

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 11Co/200/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5414203123
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Malíková
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2016:5414203123.3

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd druhej inštancie, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Malíkovej a členov senátu JUDr. Romana Tichého a JUDr. Jany Kotrčovej, v právnej veci navrhovateľa: V. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom E., I. X, právne zastúpeného JUDr. Evou Krchňavou, advokátkou, so sídlom Z. Z., L. H. XX, proti odporkyne: R. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. N., M. K. XXXX/XX, právne zastúpenej JUDr. Jozefom Polákom, advokátom, so sídlom X. N., L. XXXX, o vypratanie bytu, o odvolaní odporkyne proti rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č. k. 4C/23/2014-334 zo dňa 17. marca 2016, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd odporkyne uložil povinnosť vypratať byt č. 26 nachádzajúci sa na 6. poschodí, vchod č. 28, bytového domu č. s. XXXX, postaveného na pozemku parc. č. KN-C 856/20, KN-C 856/21, KN-C 856/90, na ul. K., X. N., vedeného Správou katastra Dolný Kubín na LV č. XXXX pre kat. úz. X. N. a odovzdať ho navrhovateľovi, a to v lehote do 6 mesiacov od právoplatnosti tohto rozsudku. Rozhodnutie o trovách konania si vyhradil do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

2. Rozhodnutie okresného súdu sa opiera o ust. § 663, § 685 ods. 1, § 686 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka. Z obsahu uzatvorenej nájomnej zmluvy medzi navrhovateľom ako nájomcom a spoločnosťou NÁŠ DOMOV s. r. o. nevyplýva, že chýbajú niektoré esenciálne zložky nájomnej zmluvy, ktoré by túto robili neplatnou. Jediným dôvodom neplatnosti, podľa tvrdenia odporkyne, malo byť antيداتovanie zmluvy. Táto skutočnosť sa jej však nepodarila preukázať a ak by aj bola zistená, podľa názoru súdu, nemôže mať vplyv na platnosť, resp. neplatnosť uzatvorenej nájomnej zmluvy, keď zákon výslovne neurčuje povinnosť uzavrieť nájomnú zmluvu písomne. Podstatnou je skutočnosť, že sa strany dohodli o jej obsahu a cítia sa byť uvedenou zmluvou viazané. V tomto prípade uzatvorili zmluvu písomne dňa 01.12.1999, a to následne po tom, čo bolo vydané kolaudačné rozhodnutie Okresného úradu, odboru životného prostredia v Dolnom Kubíne zo dňa 29.11.1999 č. 99/12607/ZKT/ Fx 11 A/10, ktorým bolo povolené užívanie stavby 61 b.j. blok K-3 II. časť vchod č. 2/byty č. 15-27/, vchod č. 3/byty č. 28-41/ D. Kubín Brezovec na pozemku parc. č. KN 856/20, 856/23, 856/90 k.ú. X. N.. Aj keď uvedené kolaudačné rozhodnutie nie je opatrené pečiatkou právoplatnosti, súd má za to, že to nebránilo uzatvoreniu nájomnej zmluvy, nakoľko jediným účastníkom s odvolacím právom bola spoločnosť NÁŠ DOMOV s. r. o. a v priebehu konania sa nepreukázalo, že by bolo kolaudačné rozhodnutie zrušené. V deň uzatvárania nájomnej zmluvy vlastník nehnuteľnosti mal všetky relevantné informácie pre platné uzatvorenie zmluvy. Je síce pravda, že podľa listiny o určení súpisného čísla zo dňa 17.03.2000 č. 2000/00370 Mesto Dolný Kubín určilo súpisné číslo XXXX pre stavbu postavenú v meste X. N., v časti obce Dolný Kubín, na ul. M. K.u a orientačné č. 28, 30 na základe kolaudačného rozhodnutia Okresného úradu, odboru životného prostredia v Dolnom Kubíne zo dňa 29.11.1999 č. 99/12607/ZKT/ Fx 11 A/10, ktorým povolilo užívanie stavby vchod č. 2 - byty č. 15-27 a vchod č. 3 - byty č. 28-41, avšak je nesporné, že užívacie povolenie na sporný byt už existovalo od 29.11.1999 a skutočnosti týkajúce sa súpisného a orientačného čísla boli

vlastníkovi známe už z listiny o určení súpisného čísla zo dňa 15.12.1988 č. 98/01924, ktorou Mesto Dolný Kubín určilo súpisné číslo XXXX pre stavbu postavenú v meste Dolný Kubín, v časti obce Dolný Kubín, na ul. M. K. a orientačné č. 26, 32 na základe kolaudačného rozhodnutia Okresného úradu, odboru životného prostredia v Dolnom Kubíne zo dňa 20.11.1998 č. 97/00208/Mo Fx 11 A/10, ktorým povolilo užívanie stavby vchod č. 1 - byty č. 1-14 a vchod č. 4 - byty č. 42-61 a garáže 32 miest. Jedná o súvislý komplex s jedným orientačným číslom. Ďalej je treba prihliadnuť v tejto súvislosti aj na vyššie citované listinné dôkazy, podľa ktorých v uvedený deň boli podpísané nájomné zmluvy aj s inými nájomcami (napr. spoločnosť Pekárne Rusina s. r. o), jednalo sa teda o podpisovanie zmlúv s viacerými nájomcami naraz (čo nepriamo potvrdil aj svedok strany odporkyne E., ktorý dokonca uviedol, že zmluvy, ktoré podpisovali, dostali až po tom, čo boli vopred podpísané prenajímateľom) a ich antidatovanie nebolo tvrdené ani preukázané a tiež na skutočnosť, že uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 36 - 24K 77/00 zo dňa 19.12.2000 bol na majetok spoločnosti NÁŠ DOMOV s. r. o. vyhlásený konkurz, pričom ako vyplýva z prehľadu vypracovaného správkyňou konkurznej podstaty pre konkurzné konanie (č. I. 199) veriteľia, teda aj navrhovateľ si prihlásili svoje pohľadávky voči úpadcovi v lehote určenej v uznesení o vyhlásení konkurzu. V zmysle konkurzného zákona je možné prihlásiť pohľadávky vzniknuté do vyhlásenia konkurzu. Aj z tohto možno vyvodiť, že zmluva medzi navrhovateľom a úpadcom o nájme bytu nemohla byť vyhotovená po vyhlásení konkurzu, keďže platba poskytnutá navrhovateľom bola zaevidovaná pred jeho vyhlásením. Tvrdenie odporkyne o uzatvorení nájomnej zmluvy po vyhlásení konkurzu je teda ťažko obhájiteľné.

