

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 8Co/90/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1112208411  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 06. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Monika Holická  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1112208411.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Moniky Holickej a členov senátu JUDr. Jany Vlčkovej a JUDr. Ondreja Krajča v spore žalobcov: 1/ L. D., H.. XX.XX.XXXX, C. H.. K. Č.. XX, C., X/ Z.. G. Z., H.. XX.XX.XXXX, C. H.. K. Č.. XX, C., oboch zastúpených JUDr. Katarínou Horváthovou, bytom Nám. SNP č. 14, Bratislava, X/ P. A. Z., H.. XX.XX.XXXX, C. H.. K. Č.. XX, C., proti žalovanému: SNP REAL, a.s., so sídlom Nám. SNP 14, 811 06 Bratislava, IČO: 35 792 639, o určenie neplatnosti výpovedí z nájmu bytov, na odvolanie žalobkýň 1/ a 2/ proti rozsudku Okresného súdu Bratislava I zo dňa 20. novembra 2017, č.k. 25C/64/2012-508, takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti **p o t v r d z u j e**.  
Žalovanému náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zmietol žalobou, ktorou sa žalobcovia po pripustení zmeny žaloby súdom domáhali určenia neplatnosti výpovedí z nájmu bytu zo dňa 14.12.2011, ktoré im boli dané žalovaným a doručené žalobcom 1/ a 2/ dňa 19.12.2011 a žalovanému 3/ dňa 05.01.2012 a súčasne nahradenia prejavu vôle žalovaného uzatvoriť zmluvu o prevode bytu so žalobcom 1/, a to z dôvodu neplatnosti prevodov vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - stavbe so súpisným č. XXX S. na S. Č.. XXXX N. E..Ú.. K. Z. na H. . K. Č.. XX N. C., ku ktorým prišlo medzi žalovaným a jeho právnymi predchodcami a ktorými prišlo k porušeniu § 29 ods. 5 a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení platnom a účinnom v čase uskutočnenia jednotlivých právnych úkonov, pretože stavba mala charakter bytového domu v zmysle § 2 ods. 2 z.č. 182/1993 Z.z. a tiež z dôvodu neurčitosti výpovedí z nájmu bytov, pretože byty v nich neboli označené v súlade s ich zápisom v katastri nehnuteľností a argumentovali aj skutočnosťou, že žalovaný nepreukázal, že je subjektom oprávneným v zmysle § 3 z.č. 260/2011 Z.z. vypovedať nájom bytov. Vykonaným dokazovaním zistil, že Zakladateľskou listinou zo dňa 30.04.1992 založil Fond národného majetku SR v súlade so schváleným privatizačným projektom reg. č. XXX vypracovaným pre privatizáciu štátneho podniku HYDROSTAV Bratislava akciovú spoločnosť HYDROSTAV a.s., so sídlom Miletičova 21, Bratislava, so základným imaním vo výške 981.764.000,- Kčs, ktoré sa zaviazal splatiť zakladateľ vloženie nepeňažného vkladu do spoločnosti predmetom, ktorého bola časť majetku štátneho podniku, ako i všetky práva, povinnosti, záväzky vzťahujúce sa k tomuto majetku špecifikovaného v privatizačnom projekte. Predmetom nepeňažného vkladu do základného imania založenej akciovej spoločnosti bola podľa špecifikácie nehnuteľností vkladných do majetku akciovej spoločnosti aj administratívna budova N. C. P. na H.Z.. K. Č.. XX, súpisné č. XXX T. na F. N. Č.. XXXX pre E. Ú. K. Z.. Rozhodnutie Fondu národného majetku SR o založení akciovej spoločnosti HYDROSTAV a.s., schválenie stanov spoločnosti a vymenovanie predstavenstva a dozornej rady a stanovenie základného imania spoločnosti vychádzajúceho z ocenenia uvedeného v privatizačnom projekte bolo osvedčené notárom JUDr. Ivanom Macákom notárskou zápisnicou pod sp.zn. N 120/92, Nz 114/92 dňa 30.04.1992. Na základe vkladu nehnuteľností do základného imania založenej akciovej

