

**U Z N E S E N I E**

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu: **A.**, 010 88 Žilina, zast. JUDr. D., advokátkou, B. Bratislava, proti žalovanému: **D. s. r. o.**, R., zast. M., advokátom, **D., o zaplataenie 614 568,50 Sk s príslušenstvom**, na dovolanie žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Žiline č. k. 14Cob/35/2007-165 zo dňa 18. marca 2008, takto

**r o z h o d o l :**

Rozsudok Krajského súdu v Žiline č. k. 14Cob/35/2007-165 zo dňa 18. marca 2008 **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie.

**O d ô v o d n e n i e :**

Okresný súd Žilina rozsudkom č. k. 11Cb/112/2006-127 z 13. apríla 2007 uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi 614 586,50 Sk s príslušenstvom a ďalej na náhradu trov konania 107 116 Sk. Z dôvodovej časti rozhodnutia vyplýva, že predmetom sporu je zaplataenie nájomného a servisného poplatku z dvoch zmlúv, ktoré mal uzatvoriť žalobca ako prenajímateľ so žalovaným ako nájomcom pod č. 1/04-N zo dňa 12. 01. 2004 a č. 2/04-N zo dňa 14. 01. 2004. Žalovaný tieto zmluvy spochybňoval, najmä zmluvu č. 2/04, v priebehu konania konateľ žalovaného na pojednávaní uviedol, že zmluvu č. 1/04 nespochybňuje. Súd sa potom zaoberal obranou žalovaného o neplatnosti druhej zo zmlúv ohľadne oprávnenia predsedu predstavenstva takúto zmluvu podpísať. Splnomocnenie zo dňa 15. 12. 2003 bolo v mene spoločnosti žalobcu podpísané v súlade s výpisom z obchodného registra dvoma členkami predstavenstva, ktorým splnomocnili predsedu predstavenstva na zastupovanie

spoločnosti pri uzatváraní nájomných zmlúv. V mene žalobcu tak konal jeho splnomocnený zástupca, obidve zmluvy sú tak platné a účinné. Uplatnená výška nájomného zodpovedá zmluvnému dojednaniu účastníkov. Podľa zmlúv bolo medzi účastníkmi dohodnuté, že žalovaný je povinný platiť žalobcovi dojednaný servisný poplatok. Zo žiadneho ustanovenia nájomných zmlúv nevyplýva, že by žalobca bol povinný preukazovať žalovanému skutočnú spotrebu energií a výšku ďalších nákladov spojených s prevádzkovaním obchodného domu. Skutočná spotreba sa v zmluvách uvádza len pri spotrebe elektrickej energie a samostatne je účtovaná tiež suma za telefonické hovory. Ostatné náklady spojené s užívaním nebytových priestorov sa podľa zmluvy mali účtovať formou servisného poplatku vo výške 99 Sk za m<sup>2</sup> prenajatej plochy mesačne. Žalobný návrh je tak dôvodný aj v časti o zaplatenie servisného poplatku. Obranu žalovaného, podľa ktorej pohľadávku žalobcu zaplatil, súd neuznal, pretože predložená dohoda o započítaní iných pohľadávok sa týka iných pohľadávok, než tých, zaplatenie ktorých predmetom sporu je. Rovnako z predložených výpisov z účtov žalovaného súd nezistil, že by žalovaný ktorúkoľvek z uplatnených faktúr žalobcovi zaplatil. Žalobnému návrhu vyhovel aj v časti o zaplatenie úroku z omeškania so zaplatením nájomného a servisného poplatku dojednaného v zmluve vo výške 0,1% denne.

Proti rozsudku podal odvolanie žalovaný. Poukázal, že súd prvého stupňa sa nedostatočne zaoberal skutočnosťou, že navrhovateľ doložil v priebehu konania niekoľko druhov listín, ktorými preukazoval dôvodnosť svojho návrhu, ktoré mali byť v podstatných častiach totožné a následne po ich fyzickom zásahu v priebehu konania do týchto listín označené za odlišné. Súd sa bez odôvodnenia priklonil k tvrdeniu žalobcu, že prílohy boli iba chybné skompletizované. Žalovaný v konaní tvrdil, že v konaní nemal možnosť predložiť originál zmluvy EČ: 2/04, ktorá podľa neho nebola nikdy platne uzavretá, a preto ju nemôže mať vo svojej agende, a zároveň nevedie agendu neplatne uzavretých zmlúv. Predseda predstavenstva spoločnosti žalobcu M. V. F. oprávnenie k uzatvoreniu takejto zmluvy nemal a nemohol konať ani ako zástupca na základe plnej moci. Rovnako tak sa súd nedostatočne vysporiadal s jeho obranou, podľa ktorej nemá voči žalobcovi so vzájomne uzavretých zmlúv medzi účastníkmi v rámci spoločného obchodného styku a porovnaním úhrad, ktoré žalovaný preukázal výpismi z účtu, žiaden dlh. Žalovaný navrhol, aby odvolací súd napadnutý

rozsudok zmenil a žalobcu zamietol, alebo zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Krajský súd v Žiline ako súd odvolací dovolaním napadnutým rozsudkom rozhodol tak, že rozsudok Okresného súdu Žilina č. k. 11Cb/112/2006-127 zo dňa 13. apríla 2007 zmenil a návrh zamietol, žalobcu zaviazal zaplatiť žalovanému náhradu trov prvostupňového a odvolacieho konania.