Vzhľadom k ustáleniu názoru o platnosti nájomnej zmluvy medzi spoločnosťou NÁŠ DOMOV s. r. o. a navrhovateľom súd opätovne posudzoval námietku odporkyne o nedostatku aktívnej legitimácie navrhovateľa v spore a túto vyhodnotil ako nedôvodnú s poukazom na ust. § 126 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka (vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje. Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.) Na základe citovaného ustanovenia zákona možno vyvodiť, že aktívna legitimácia nájomcu bytu vyplýva z uvedeného ustanovenia, pretože nájomcovi bytu dáva právo na ochranu proti zásahom do jeho práva obdobnému právu na ochranu vlastníka, pokiaľ tretia osoba do jeho práva zasahuje (viď uznesenie NS ČR 26 Cdo 446/2001). Vychádzajúc z výsledkov doplneného dokazovania, súd žalobe vyhovel, keď mal za to, že odporkyňa nesvedčí právo nájmu k predmetnému bytu, lebo jej nájomná zmluva so správkyňou konkurznej podstaty úpadcu spoločnosti NÁŠ DOMOV s. r. o., ul. Hattalu 2053, Dolný Kubín, IČO: 31 344 551 bola uzatvorená dňa 30.10.2002, teda v čase platného nájomného vzťahu navrhovateľa k predmetnému bytu, a to na základe nájomnej zmluvy s vlastníkom bytu zo dňa 01.12.1999, z čoho možno vyvodiť, že táto neoprávnene zasahuje do práv navrhovateľa. Toto podporuje aj odôvodnenie právoplatného rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č. k. 8C/3/2008-259 zo dňa 17.03.2011, podľa ktorého „súd na návrh navrhovateľa vyhovel žalobe v časti požadovaného určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanou 1/ ako predávajúcou a žalovanou 2/ (terajšia odporkyňa) ako kupujúcou zo dňa 12.12.2007, predmetom ktorej je predaj bytu spolu s príslušenstvom a príslušenstvom na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku. Táto zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom v zmysle citovaného ust. § 39 zákona č. 40/1964 Zb., pretože bola uzavretá v rozpore so zákonom, a to citovaným ust. § 27 zákona č. 328/1991 Zb. v spojení s § 16 zákona č. 182/1993 Z. z. Podľa uvedených zákonných ustanovení v znení platom v čase vyhlásenia konkurzu na úpadcu NÁŠ DOMOV, spoločnosť s ručením obmedzeným, Dolný Kubín, mal žalobca (terajší navrhovateľ), ktorý bol nájomcom predmetného bytu na základe platnej nájomnej zmluvy uzavretej 01.12.1999, zákonné predkupné právo na byt, ktoré mu vyplýva z ust. § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. Podľa § 27 ods. 6 zákona č. 328/1991 Zb. možno byt, ktorý je predmetom nájmu, previesť tretej osobe len v prípade, že nájomca nemá záujem o byt, a teda svoje predkupné právo nevyužije a neodkúpi byt v lehote určenej správcom konkurznej podstaty. Dokazovaním nebolo zistené, že by žalovaná 1/ určila nájomcom bytov konkrétnu lehotu na odkúpenie bytov patriacich do konkurznej podstaty. Žalovaná 1/ zisťovala záujem o odkúpenie bytov u jednotlivých nájomcov písomnou ponukou na odkúpenie bytu, ktorá bola doručená aj žalobcovi. Žalobca prejavil záujem o odkúpenie bytu, čo vyplýva z obsahu jeho listu zo dňa 24.09.2002, ktorý mala žalovaná 1/ k dispozícii, ako aj z konania žalovanej 1/, ktorá dňa 28.10.2002 podala na konkurzný súd žiadosť o udelenie súhlasu s predajom bytov niekoľkým záujemcom na základe ich predchádzajúcej žiadosti, medzi nimi aj žalobcovi, ako to vyplýva z obsahu Opatrenia Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 36-24K77/00 zo dňa 17.12.2002, pričom platnosť tohto opatrenia nebola neskôr vydanými opatreniami konkurzného súdu zrušená, či zmenená. Pokiaľ je v nájomnej zmluve uzavretej so žalobcom dojednaná nezvyčajne dlhá výpovedná doba v prípade výpovede zo strany prenajímateľa (10 rokov), túto časť zmluvy upravujúcu dĺžku výpovednej lehoty