spoločnosti prišlo k prechodu vlastníckeho práva podľa z.č. 22/1964 Zb. na novovzniknutú spoločnosť. Spoločnosť HYDROSTAV, a.s. rozhodla dňa 31.03.1999 ako jediný zakladateľ o založení spoločnosti HYDROREAL, a. s. a o nepeňažnom vklade do základného imania novozaloženej spoločnosti, ktorý predstavovala nehnuteľnosť - prevádzková stavba s.č. XXXXXX S. na S. Č.. XXXX B. S. S. Č.. XXXX H. K. N. C., Z.Č.. K. Z., E. Ú. K. Z. na H.. K. Č.. XX. Podľa vyhlásenia spol. HYDROSTAV a.s. o vklade do základného imania spoločnosti HYDROREAL a.s. z 31.03.1999 a na základe návrhu na zápis vlastníckeho práva povolil Okresný úrad Bratislava I, katastrálny odbor dňa 14.06.1999 pod č. N.-XXXX/XX vklad vlastníckeho práva k budove a pozemku v prospech novozaloženej spoločnosti HYDROREAL a.s. Krajský úrad v Bratislave, katastrálny odbor svojím rozhodnutím sp.zn. Katastr-14-164- 2/2000-Se zo 16.03.2000 rozhodol tak, že nevyhovuje protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava I, č. Pd 4076/99-9 z 31.12.1999. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 17.04.2000. Následne spoločnosť HYDROREAL a.s. ako jediný zakladateľ rozhodla o založení spoločnosti SNP REAL, a.s. a základnom imaní spoločnosti, ktoré bude tvorené nepeňažnými vkladom, a to prevádzkovou budovou - stavba s.č. XXXXXX postavenou na parcele č. XXXX B. S. S..Č.. XXXX N. E..Ú.. K. Z.. Rozhodnutie spoločnosti HYDROREAL a.s. ako jediného zakladateľa bolo osvedčené notárskou zápisnicou spísanou notárkou JUDr. Agátou Potančokovou dňa 10.07.2000 pod sp.zn. Nz 283/2000. Súčasne dňa 10.07.2000 vyhlásila písomne spoločnosť HYDROREAL a.s., že do základného imania novozaloženej spoločnosti vkladá nepeňažný vklad tvorený to prevádzkovou budovou - stavba s.č. XXXXXX S. na S. Č.. XXXX B. S. S..Č.. XXXX N. E..Ú.. K.É. Z.. Vklad vlastníckeho práva k prevádzkovej budove a pozemku tvoriacich základné imanie spoločnosti bol povolený Okresným úradom Bratislava I, katastrálnym odborom pod č. N.-XXXX/XXXX dňa 22.08.2000 v prospech spoločnosti SNP REAL, a.s. Z evidenčného listu č. XX/XXXXX z 07.12.1999 zistil súd, že užívateľom bytu o celkovej výmere podlahovej plochy 141,30 m2 nachádzajúceho sa na X. S. M. na H.Z.. K. XX N. C. C. S.. N. D. a spolu s ním užívali byt manželka a dcéra. Z evidenčného listu č. XX/XXXXX zistil súd, že užívateľom bytu o celkovej výmere podlahovej plochy 139,64 m2 nachádzajúceho sa na 6. poschodí domu na H.Z.. K. XX N. C. C. S. G. Z. s manželom a deťmi. Z evidenčného listu č. XX/XXXXX zistil súd, že užívateľom bytu o celkovej výmere podlahovej plochy 143,81 m2 nachádzajúceho sa na X. S. M. na H.Z.. K. XX N. C. C. P. A. Z. s manželkou a deťmi. Výpoveďou zo 14.12.2011 adresovanou p. L. D. vypovedal žalovaný nájom bytu o celkovej výmere podlahovej plochy 141,30 m2 nachádzajúceho sa na 4. poschodí domu so súpisným číslom XXX S. na S. S. Č.. XXXX na H.. K. XX N. C. G. na F. N. Č., XXXX N. pre E.F. Ú. K. Z., X. C.-Z. K. Z. žalobcovi 1/ výpoveďou zo 14.12.2011 adresovanou pani G. Z.X. vypovedal žalovaný nájom bytu o celkovej výmere podlahovej plochy 139,64 m2 nachádzajúceho sa na 6. poschodí domu so súpisným číslom XXX S. na S. S. Č.. XXXX na H.. K. XX N. C. G. na F. N. Č.. XXXX N. pre E.F. Ú. K. Z., X. C.