich aktívna legitimácia na podanie návrhu bola daná. Dovolatelia namietali, že sa ustanovenie § 50a ods. 3 na ich prípad nevzťahuje. Zmena okolností a to taká, že došlo k úmrtiu jedného z účastníkov zmluvného vzťahu nemala na postavenie druhého účastníka žiaden vplyv. Všetky práva druhého účastníka vyplývajúce zo zmluvy zostali zachované. Poukázali na to, že podmienka obsiahnutá v zmluve o budúcej zmluve týkajúca sa platenia poplatkov spojených s užívaním bytu mala zabezpečiť budúcej predávajúcej možnosť vyhnúť sa problémom pri prevode bytu. V dovolaní uviedli, že v čase, kedy požadovali uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu žiadne nedoplatky na nehnuteľnosti neboli evidované.

Odporkyňa svoje právo vyjadriť sa k dovolaniu navrhovateľov nevyužila a k dovolaniu sa nevyjadrila.

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 rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 3 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243 a ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že dovolanie navrhovateľov proti napadnutému rozsudku odvolacieho súdu nie je dôvodné.

V zmysle ustanovenia § 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. 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 neposudzujú len podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale podľa obsahu tohto opravného prostriedku.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť (§ 242 ods. 1 veta druhá 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 tomto zákonom ustanovení (t.j. či nejde o prípad nedostatku právomoci súdu, nedostatku spôsobilosti účastníka byť účastníkom konania, nedostatku riadneho zastúpenia procese 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 konať pred súdom, alebo prípad rozhodovania vylúčeným sudcom, či nesprávne obsadeným súdom). Dovolatelia žiadnu z vyššie menovaných väd konania nenamietali a ani dovolací súd existenciu žiadnej z nich nezistil.

V danom prípade odvolací súd samostatným výrokom svojho rozsudku založil prípustnosť dovolania v zmysle § 238 ods. 3 O.s.p., keďže rozhodnutie o danej otázke považoval po právnej stránke za zásadného významu. Možnosť založiť prípustnosť dovolania neznamená, že by odvolací súd bol oprávnený vysloviť prípustnosť dovolania úplne ľubovoľne, rovnako nesmie ani v tomto rámci viesť k prenášaní ťažiska rozhodovania odvolacieho súdu na súd dovolací. Z prieskumnej povahy dovolacieho konania vyplýva, že odvolací súd je oprávnený pripustiť dovolanie len so zreteľom na tú konkrétne vymedzenú právnu otázku zásadného právneho významu, ktorú sám vyriešil. Odvolací súd sa musí pritom sám vysporiadať so všetkými rozhodujúcimi okolnosťami a svoj myšlienkový postup musí dostatočne odôvodniť aj s poukazom na všetky právne závery, ktoré v rámci rozhodovania zaujal. Ak odvolací súd vysloví prípustnosť dovolania, dovolateľ je oprávnený napadnúť jeho rozhodnutie len z dôvodu, že spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, a to práve len v tej konkrétne vymedzenej otázke, pre ktorú bolo dovolanie pripustené. V dovolacom konaní môže byť potom predmetom posudzovania len správnosť riešenia nastolenej právnej otázky.

V prejednávanej veci dovolatelia namietali, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (dovolací dôvod podľa § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávne právne

posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav a dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery. Odvolací súd pripustil dovolanie za účelom vytvorenia procesnej možnosti preskúmať správnosť riešenia otázky, či „právo zo zmluvy o budúcej zmluve prechádza v dôsledku straty spôsobilosti jedného z účastníkov zmluvy o budúcej zmluve na právnych nástupcov“.

Odvolací súd na jednej strane vo svojom rozhodnutí tvrdí, že samotná smrť účastníka zmluvy o budúcej zmluve, a teda jeho strata spôsobilosti na právne úkony nie je takou okolnosťou akú má na mysli ustanovenie § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka, teda okolnosťou, pre ktorú záväzok uzavrieť zmluvu v dohodnutej dobe zaniká. Na druhej strane ale tvrdí, že právo účastníkov zmluvy o budúcej zmluve nie je čisto majetkovým právom, ale možno hovoriť o osobno-majetkovom práve, ktoré ako v prípade predkupného práva podľa § 604 Občianskeho zákonníka, ktoré sa svojím charakterom blíži k tomuto právu, tiež neprechádza na dedičov.