možno posúdiť ako neplatnú podľa § 41 Občianskeho zákonníka z dôvodu rozporu s dobrými mravmi, pretože úpravou je neprimerane zvýhodňovaný jeden z účastníkov vzťahu, a to nájomca, čo spôsobuje nerovnováhu vzájomných práv a povinností oboch subjektov, keď v prípade, že by nájomca užíval byt aj niekoľko rokov bez toho, aby za to uhradil mesačné nájomné, prenajímateľ by nemal, pokiaľ by nedošlo k dohode, žiadnu možnosť ukončenia vzájomného pomeru a bol by nútený poskytovať nájomcovi právo bývania v jeho byte prakticky bezodplatne. Taktiež zánik predkupného práva k bytu nespôsobuje poskytnutie bytu nájomcom do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa, navyše v nájomnej zmluve uzavretej so žalobcom je upravené oprávnenie nájomcu dať prenajaté priestory do podnájmu tretej osoby. Z uvedených dôvodov pokiaľ žalovaná 1/ uzavrela nájomnú zmluvu so žalovanou 2/, táto bola vzhľadom na existenciu nájomného pomeru so žalobcom neplatná a taktiež neplatná je aj následne uzavretá kúpna zmluva na predmetný byt zo dňa 12.12.2007 medzi žalovanými 1/ a 2/, pretože o kúpu bytu prejavil záujem žalobca, ktorý má ako jeho nájomca zákonné predkupné právo a žalovaná 1/ toto jeho právo porušila, keď odpredala byt spolu s príslušenstvom žalovanej 2/. Žalobcovi svedčí existencia platného nájomného vzťahu, z ktorého mu vyplýva zákonné predkupné právo na byt, keďže prejavil záujem o odkúpenie bytu a pretože žalovaná 1/ v rozpore so zákonom uzavrela so žalovanou 2/ zmluvu o prevode vlastníctva bytu s príslušenstvom, žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení neplatnosti zmluvy, ktorej nebol účastníkom zmluvy, uzavretej medzi žalovanými 1/ a 2/. Rozhodnutie o určení neplatnosti zmluvy je spôsobilou listinou, na podklade ktorej môže dôjsť v katastri nehnuteľností k obnoveniu pôvodného právneho stavu, ktorý tu bol pred uzavretím žalobou napadnutej zmluvy". K otázke platnosti časti zmluvy týkajúcej sa doby nájmu na 99 rokov súd uviedol, že aj keď táto je v rozpore s ust. § 663 a § 685 ods.1 OZ, nejedná sa absolútnu neplatnosť zmluvy a takúto zmluvu je potrebné považovať za zmluvu uzatvorenú na dobu neurčitú (rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 28 Cdo 2747/2004, podľa ktorého „dohoda o dobe nájmu presahujúcom obvyklú dĺžku ľudského života nemôže požívať výhod zmluvného vzťahu založeného na dobu určitú". Súd zastáva názor, že „obsahovo ide o zmluvu dojednanú na dobu neurčitú. To má svoje dôsledky v možnosti zrušenia nájomnej zmluvy odstúpením, čo je možnosť vyplývajúca zo zákona, aj v prípade keby si účastníci takú možnosť nedohodli"). Záverom súd zdôvodnil zamietavé stanovisko k nevykonaniu navrhovaného dôkazu, a to výsluchu právneho zástupcu odporkyne JUDr. Jozefa Poláka a tiež správkyne konkurznej podstaty JUDr. Ivicy Firstovej. Vo vzťahu k JUDr. Jozefovi Polákovi súd postupoval v súlade s § 23 zákona č. 586/2003 o advokácii, keď advokát je povinný zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvie v súvislosti s výkonom advokácie (ods. 1) a pozbaviť advokáta povinnosti zachovávať mlčanlivosť, môže iba klient alebo jeho právny nástupca/ovia, pričom súhlas musí mať písomnú formu (ods. 2). JUDr. Jozef Polák nepredložil súdu žiadny písomný súhlas od účastníkov nájomnej zmluvy spoločnosti Náš Domov s. r. o. a navrhovateľa ani od svojej klientky - odporkyne, ktorým by preukázal pozbavenie mlčanlivosti v súvislosti s predmetom sporu. Tento dôkaz súd teda vykonať nemohol, pretože mu v tom bránila zákonná prekážka. Pokiaľ sa týka návrhu odporkyne na výsluch svedkyne správkyne konkurznej podstaty JUDr. Ivicy Firstovej k otázke, aby sa vyjadrila, ako je v účtovníctve spoločnosti úpadcu Náš Domov s. r. o. vedená platba navrhovateľa vo výške 294.317.- Sk, súd dospel k záveru, že vzhľadom na jej písomné potvrdenie zo dňa 16.03.2016 adresované Krajskému súdu v Banskej Bystrici (založené na č. I. 322 spisu) by osobný výsluch správkyne k tejto otázke bol nadbytočný, keďže navrhovateľ toto nespochybňoval. Akým spôsobom zaúčtovala spoločnosť Náš Domov s. r. o. jeho platbu, ktorú zložil ako preddavok na nájomné, on ovplyvniť nemohol, avšak v konaní nebolo sporné, že uvedenú sumu skutočne zaplatil. Spôsob zaúčtovania platby v účtovníctve vlastníka nehnuteľnosti na platnosť nájomnej zmluvy podľa názoru súdu vplyv nemá. S poukazom na všetky vyššie uvedené skutočnosti súd potom rozhodol, ako je uvedené vo výroku rozsudku.

3. Vzhľadom na rozsiahlosť vykonaných úkonov vo veci o trovách konania súd rozhodne v lehote podľa § 151 ods. 3 O. s. p.

4. Voči citovanému rozsudku v zákonnej lehote podala odvolanie žalovaná. Poukazuje na to, že procesný postup súdu prvého stupňa, ktorý predchádzal vydaniu napadnutého rozsudku, je nezákonný a týmto procesným postupom došlo k odňatiu možnosti žalovanej konať pred súdom. S právnymi závermi prvostupňového súdu uvedenými v napadnutom rozsudku sa nemožno stotožniť. Má za to, že sú dané odvolacie dôvody v zmysle § 205 ods. 2 písm. a) v spojení s ust. § 221 ods. f) a v zmysle ust. § 205 ods. 2 písm. c), d), e) a f) O. s. p. Poukazuje na to, že prvostupňový súd bez vážneho dôvodu a odôvodnenia ignoroval ústavne podloženú, riadne odôvodnenú a včas podanú žiadosť žalovanej o odročenie termínu pojednávania, ktorý bol nariadený na deň 12.01.2016 o 9.00 hod.