-Z. K. Z. Ž. X/ N.X. T. XX.XX.XXXX B. P. A. Z. vypovedal žalovaný nájom bytu o celkovej výmere podlahovej plochy 143,81 m2 nachádzajúceho sa na 5. poschodí domu so súpisným číslom XXX S.D. na S. S. Č.. XXXX na H., K. XX N. C. G. na F. N. Č.. XXXX N. pre E. Ú. K. Z., X. C.-Z.. K. Z. žalobcovi 3/ žalovaný vypovedal nájom bytov bez uvedenia dôvodu v súlade s ustanovením § 3 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z.z., keď byty tvoriace predmet nájmu považoval za byty v zmysle § 2 ods. 1 písm. d) zákona č. 260/2011 Z.z. Žalovaný doručil Miestnemu úradu Z. Č. C. - K. Z. dňa 23.12.2011 kópie výpovedí z nájmu bytu daných žalobcom, čo vyplýva z prezenčnej pečiatky miestneho úradu. Hlavné mesto SR Bratislava svojím rozhodnutím číslo: Z. K. XXXXX/XX- XXXXXX/XXX/Lab, Č. E.: XXX/Lab T. XX.XX.XXXX priznal žalobkyni 1/ v konaní o uplatnenom nároku na poskytnutie bytovej náhrady v súlade s ust. §9 ods. 5 a § 5 ods. 6 písm. a) z.č. 260/2011 Z.z. nárok na bytovú náhradu - náhradný nájomný byt s jednou obytnou miestnosťou za 3-izbový nájomný byt č. 5 s podlahovou plochou 141,30 m2, nachádzajúci sa na štvrtom poschodí domu na H. K. Č.. XX N. C., E..Ú.. K. Z., nakoľko žiadateľka spĺňa podmienky na poskytnutie bytovej náhrady stanovené zákonom č. 260/2011 Z.z. Hlavné mesto SR Bratislava svojím rozhodnutím číslo: Z. K. XXXXX/XX- XXXXXX/XXX/Lab, Č. E.: XXX/Lab T. XX.XX.XXXX priznal žalovanému 3/ v konaní o uplatnenom nároku na poskytnutie bytovej náhrady v súlade s ust. §9 ods. 5 a § 5 ods. 6 písm. a) z.č. 260/2011 Z.z. nárok na bytovú náhradu - náhradný nájomný byt s jednou obytnou miestnosťou za 3-izbový nájomný byt č. X s podlahovou plochou 141 m2, nachádzajúci sa na piatom poschodí domu na H. K. Č., XX N. C.F., E..Ú.. K. Z., nakoľko žiadateľka spĺňa podmienky na poskytnutie bytovej náhrady stanovené zákonom č. 260/2011 Z.z.. Hlavné mesto SR Bratislava svojím rozhodnutím číslo: Z. K. XXXXX/XX- XXXXXX/XXX/Lab, Č. E. : XXX/Lab T. XX.XX.XXXX priznal žalobkyni 2/ v konaní o uplatnenom nároku na poskytnutie bytovej náhrady v súlade s ust. §9 ods. 5 a § 5 ods. 6 písm. a) z.č. 260/2011 Z.z. nárok na bytovú náhradu - náhradný nájomný byt s jednou obytnou miestnosťou za 4-izbový nájomný byt č. X s podlahovou plochou 139,64 m2, nachádzajúci sa na šiestom poschodí domu na H. K. Č.. XX N. C., E..Ú.. K. Z., nakoľko žiadateľka spĺňa podmienky na poskytnutie bytovej náhrady stanovené zákonom č. 260/2011 Z.z. Z evidenčného listu nehnuteľnej kultúrnej pamiatky súd

zistil, že stavby umiestnené na nám. SNP č. XX,XX,XX N. C. P. na S. Č.. XXXX, Č.. XXXX B. Č.. XXXX sú označené ako „Družstevné domy“ a ide o sedempodlažné polyfunkčné objekty. Prevádzka prízemnia bola určená pre obchodné a kultúrne zariadenie (kinosála) riešená formou pasážovej dispozície. Pre administratívu bolo vyhradené druhé až piate podlažia. V šiestom podlaží sú byty a ateliér pre výtvarníka. Zo znaleckého posudku č. 142/2017 vyhotoveného znalcom z odboru Stavebníctvo - Pozemné stavby P. Z. P., S. M. XX.XX.XXXX vyplýva, že stavba s.č. XXX S.Á. na S.Č.. XXXX N. E..