V odôvodnení uviedol, že z obsahu podanej žaloby mal za preukázané, že žalobca sa domáhal zaplataenia žalovanej istiny voči žalovanému titulom nájomného, ktoré účtoval v návrhu špecifikovanými faktúrami za prenájom nebytových priestorov na základe zmluvy o prenájme nebytových priestorov č. 1/04-N z 12.1.2004 a č. 2/04- zo 14. 01. 2004.

Z originálov týchto zmlúv vyplýva, že žalobca je prenajímateľom a žalovaný nájomcom, a prenajaté priestory sa zo strany žalovaného ako nájomcu prenechávajú do podnájmu ďalším osobám; v prípade zmluvy EČ: 1/04-N spoločnosti, M. s. r. o., a v prípade zmluvy EČ: 2/04-N firme V.. Odvolací súd poukazuje, že ku dňu uzatvorenia sporných zmlúv k 12. 01. 2004 a 14. 01. 2004 bol k uzatvoreniu oboch zmlúv potrebný predchádzajúci súhlas obce, ktorý poskytnutý nebol. Súd prvého stupňa vychádzal zo skutkového vymedzenia žalobného návrhu, podľa ktorého sa zaplataenia žalovanej sumy žalobca domáhal titulom zaplataenia nájomného a alternatívne svoj nárok nešpecifikoval. Odvolací súd poukazuje, že i keď žalovaný tento odvolací dôvod v podanom odvolaní neuviedol, súd musí zo zákona preskúmať, či skutkové tvrdenia žalobcu sú dôvodné, a pokiaľ žalobca v konaní jednoznačne nepreukázal, že predmetné zmluvy, z ktorých žalobný nárok odvodzuje, sú platnými zmluvami, nemôže sa na základe skutkového tvrdenia uvedeného v žalobnom návrhu domáhať zaplataenia žalovanej istiny s príslušenstvom. Záver súdu prvého stupňa o oprávnení člena predstavenstva spoločnosti žalobcu M.. V. Feketeho uzatvárať nájomné zmluvy za žalobcu je vecne správny.

Odvolací súd sa rovnako stotožnil so skutkovými a právnymi závermi súdu prvého stupňa, podľa ktorých žalovaný v konaní nepreukázal, že by došlo či už k vzájomnému, alebo jednostrannému započítaniu pohľadávok. Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a návrh zamietol z dôvodu, že žalobca nepreukázal, že k uzatvoreniu nájomných zmlúv

bol daný súhlas obce podľa § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb., v znení účinnom do konca januára 2004.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalobca. Poukázal, že odvolací súd neskúmal, či skutkové tvrdenia v žalobnom návrhu sú dôvodné. V konaní žalobcovi neumožnil preukázať, že predmetné zmluvy, z ktorých žalobný nárok pochádza, sú platnými zmluvami. Odvolací súd bez toho, aby skúmal, či žalobca predchádzajúci súhlas obce k uzatvoreniu nájomných zmlúv vlastní, uzavrel, že predchádzajúci súhlas obce neexistuje. V dispozícii žalobcu sú predchádzajúce súhlasy mesta Žilina o udelení súhlasu s uzavretím zmluvy o nájme nebytových priestorov, a to rozhodnutie č.: OPČ/2004/2842 zo dňa 02. 03. 2004 a rozhodnutie o udelení súhlasu s uzatvorením zmluvy o nájme Č. s.C-2003/OPČ/2678 zo dňa 25. 02. 2003, v zmysle ktorých bol žalobcovi udelený súhlas k uzavretiu zmlúv o nájme a podnájme v súlade s ustanovením § 3 zákona č. 116/1990 Zb., udelený súhlas k uzavretiu zmlúv o nájme a podnájme nebytových priestorov určených na prevádzkovanie obchodu a služieb. Žalobca preto navrhuje, aby dovolací súd napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10 ods. 2 O. s. p.) po zistení, že dovolanie podal účastník konania (§ 240 ods. 1 O. s. p.), v konaní zastúpený advokátom (§ 241 ods. 1 O. s. p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O. s. p.), bez nariadenia pojednávania podľa § 243a ods. 1 O. s. p.), preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu v rozsahu podľa § 242 ods. 1 O. s. p., a dospel k zisteniu, že rozsudok odvolacieho súdu treba zrušiť podľa § 243b ods. 2 O. s. p., a vec vrátiť odvolaciemu súdu na ďalšie konanie (§ 243b ods. 3 veta druhá O. s. p.).