Túto žiadosť rodinní príslušníci žalovanej doručili 08.01.2016. Prílohou tohto podania bolo aj lekárske potvrdenie v zmysle ust. § 119 ods. 3 O. s. p. od ošetrojúceho lekára. Tým, že prvostupňový súd vykonal pojednávanie, porušil základné právo žalovanej na súdnu ochranu a odňal žalovanej možnosť konať pred súdom. Súd prvého stupňa na pojednávaní dňa 17.03.2016 zamietol návrhy na doplnenie dokazovania výsluchom svedka JUDr. Jozefa Poláka napriek tomu, že žalovaná zbavila svojho právneho zástupcu povinnosti mlčanlivosti, ktorú skutočnosť oznámila konajúcemu súdu, ako aj ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania. Súd prvého stupňa vôbec nezisťoval skutočnosti rozhodujúce pre posúdenie veci aj napriek tomu, že boli tvrdené a na ich preukázanie boli navrhnuté dôkazy. Porušil ustanovenia O. s. p. o vykonávaní jednotlivých dôkazných prostriedkov, keď vykonal dokazovanie v neprítomnosti žalovanej. Nevykonal dôkazy navrhnuté zo strany žalovanej na preukázanie ňou tvrdenej rozhodujúcej skutočnosti o neplatnosti nájomnej zmluvy zo dňa 01.12.1999, hoci súd následne dospel k záveru, že žalovaná neuniesla dôkazné bremeno. Uvedeným postupom zaťažil konanie vadou v zmysle ust. § 205 ods. 2 písm. b), c) O. s. p. Prvostupňový súd vydal napadnutý rozsudok v rozpore s ust. § 226 O. s. p., keď nedodrжал vyslovený právny názor odvolacieho súdu a nevyriešil otázku platnosti nájomnej zmluvy, ktorá je pre jeho konečné rozhodnutie určujúca, iba vychádzal z odôvodnenia rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín sp. zn. 8C/3/2008. Právny názor súdu prvého stupňa o tom, že v konaní vedenom na Okresnom súde Dolný Kubín pod sp. zn. 8C/3/2008 bola otázka platnosti nájomnej zmluvy vyriešená, pričom tento rozsudok predstavuje vo vzťahu k predmetnému konaniu predbežnú otázku, je absolútne nesprávny. Z výrokovej časti tohto rozsudku je zrejmé, že súd v tomto konaní v merite neriešil platnosť, resp. neplatnosť zmluvy o nájme. Pre súd je výrok právoplatného rozsudku v iných ako v statusových veciach záväzný potiaľ, pokiaľ posudzuje ako predbežnú otázku medzi účastníkmi právne vzťahy, ktoré boli právoplatne vyriešené súdnym rozhodnutím. Z toho však nemožno vyvodzovať, že pre súd je záväzné riešenie ktorejkoľvek z otázok, ktorými sa súd musel pre potreby svojho rozhodnutia vysporiadať. Prvostupňový súd odmietol vykonať dokazovanie na preukázanie právnej argumentácie žalovanej a vo veci arbitrárne rozhodol. Je nemysliteľné a v rozpore s princípmi právneho štátu, aby súd poskytol ochranu právnym vzťahom, ktoré vyplývajú z absolútne neplatnej antidatovanej zmluvy, ktorú žalovaná považuje za falzum. Žalovaná má za to, že prvostupňový súd sa nesprávne vysporiadal s otázkou existencie nedostatku aktívnej vecnej legitímácie na strane žalobcu v konaní o vypratanie bytu, keď prijal záver o tom, že žalobca je aktívne vecne legitimovaný vo vzťahu k uplatnenému nároku. Prvostupňový súd vyhovel žalobe napriek tomu, že nájomná zmluva, od ktorej žalobca odvodzuje svoju aktívnu vecnú legitímáciu, je absolútne neplatným právnym úkonom. Poukazuje na ust. § 39 Občianskeho zákonníka. Na absolútnu neplatnosť právneho úkonu je súd povinný prihliadať ex offa aj bez návrhu. Žalobca nie je a ani nikdy nebol vlastníkom bytu, a pokiaľ ide o nájomný vzťah, z ktorého odvodzuje svoje postavenie a aktívnu vecnú legitímáciu, v tejto súvislosti považuje za nevyhnutné uviesť, že účelom uzavretia nájomnej zmluvy bolo len zmariť speňaženie majetku patriaceho do konkurznej podstaty. O uvedenom tvrdení svedčí aj fakt, že žalobca v byte reálne nebýval a rovnako neplatil predpísané platby a z uvedeného dôvodu na predmetnom byte vzniklo vysoké dlžné nájomné. Pozornosť súdu upriamuje aj na skutočnosť, že na Krajskom súde v Banskej Bystrici sa stále vedie konkurzné konanie na úpadcu Náš domov, s. r. o., ktorý je aj naďalej vlastníkom sporného bytu. Nájomnú zmluvu, od ktorej žalobca odvíja svoju aktívnu legitímáciu, nemožno akceptovať, najmä z hľadiska súladu vôle zmluvných strán s jej prejavom, ako aj z hľadiska obchádzania zákona. Poukazuje na skutočnosť dojednania zmluvy na 99 rokov. Nájomca sa teda zaviazal na dobu presahujúcu jeho život. Zároveň nájomnú zmluvu na dobu určitú nemožno ukončiť výpoveďou. Z tohto dôvodu vyvstáva otázka, či skutočnou vôľou pri uzatváraní takejto zmluvy je vytvorenie záväzkového vzťahu, alebo či naopak strany nesledujú kauzu, ktorej by zodpovedalo zriadenie vecného bremena alebo prevod vlastníckeho práva. Uvedené skutočnosti súd neskúmal. Má za to, že nájomná zmluva je neplatná aj z dôvodu obchádzania zákona. Nájomná zmluva uzavretá na dobu 99 rokov podľa názoru žalovanej v zásade obchádza cieľ a zmysel zákonnej úpravy nájomnej zmluvy, ako aj zákonnej úpravy vecných práv a dispozície s nimi. Dočasnosť nájomnej zmluvy vyplýva z § 663 Občianskeho zákonníka. Dočasnosť je teda jeden z pojmových znakov nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva na dobu 99 rokov obchádza ustanovenia Občianskeho zákonníka o dispozícii s vecnými právami. Zákonodarca pre dispozíciu s vecnými právami k nehnuteľnosti stanovil podmienky, ktoré sú prísnejšie, než pre vznik záväzkovo-právnych vzťahov (ide najmä o podmienku písomnej formy, osvedčený podpis prevodcu, resp. povinného z vecného bremena, ingerenciu verejnej moci prostredníctvom právnej úpravy katastra). V praxi je vysoko neštandardné, aby nájomca zaplatil nájomné za prenájom nehnuteľností na obdobie 99 rokov dopredu. Nájomná zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom aj z dôvodu podľa ust. § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka z dôvodu jej antidatovania, nakoľko medzi účastníkmi nebola uzatvorená dňa 11.09.2014 (poznámka súdu druhej inštancie - ide zrejme o nesprávne uvedenie dátumu v odvolaní), ale až v čase po vyhlásení