Podľa § 50a ods. 1 Občianskeho zákonníka sa účastníci môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu, musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

Podľa § 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

Podľa § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka tento záväzok zaniká, pokiaľ okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa do takej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela.

V zákonom ustanovení § 50a Občianskeho zákonníka sa výslovne upravuje zmluva o budúcej zmluve, označovaná aj ako zmluva predbežná (pactum de contrahendo).

Zmluva o budúcej zmluve musí obsahovať tieto náležitosti :

- a) zhodu vôle zmluvných strán vyjadrenú v písomnej forme o uzavretí zmluvy o budúcej zmluve,

- b) dobu, dokedy zmluvné strany budúcu zmluvu uzatvorí,
- c) podstatné náležitosti budúcej zmluvy.

Za stavu veci a zákona zodpovedajúci právny názor považuje dovolací súd názor odvolacieho súdu, podľa ktorého vzhľadom k platnému odstúpeniu od zmluvy o budúcej zmluve zo strany budúcej predávajúcej za života budúceho kupujúceho platí akoby zmluva neexistovala a právni nástupcovia po zomrelom nie sú aktívne legitimovaní na podanie návrhu na uloženie povinnosti odporkyňa uzavrieť s nimi kúpnu zmluvu k predmetnému bytu.

Uzatvorením predbežnej zmluvy (§ 44 ods. 1 Občianskeho zákonníka) sú jej účastníci viazaní, a to zásadne aj v prípade smrti niektorého z nich (§ 579 Občianskeho zákonníka).

Odstúpenie od zmluvy je jednostranný právny úkon adresovaný druhej strane, ktorým sa ruší zmluvný záväzkovoprávny vzťah v okamihu, keď dôjde druhej strane. Podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka od zmluvy môže účastník odstúpiť, ak to ustanovuje zákon, alebo sa na tom účastníci dohodli. Podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

V danej veci však odporkyňa ako budúca predávajúca ešte za života R. B. ako budúceho kupujúceho platne odstúpila od zmluvy, pretože budúci kupujúci porušil povinnosti, ktoré mu vyplývali z bodu 3 zmluvy o budúcej zmluve, pretože platby spojené s užívaním bytu neplnil riadne a včas. V dôsledku toho došlo k odpojeniu plynu, čo možno považovať za naplnenie podmienok zmluvy o budúcej zmluve na odstúpenie od zmluvy. K platnému odstúpeniu od zmluvy o budúcej zmluve došlo ešte za života budúceho kupujúceho a preto platí akoby zmluva neexistovala. V predmetnej veci preto neprichádza do úvahy uplatňovanie si nároku na uloženie povinnosti jednej zo zmluvných strán aby uzavrela s právnymi nástupcami zomrelého kúpnu zmluvu, nakoľko nie sú aktívne legitimovaní na podanie takého návrhu.

Odvolací súd je oprávnený pripustiť dovolanie len so zreteľom na tú konkrétne vymedzenú právnu otázku zásadného právneho významu, ktorú sám vyriešil. Vyššie nastolenú dovolaciu otázku však odvolací súd neriešil a pripustil ju nad rámec merita predmetnej právnej veci. Správne uzavrel, a vyriešil právnu otázku súvisiacu s danou vecou, že s poukazom na platné odstúpenie budúcej predávajúcej za života budúceho kupujúceho

od zmluvy o budúcej zmluve a teda už neexistencii tejto zmluvy, právni nástupcovia (navrhovatelia) po zomrelom R. B., nie sú aktívne legitimovaní na podanie predmetného návrhu na uloženie povinnosti odporkyni uzavrieť s nimi kúpnu zmluvu o predaji predmetného bytu.

Vzhľadom na uvedené Najvyšší súd Slovenskej republiky v dovolacom konaní dospel k záveru, že nie sú dané dôvody dovolania a zároveň nezistil ani vady konania, pre ktoré by bolo potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť. Z týchto dôvodov v súlade s § 243b ods. 1 O.s.p. dovolanie ako nedôvodné zamietol.

V dovolacom konaní neboli navrhovatelia úspešní. Právo na náhradu trov dovolacieho konania vzniklo odporkyni (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd nepriznal odporkyni náhradu trov dovolacieho konania, lebo v dovolacom konaní nebol podaný návrh na uloženie povinnosti nahradiť trovy dovolacieho konania (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 151 ods. 1 O.s.p.).

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

V Bratislave 29. marca 2011

JUDr. M. Vladik, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia : Jarmila Uhlířová