Zo žalobného návrhu vyplýva, že žalobca sa v konaní voči žalovanému domáhal zaplataenia istiny vo výške 624 568,50 Sk titulom úhrady nájomného a tzv. servisného poplatku s príslušenstvom. Uplatnený nárok žalobca odvodzoval od dvoch zmlúv o nájme nebytových priestorov uzavretých podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Po riadne vykonanom dokazovaní súd prvého stupňa žalobe v celom rozsahu vyhovel. Na odvolanie žalovaného odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a návrh zamietol.

Podľa § 212 ods. 1 O. s. p., odvolací súd je rozsahom a dôvodmi odvolania viazaný.

Podľa § 212 ods. 3 O. s. p., na vady konania pred súdom prvého stupňa prihliada odvolací súd, len ak mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Podľa § 220 O. s. p., odvolací súd rozhodnutie súdu prvého stupňa zmení, ak nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie (§ 219), ani na jeho zrušenie (§ 221 ods. 1). V prejednávanej veci odvolací súd prejednal odvolanie žalovaného proti rozsudku súdu prvého stupňa, pričom ani jeden z dôvodov odvolania žalovaného nepovažoval za zistený, z čoho by následne odvolací súd mal podľa § 219 O. s. p. rozhodnutie súdu prvého stupňa ako vecne správne potvrdiť. Odvolací súd však postupom podľa § 212 ods. 3 O. s. p. prihliadol na vady konania, pretože podľa jeho názoru mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Za takúto vadu konania pred súdom prvého považoval názor súdu, že k uzatvoreniu sporných nájomných zmlúv nebol potrebný predchádzajúci súhlas obce, pretože takýto súhlas obce by bol potrebný až na následne uzavretú nájomnú zmluvu, v ktorej by bol určený predmet obchodu alebo služieb, ktoré by sa v týchto priestoroch mali prevádzkovať. V konaní nebolo sporným, že zmluvy o nájme boli medzi účastníkmi konania uzatvorené podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“).

Podľa § 3 ods. 4 zákona, pokiaľ sa zmluva uzavrie bez súhlasu obce podľa odseku 2 alebo neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná. Súd prvého stupňa sporné zmluvy o nájme nebytových priestorov považoval za platne uzatvorené aj bez predchádzajúceho súhlasu obce, a svoj názor, prečo tomu tak je, aj odôvodnil. Odvolací súd dospel síce k správnejmu záveru, že podľa § 3 ods. 2 zákona, k uzatvoreniu sporných nájomných zmlúv súhlas obce potrebný bol, pretože prenajaté boli nebytové priestory podľa tohto zákona, či takýto predchádzajúci súhlas obce s uzatvorením zmlúv udelený obcou bol, sa už nezaoberal. Udeľovaním súhlasu obec (mesto) rozhoduje o právach, právom chránených záujmoch a povinnostiach fyzických a právnických osôb – prenajímateľov nebytových priestorov v správnom konaní, kde účastníkom konania je prenajímateľ nebytového priestoru, a správnym orgánom je starosta obec, resp. mesto (§ 1 ods. 1 písm. a/ zákona č. 500/1991 Zb., v znení platnom do 30. 06. 2004).

V súdom spise sa však nenachádza žiadna písomnosť, ktorá by mohla ozrejmiť posúdenie základnej otázky o platnosti sporných nájomných zmlúv, teda udelenie predchádzajúceho súhlasu obce s ich uzatvorením (§ 3 ods. 4 zákona).

Súd prvého stupňa vychádzal z právneho názoru, že takýto súhlas k uzatvoreniu nájomných zmlúv potrebný nebol. V konaní sa však vôbec nezaoberal skutkovým stavom, či žalobca ako prenajímateľ nebytových priestorov v zmysle ustanovenia § 3 ods. 2 zákona o súhlas z uzatvorením nájomných zmlúv požiadal, a či takýto súhlas obce bol aj udelený.

Odvolačí súd však v odvolacom konaní bez akéhokoľvek náznaku pokusu o zistenie skutkového stavu, či obec (mesto) udelilo predchádzajúci súhlas žalobcovi ako prenajímateľovi nebytových priestorov na uzatvorenie sporných nájomných zmlúv, právne vec posúdil tak, že súhlas obce (mesta) udelený nebol. Zjavne nepochopil, že ak súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil, pretože súhlas obce pre platnosť nájomných zmlúv nepovažoval za potrebný, potom v odvolacom konaní bolo potrebné zistiť, či k udeleniu predchádzajúceho súhlasu obce s uzatvorením nájomných zmlúv nedošlo.

Na základe uvedeného, dovolací súd došiel k záveru, že odvolací súd nedostatočne zistil skutkový stav a vec následne nesprávne právne posúdil.

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

**P o u č e n i e : Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.**

**V Bratislave 29. novembra 2008**

**JUDr. Štefan Š a t k a, v. r.  
predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia: M.