konkurzu na spoločnosť Náš Domov, s. r. o., k vyhláseniu ktorého došlo 19.12.2000, aby sa predišlo speňaženiu bytov v bytovom dome v rámci konkurzného konania. Žalovaná ďalej poukazuje na výpoveď žalobcu, ktorý uviedol, že zálohu na nájomné vo výške 300.000,- Sk neuhradzał on, ale jeho rodičia. Suma 300.000,- Sk, ak bola skutočne vyplatená spoločnosti Náš Domov, totiž nepredstavovala zálohu na nájomné, ale zálohu na zaplatenie kúpnej ceny. Napadnutý rozsudok vykazuje znaky arbitrárneho rozhodnutia, nakoľko súd nevyhodnotil dokazovanie v zmysle zásady rovnosti účastníkov konania. Odôvodnenie napadnutého rozsudku nespĺňa náležitosti uvedené v ust. § 157 ods. 2 O. s. p., čím prvostupňový súd odňal žalovanej možnosť konať pred súdom. Žalovaná má za to, že prvostupňový súd vydal napadnutý rozsudok bez náležitého zistenia skutkového stavu a predčasne. Prvostupňový súd pri vydaní napadnutého rozsudku vychádzal aj z obsahu listinného dôkazu označeného ako prehľad o zaplatených zálohách, ktoré do konania predložil žalobca a od obsahu tohto potvrdenia odvodil dôvodnosť podanej žaloby, napriek tomu, že tento doklad nie je opatrený podpisom osoby, ktorá je uvedená ako jej vystaviteľ. Za neakceptovateľný považuje žalovaná postup súdu prvého stupňa, ktorý napriek námietkam žalovanej o nehodnovnosti kópií listiny o určení súpisného čísla zo dňa 15.12.1988 a listiny o určení súpisného čísla zo dňa 17.03.2000, listiny kolaudačného rozhodnutia Okresného úradu, odboru životného prostredia v Dolnom Kubíne zo dňa 29.11.1999 a zo dňa 20.11.1998, z kópií týchto listín vychádzal, pričom v odôvodnení dokonca uvádza, že ide o overené fotokópie, pričom tomu tak nie je. Za nesprávny považuje žalovaná aj záver súdu o tom, že uzatvorenie nájomnej zmluvy zo dňa 01.12.1999 v čase po vyhlásení konkurzu, t. j. jej antidatovanie je vylúčené. Za neakceptovateľný a nesprávny považuje žalovaná postup súdu prvého stupňa, ktorý pri vydaní napadnutého rozsudku vychádzal z obsahu kolaudačného rozhodnutia Okresného úradu, odboru životného prostredia v Dolnom Kubíne zo dňa 29.11.1999 č. 99/12607/ZKT/Fx 11 A/10 tak, ako keby toto rozhodnutie bolo právoplatné, ktorá skutočnosť však v konaní nebola zo strany žalobcu vôbec preukázaná. Tvrdenie žalobcu, že právoplatnosť tohto kolaudačného rozhodnutia mala preukazovať žalovaná, nemôže obstáť s poukazom na zásadu zákazu negatívnej dôkaznej povinnosti. V súdnom spise sa nenachádza žiaden doklad o tom, kedy kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť. Vzhľadom na uvedené navrhuje, aby súd druhej inštancie vec v celom rozsahu zrušil a vrátil ju prvostupňovému súdu na nové konanie. Žiada priznať náhradu trov odvolacieho konania.

5. Žalobca vo vyjadrení udáva, že postup súdu, ktorý pojednával napriek žiadosti odporkyne o odročenie pojednávania, je potrebné posudzovať z komplexného pohľadu na celý vývoj daného sporu. Žalobca sa svojho práva na užívanie bytu domáha už od roku 2003, v súdnej veci takmer dva roky. Žalovaná aj právny zástupca sa od počiatku súdneho sporu snažia vyvolávať obštrukcie, ktoré by sporové konanie čo najviac predĺžili a umožnili jej tak bez právneho dôvodu byť užívať. V posudzovanom prípade pojednávania vytyčeného na deň 12.01.2016 je potrebné zdôrazniť, že prvotne svoju neúčast' na tomto pojednávaní ospravedlnil a o odročenie pojednávania požiadal právny zástupca odporkyne. Až po tom, ako mu súd oznámil, že jeho ospravedlnenie neakceptuje a žiadosti o odročenie pojednávania nevyhovie, bolo súdu doručené samotné ospravedlnenie žalovanej. Z vyjadrenia ošetrujúcej lekárky nevyplýva žiadna diagnóza ani dôvody, prečo by mal byť stav žalovanej natoľko vážny, že by jej neumožňoval sa vytyčeného pojednávania zúčastniť. Spravodlivý pohľad na celú snahu žalovanej o odročenie pojednávania musí logicky ústiť do rozhodnutia súdu, pojednávanie otvoriť a vypočúť prítomného navrhovateľa a svedkov, ktorí rešpektovali termín vytyčeného pojednávania a na úkor svojho pracovného času sa na pojednávanie dostavili. Súd nemal dôvod ignorovať túto skutočnosť a v záujme hospodárnosti konania prítomného účastníka a svedkov k dôležitým aspektom predmetného prípadu vypočul. Súd na predmetnom pojednávaní nerozhodol, čím umožnil žalovanej k obsahu výpovedi navrhovateľa a výpovedí vypočutých svedkov sa vyjadriť ešte pred rozhodnutím vo veci samej. Žalovaná mala tiež možnosť do vyhlásenia uznesenia, ktorým bolo ukončené dokazovanie, navrhnúť opätovné vypočutie tak navrhovateľa, ako aj svedkov, pokiaľ by z priebehu pojednávania vyplynula pre žalovanú potreba položiť navrhovateľovi či daným svedkom doplňujúce otázky. Takýto návrh podaný nebol. Právo na spravodlivý proces je potrebné posudzovať nielen z hľadiska práv žalovanej, ale i z hľadiska rovnocenných práv žalobcu. Napádané procesné rozhodnutie súdu má svoju oporu aj v ustálenej judikatúre. Pokiaľ žalovaná namieta, že konanie má inú vadu, ktorá môže mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, žalobca poukazuje na to, že súd nemá povinnosť vykonať všetky účastníkmi navrhované dôkazy. Pokiaľ z vykonaného dokazovania má dostatočne objasnený a preukázaný skutkový stav do tej miery, že môže vo veci objektívne a spravodlivo rozhodnúť a svoje rozhodnutie dostatočne prehľadne, logicky, zrozumiteľne a vyčerpávajúco odôvodniť, nemusí pristúpiť k ďalšiemu dokazovaniu ani v prípade, že na ňom účastník konania trvá. Prvostupňový súd každé jedno uznesenie o zamietnutí návrhu na

dokazovanie v prvostupňovom konaní riadne a dostatočne odôvodnil. Žalobca je toho názoru, že návrhy na dokazovanie prednesené žalovanou nemohli priniesť do konania objasnenie ďalších skutočností, ktoré by boli schopné zmeniť právny názor súdu. Procesný postup súdu, ktorý niektoré návrhy na dokazovanie prednesené žalovanou s dostatočným odôvodnením zamietol, preto žalobca považuje za správny a súladný so zásadami súdneho konania. Žalobca má za to, že prvostupňový súd vykonal všetky úkony zodpovedajúce vyslovenému právnomu názoru odvolacieho súdu. Sám vykonal nové rozsiahle dokazovanie v otázke platnosti nájomnej zmluvy, o ktorú navrhovateľ opiera svoju aktívnu legitímáciu. Vykonalé dôkazy vyhodnotil, a to jednotlivo, ako aj v ich vzájomnej súvislosti a na základe hodnotenia dôkazov dospel k vyriešeniu predbežnej otázky v súdnom konaní týkajúcej sa platnosti nájomnej zmluvy. Takémuto postupu zodpovedá aj vyčerpávajúce, zrozumiteľné a logické odôvodnenie. Pokiaľ súd v odôvodnení konštatuje, že pri rozhodovaní nemal dôvod odchyliť sa už od takto prejudiciálne vyriešenej otázky v konaní tunajšieho súdu sp. zn. 8C/3/2008, nehovorí tým, že o predbežnej otázke rozhodol na základe rozhodnutia o predbežnej otázke v konaní 8C/3/2008. Ku všetkým otázkam právneho posúdenia platnosti či neplatnosti predmetnej nájomnej zmluvy, ktoré žalovaná opätovne prejednáva v podanom odvolaní, sa obe strany vyjadrili vo svojich písomných podaniach i priamo ústne do zápisnice. Na základe uvedeného preto žalobca i v otázke právneho posúdenia platnosti nájomnej zmluvy sa pridŕža všetkých svojich písomných a ústnych prednesov v prvostupňovom konaní. Má za to, že sa mu dostatočne podarilo predloženými písomnými dôkazmi platnosť nájomnej zmluvy preukázať. Tvrdenie o absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy z dôvodu nesúladu vôle zmluvných strán s ich prejavom bolo podľa názoru výpoveďou tak žalobcu ako nájomcu a Ing. Adama Cingela ako vtedajšieho štatutárneho zástupcu prenajímateľa dostatočne vyvrátené. Pokiaľ ide o uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú 99 rokov, na túto otázku dala judikatúra jednoznačnú odpoveď, ktorú prvostupňový súd pri svojom rozhodnutí rešpektoval. Žiada preto napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť a priznať mu náhradu trov odvolacieho konania.

6. Žalovaná k vyjadreniu žalobcu uvádza, že nesúhlasí s argumentáciou žalobcu, podľa ktorého súd postupoval správne, keď dňa 12.01.2016 otvoril pojednávanie. Pokiaľ žalobca nadobudol pocit, že žalovaná v konaní spôsobuje úmyselné obštrukcie, takýto záver nemôže obstať. Nie je pravdou tvrdenie žalobcu o tom, že by žalovaná mala ochoreť práve v deň, kedy bolo jej právnomu zástupcovi doručené oznámenie súdu, ktorý neakceptoval jeho žiadosť o odročenie pojednávania. Pokiaľ súd toto pojednávanie vykonal, napriek tomu, že žalovaná svoju neúčast riadne a včas ospravedlnila vážnymi dôvodmi, zaťažil toto konanie vadou, pričom nie je rozhodujúce, či na tomto pojednávaní rozhodol alebo nie. Žalobca si je vedomý skutočnosti, že žalovanou navrhovaní svedkovia by boli schopní dosvedčiť a preukázať neplatnosť nájomnej zmluvy, a preto sa vehementne snaží obhájiť nesprávny procesný postup súdu. Žalovaná totiž, ako to niekoľkokrát uvádzala v konaní pred súdom prvého stupňa, za byť riadne zaplatila kúpnu cenu správcovi konkurznej podstaty. Po celý čas bola v dobrej viere, že jej byt patrí a za užívanie bytu riadne platila aj platby spojené s jeho užívaním. V jej konaní nie je možné nájsť ani náznak konania mala fides. Tvrdenia a skutočnosti uvádzané právnym zástupcom žalobcu vo vyjadrení k odvolaniu nemôžu obstať a nie sú spôsobilé spochybniť danosť odvolacích dôvodov.

7. Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal napadnutý rozsudok na základe odvolania žalovanej v rozsahu danom ust. § 212 ods. 1 O. s. p. a bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O. s. p.) napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil v zmysle ust. § 221 ods. 1 písm. h) O. s. p. a vrátil prvostupňovému súdu na ďalšie konanie.

8. Dôvodom zrušenia rozsudku súdu prvej inštancie je nedostatočne zistený skutkový stav veci, z ktorého dôvodu je právne posúdenie veci súdom prvej inštancie predčasné.

9. Odvolanie žalovanej je čiastočne dôvodné. Viaceré odvolacie námietky žalovanej sú však neopodstatnené.

10. Pokiaľ žalovaná opiera svoje odvolanie o odvolací dôvod - odňatie možnosti konať pred súdom, odvolací súd konštatuje, že postupom prvostupňového súdu nedošlo k odňatiu možnosti žalovanej konať pred súdom.

11. Pokiaľ ide o náležitosti odôvodnenia rozsudku, odôvodnenie rozsudku súdom prvej inštancie spĺňa podmienky ustanovené § 157 ods. 2 O. s. p. pre odôvodňovanie súdnych rozhodnutí. Súd prvej inštancie v súlade s citovaným ustanovením jasne a zrozumiteľne uviedol svoje skutkové a právne závery, ktoré

vyvodil z vykonaného dokazovania, pričom z jeho odôvodnenia logicky a zrozumiteľne vyplývajú úvahy, ktorými sa spravoval.

12. Odvolací súd sa nestotožňuje s námietkou žalovanej, že neboli splnené podmienky pre vykonanie pojednávania dňa 12.01.2016.

13. Dôležitosť dôvodu, ktorým je odôvodňovaná žiadosť neprítomného účastníka o odročenie pojednávania, posudzuje súd podľa okolností toho-ktorého prípadu. Do kolízie sa tu totiž dostávajú dve oproti sebe stojace ústavné práva vyplývajúce z čl. 48 ods. 2 Ústavy SR, a to na jednej strane právo žalobcu na verejné prerokovanie veci bez zbytočných prieťahov a na druhej strane právo žalovanej na prejednanie veci v jej prítomnosti a v prítomnosti jej právneho zástupcu. Súd je preto povinný pri rozhodovaní o žiadosti o odročenie pojednávania zväžiť všetky skutočnosti tak, aby bola zachovaná rovnováha týchto práv.

14. Žalovaná je v konaní zastúpená advokátom, preto sa spravidla nevyžaduje jej účasť na každom verejnom prejednaní veci, nespochybnujúc však jej právo sa takéhoto prejednania zúčastniť. Vzhľadom na to, že žalovaná sa zúčastnila viacerých pojednávaní pred súdom prvej inštancie a bola vypočutá ako účastníčka konania, nebola jej účasť na nariadenom termíne pojednávania nevyhnutná. Prostredníctvom zvoleného advokáta mala možnosť aj v prípade jej preukázanej choroby, ktorá jej zabránila v účasti na pojednávani, uplatniť si práva, ktoré jej vyplývajú z Občianskeho súdneho poriadku prostredníctvom tohto advokáta. Na strane advokáta žalovanej pritom nebol zistený dôležitý dôvod pre odročenie pojednávania. Okresný súd preto postupoval správne, keď nariadené pojednanie už aj s prihliadnutím na trvanie predmetného súdneho sporu, ako aj vzhľadom na skutočnosť, že nešlo o prvú žiadosť žalovanej o odročenie pojednávania, uskutočnil.

15. Nemožno tiež súhlasiť s odvolacou námietkou žalovanej, že prvostupňový súd nerešpektoval právny názor krajského súdu a prejudiciálne neposúdil otázku platnosti nájomnej zmluvy. Hoci odvolací súd sa nestotožňuje s vyriešením tejto prejudiciálnej otázky súdom prvej inštancie (pre nedostatočné zistenie skutkového stavu a potom predčasné právne posúdenie), je potrebné konštatovať, že okresný súd vykonal dokazovanie, z ktorého vyvodil skutkové a právne závery, na základe ktorých vlastnou úvahou posúdil prejudiciálnu otázku platnosti nájomnej zmluvy. To, že pri tom okresný súd poukázal aj na posúdenie tejto prejudiciálnej otázky v konaní Okresného súdu Dolný Kubín sp. zn. 8C/3/2008, neznamená, že túto prejudiciálnu otázku samostatne neposúdil.

16. Ako to súd druhej inštancie konštatoval už v predchádzajúcich zrušujúcich uzneseniach, základnou otázkou pre rozhodnutie veci, od ktorej skutočnosti sa odvíja aj aktívna legitímácia žalobcu v konaní, je posúdenie platnosti nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom ako nájomcom a spoločnosťou Náš Domov, s. r. o. ako prenajímateľom dňa 01.12.1999.

17. Žalovaná v konaní namieta absolútnu neplatnosť tejto uzatvorenej nájomnej zmluvy pre rozpor s ust. § 39 Občianskeho zákonníka, a to pre samotný rozpor so zákonom, ako aj z dôvodu obchádzania zákona. Absolútna neplatnosť zmluvy je skutočnosťou, na ktorú musí súd prihliadať z úradnej povinnosti.

18. Zo skutočnosti, že súd je povinný prihliadať na absolútnu neplatnosť z úradnej povinnosti, možno vyvodiť aj procesnú povinnosť súdu vykonať o tejto skutočnosti dokazovanie aj bez návrhu, z úradnej povinnosti, pokiaľ sa v konaní objavia indície, ktoré by mohli smerovať k záveru o absolútnej neplatnosti zmluvy.

19. Zároveň možno konštatovať, že pokiaľ účastník konania túto skutočnosť (absolútnu neplatnosť zmluvy) tvrdí a navrhuje na jej preukázanie vykonať dôkazy, pokiaľ tieto dôkazy môžu prispieť k uneseniu dôkazného bremena účastníka, resp. sú relevantné z hľadiska predmetu dokazovania, nie je prípustné, aby súd tieto dôkazy nevykonal a následne sankcionoval účastníka za neunesenie dôkazného bremena.

20. V konaní pred súdom prvej inštancie žalovaná spochybnila existenciu právoplatného kolaudačného rozhodnutia na predmet nájmu v čase uzavretia nájomnej zmluvy. Na túto skutočnosť navrhla aj vykonanie dokazovania, a to vyžiadanie si kolaudačného rozhodnutia od príslušného stavebného úradu.

21. Za riadne vykonanie tohto dôkazu bol zodpovedný súd. Hoc súd kolaudačné rozhodnutie vyžiadal, toto mu nebolo zaslané príslušným orgánom v takej forme, aby mohlo byť spôsobilým podkladom pre zistenie skutkového stavu veci. Nejde ani tak o to, že bola zaslaná kópia rozhodnutia, pretože pokiaľ nie je kópia rozhodnutia spochybnená, možno z nej v súdnom konaní vychádzať. Podstatné je, že toto kolaudačné rozhodnutie bolo súdu zaslané nie z príslušného stavebného spisu, z ktorého by musela vyplývať aj doložka jeho právoplatnosti, ale len ako rozhodnutie, ktoré bolo mestu doručené, či už ako účastníkovi konania alebo na vedomie (v čase vydania tohto rozhodnutia totiž mesto ešte stavebným úradom nebolo). Uvedená kópia kolaudačného rozhodnutia bola nepostačujúca pre náležité zistenie skutkového stavu veci, pretože právoplatnosť kolaudačného rozhodnutia je zásadnou skutočnosťou ovplyvňujúcou platnosť nájomnej zmluvy k bytu.

22. Tým, že súd prvej inštancie nevykonal tento dôkaz riadne, čo má za následok, ako keby ho nevykonal vôbec, nedochádza síce k odňatiu možnosti odporkyne konať pred súdom, pretože súd nie je povinný vykonať všetky dôkazy navrhnuté účastníkom. Pokiaľ však takýto nevykonaný dôkaz bol dôležitý pre zistenie skutkového stavu veci, okresný súd zaťažil konanie vadou nedostatočného zistenia skutkového stavu veci a predčasným právnym posúdením.

23. Pojmovým znakom bytu ako predmetu občianskoprávných vzťahov v zmysle § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka je účelové určenie miestností, ktoré byt tvoria na trvalé bývanie, dané právoplatným rozhodnutím stavebného úradu (kolaudačné rozhodnutie). Existencia takéhoto rozhodnutia je predpokladom toho, aby určité miestnosti mohli byť predmetom občianskoprávných vzťahov ako byty (viď rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 29. mája 2002, sp. zn. 4 Cdo 27/02, rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 122/2007 z 30. júna 2008, rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 26 Cdo 400/2000 zo dňa 29. januára 2002, ako aj rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 26 Cdo 2317/2002 zo dňa 17. júla 2003).

24. Aby mohlo dôjsť k uzatvoreniu platnej nájomnej zmluvy, musí tu byť spôsobilý predmet nájmu. Bez ohľadu na faktickú existenciu určitého súboru miestností, predmetom občianskoprávných vzťahov sa byt stáva až právoplatnosťou kolaudačného rozhodnutia. Rozhodujúcou skutočnosťou pre vymedzenie súboru miestností ako bytu je právny stav založený právoplatným rozhodnutím o povolení užívania stavby. Absencia právoplatného rozhodnutia stavebného úradu o účelovom určení miestností, ktoré byt tvoria na trvalé bývanie, nemôže byť nahradená vôľou účastníkov občianskoprávneho vzťahu, a to ani v tom prípade, ak by fakticky, t. j. stavebne, takýto byt existoval.

25. Podstatnou skutočnosťou pre konštatovanie platnosti nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a spoločnosťou Náš Domov, s. r. o. je, či v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy, teda dňa 01.12.1999 bolo právoplatné kolaudačné rozhodnutie. Za týmto účelom musí súd prvej inštancie v súčinnosti s účastníkmi konania, a to predovšetkým žalobcom, ktorý od platnosti nájomnej zmluvy odvíja svoju aktívnu legitímáciu, zabezpečiť autentické kolaudačné rozhodnutie alebo jeho overenú kópiu s dĺžkou právoplatnosti, resp. spis stavebného úradu týkajúci sa predmetného stavebného konania, v ktorom bolo kolaudačné rozhodnutie vydané. Aj keď z obsahu spisu je zrejmé, že prvostupňový súd sa pokúšal už tento spis zabezpečiť aj prostredníctvom stavebného úradu, aj prostredníctvom archívu, bude potrebné dôsledne od dotknutých štátnych orgánov vyžadovať splnenie si ich povinnosti predložiť súdu predmetný spis alebo rozhodnutie.

26. Až po oboznámení sa s touto skutočnosťou, a to, či v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy existovalo právoplatné kolaudačné rozhodnutie, bude môcť prvostupňový súd vyvodiť právny záver týkajúci sa platnosti nájomnej zmluvy.

27. Odvolací súd sa stotožňuje s čiastkovými závermi prvostupňového súdu, keď konštatoval, že dohodnutie doby nájmu na 99 rokov nespôsobuje absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy, ale má za následok, že zmluva sa považuje z hľadiska doby nájmu ako uzavretá na dobu neurčitú. Takýto záver sa opiera o konštantnú judikatúru, od ktorej súd prvej inštancie ani druhostupňový súd nemal dôvod sa odchyliť (viď napr. rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 28 Cdo 2747/2004, 29 Cdo 60/2012). Pokiaľ by teda súd nezistil iný dôvod absolútnej neplatnosti zmluvy, dojednanie doby nájmu presahujúcej čas obvyklej dĺžky ľudského života nie je dôvodom spôsobujúcim absolútnu neplatnosť zmluvy.

28. Pokiaľ ide o obranu žalovanej, ktorá uvádza, že absolútnu neplatnosť zmluvy spôsobuje aj antidatovanie zmluvy, odvolací súd konštatuje, že ani samotné antidatovanie zmluvy nemôže byť dôvodom absolútnej neplatnosti zmluvy. To by mohlo byť relevantné iba v spojení s inými skutočnosťami. Rovnako, ako súd prvej inštancie, ani súd druhej inštancie z doteraz uskutočnených skutkových zistení nemôže vyvodiť záver o preukázaní, že došlo k antidatovaniu zmluvy. Na túto skutočnosť žalovaná nepredložila a nenavrhol žiadny priamy dôkaz, ktorý by antidatovanie zmluvy preukazoval. Pokiaľ ide o nepriamy dôkaz, že súpisné číslo bolo stavbe pridelené neskôr, ako je deň uvedený v nájomnej zmluve ako deň uzavretia nájomnej zmluvy, samotný takýto nepriamy dôkaz bez spojenia s inými nepriamymi alebo priamymi dôkazmi nemôže byť spôsobilým pre záver o antidatovaní zmluvy. Zvlášť, keď sa ako logická javí reakcia žalobcu zistená aj z listinných dôkazov, že hoci k predmetnej stavbe súpisné číslo ešte v čase uzavretia nájomnej zmluvy oficiálne pridelené nebolo, toto súpisné číslo bolo pre danú stavbu vynechané, keď okolostojacim stavbám už bolo pridelené predchádzajúce a nasledujúce súpisné číslo.

29. Žalovaná namieta nevykonanie dôkazu prvostupňovým súdom, a to výsluchu svedka, jej právneho zástupcu JUDr. Jozefa Poláka, ktorého výpoveď mohla preukázať antidatovanie zmluvy. Prvostupňový súd tento dôkaz nevykonával s poukazom, že v konaní nebolo preukázané zbavenie JUDr. Poláka mlčanlivosti zo strany žalovanej, ako aj spoločnosti Náš Domov, s. r. o., ktorá mala byť účastníkom nájomnej zmluvy.

30. Aj keď žalovaná poukazuje, že svojho právneho zástupcu zbavila mlčanlivosti, krajský súd súhlasí so záverom okresného súdu, že v súvislosti s vyhotovením predmetnej nájomnej zmluvy je tu aj mlčanlivosť v prospech klienta, ktorý mal o jej vyhotovenie požiadať. Zachovávanie povinnosti mlčanlivosti v zmysle § 23 zákona č. 586/2003 Z. z. o advokácii je povinný zabezpečiť predovšetkým dotknutý advokát. V zásade nie je vylúčené, aby aj advokát mohol byť vypočutý ako svedok, zachovávajúc pritom povinnosť mlčanlivosti ustanovenú zákonom. Otázna je však vierohodnosť takejto výpovede. Odvolací súd má za to, že svedecká výpoveď JUDr. Jozefa Poláka by vzhľadom na to, že v súdnej veci zastupuje záujmy žalovanej, na hájení jej záujmov je materiálne zainteresovaný, nemohla byť považovaná za vierohodnú. Do popredia vystupuje aj etická rovina pôsobenia advokáta, ktorú by mal zväziť predovšetkým sám právny zástupca.

31. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vrátil vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

32. Povinnosťou okresného súdu bude vyporiadať sa s existenciou právoplatného kolaudačného rozhodnutia v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy ako predpokladu platnosti jej uzavretia (existencia spôsobilého predmetu nájmu). Prvostupňový súd zároveň rozhodne aj o trovách prvostupňového a odvolacieho konania.

33. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 C. s. p.)

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C. s. p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 C. s. p.)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 C. s. p.)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 C. s. p.)

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 C. s. p.)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 Ods. 1 C. s. p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 C. s. p.)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 C. s. p.)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 C. s. p.)