Ú.. K. Z. je svojím charakterom posúdeným podľa zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení nebytovou budovou, ktorá obsahuje 9 bytov a 16 nebytových priestorov. Na byty prislúcha v stavbe 736,10 m<sup>2</sup> (19,60%) podlahovej plochy a na nebytové priestory prislúcha 3020,20 m<sup>2</sup> (80,40%) podlahovej plochy, teda viac ako polovica podlahovej plochy je určená na nebytové účely. Podľa STN 73 4301 posúdil znalec stavbu ako dom, ktorý nie je budovou na bývanie a tým ani nie je bytovým domom. Prevažujúcou časťou domu nie je obytná časť - dom nie je polyfunkčným bytovým domom. Podľa § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení platnom a účinnom od 01.10.2014 posúdil znalec stavbu ako nebytovú budovu, ktorá napriek tomu, že má viac ako 4 byty nespĺňa kritérium bytového domu v tom, že podlahová plocha určená na bývanie predstavuje menej ako polovicu, a to len 1/3 z celkovej podlahovej plochy domu. Znalec konštatoval, že objekt nie je bytovým domom. O charaktere stavby z historického hľadiska, teda z hľadiska či sa charakter stavby fakticky od jej vzniku menil znalec uviedol, že stavba bola projektovaná a postavená ako „Družstevný dom“ s funkciami bývania a administratívy alebo obchodu (nebytové účely). Do roku 2002 bola stavba evidovaná v evidencii katastra ako samostatná stavba/budova. Od roku 2002 bola evidencia stavby v katastri nehnuteľností zmenená tak, že v stavbe existujú samostatné byty a samostatné nebytové priestory (stavba bola rozdelená na byty a nebytové priestory v súlade so z.č. 182/1993 Z.z.). Táto stavba je podľa záveru znalca nebytová budova s bytovou a nebytovou funkciou, resp. polyfunkčná (nebytová) budova a nejde o bytový dom. Zo záveru znaleckého posudku vyplýva, že rozdeliť stavbu na viaceré samostatné stavby v súlade so základnými požiadavkami na stavby definovanými v § 43 d Stavebného zákona, neprichádza do úvahy. Žalobcovia požiadali o prevod bytov do vlastníctva svojimi listami z 28.7.1998, 15.2.1999, 16.9.1999, 3.11.1999 a následne listami z 5.4.2013. Zistený skutkový stav posúdil podľa § 1 ods. 1, § 2 ods. 2, § 24 z.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, § 2 ods. 2 z.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platného a účinného od 01.10.2007, § 1, § 2 ods. 1, 3, § 3 ods. 1, 6 zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom v znení účinnom od 23.11.2012 do 30.06.2016, § 3 ods. 1, § 39 Občianskeho zákonníka. Skúmal charakter stavby ku 28.07.1998, ku ktorému dátumu mal za preukázanú prvú žiadosť žalobcu ako nájomcu bytu o prevod vlastníctva bytu. Konštatoval, že z § 1 ods. 1 z.č. 182/1993 Z.z. platného a účinného ku 28.07.1998 ( pričom rovnaký text obsahuje citované zákonné ustanovenie dodnes ) výslovne vyplýva, že jeho aplikácia sa vzťahuje, a teda upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, z čoho vyvodil, že zákon č. 182/1993 Z.z. sa nevzťahoval a do dnešného dňa ani nevzťahuje na všetky byty, bez ohľadu na to, v akej stavbe sa tieto nachádzajú, ale len na byty nachádzajúce sa v bytovom dome. Za bytový dom je potrebné považovať stavbu, ktorá vykazuje znaky uvedené v § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. teda dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Aj keď Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení platnom v čase podania žiadosti žalobcov o prevod bytov, t.j. v roku 1998 neuvádzal vo svojom ust. § 2 ods. 2 pri definícii bytového domu pomer podlahovej plochy bytov a nebytových priestorov ako kritérium vymedzujúce tento pojem, vychádzal z ustanovenia § 40 ods. 1 vyhlášky č. 83/1976 Zb. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu, ako aj ustanovenia § 1a písm. a ) vyhlášky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov, ktoré ustanovenia považovali práve kritérium pomeru podlahovej plochy bytov a nebytových priestorov za určujúce pre zistenie charakteru stavby ako stavby na bývanie alebo stavby pre iné účely. V čase podania žiadostí žalobcami o prevod bytov do vlastníctva boli stavby na bývanie vymedzené v § 40 ods. 1 vyhlášky č. 83/1976 Zb. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu, v zmysle ktorého stavbami na bývanie boli bytové domy, pri ktorých prevažuje funkcia bývania, a rodinné domy. Obytným domom sa podľa § 1a písm. a ) vyhlášky č. 465/1991 Zb. považoval dom, v ktorom zo súčtu podlahovej plochy všetkých miestností v dome pripadali aspoň dve tretiny na byty, včítane bytov a častí bytov, ktoré sú užívané na iné účely ako na bývanie, ako i vedľajšie miestnosti a príslušenstvo patriace k bytom. Pri zisťovaní tohto pomeru podlahových plôch sa neprihliadalo na priestory prístupné všetkým obyvateľom domu a iným osobám, na iné spoločné vedľajšie miestnosti a vedľajšie priestory (napr. schodište a chodby, spoločné práčovne a sušiarne, pôjdové a pivničné priestory). Uviedol, že pri výklade pojmu

bytový dom nie je možné neprihliadnuť na skutočnosť, že zákonom č. 268/2007 Z.z. bol s účinnosťou od 01. júla 2007 zmenený a doplnený zákon č. 182/1993 Z.z. aj v jeho ustanovení § 2 ods. 2 tak, že podľa nového znenia predmetného ustanovenia sa na účely Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov rozumela bytovým domom budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty, a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v zákone, vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Touto novelou sa definícia pojmu bytový dom spresnila, avšak nezmenila. Uplatnenie kritéria podlahovej plochy bytov a nebytových priestorov v budove, ktorým je následne vymedzený jej charakter, je v súlade so závermi konštantnej judikatúry súdov (rozhodnutie NS SR sp.zn. 6Cdo/85/2014, sp.zn. 5Cdo 132/2007). V tomto smere poukázal na rozhodnutie NS SR sp.zn. 6Cdo/85/2014, podľa ktorého povinnosť súdov vykladať obsah pojmu „bytový dom“ (až do spresnenia jeho definície samotným zákonodarcom v novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vykonanej z.č. 268/2007 Z.z.) v súlade s inými platnými právnymi predpismi, je daná zásadou zákazu interpretácie vedúcej k rozporu s inými právnymi normami, ktorá je vyvoditeľná z princípu bezrozpornosti právneho poriadku ako princípu charakterizujúceho právny štát. Dospel súd k záveru, že stavba so súpisným č. XXX S. na S. Č.. XXXX N. E..Ú.. K. Z. na H.. K. Č.. XX N. C. nebola a nie je bytovým domom. Zo znaleckého posudku znalca P.. P. (viď. bod 21 odôvodnenia rozsudku) predloženého žalovaným, ktorý žalobcovia nesporevali, vyplynulo, že podlahová plocha bytov v budove tvorí necelých 20% podlahovej plochy všetkých miestností v dome, teda stavba nespĺňa definíciu bytového domu alebo budovy na bývanie tak, ako bola táto definícia podávaná právnymi predpismi platnými v čase v poradí prvej žiadosti žalobcov o prevod bytov do vlastníctva a za bytový dom ju nebolo možné považovať ani neskôr podľa novelizovaného znenia § 2 ods. 2 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Pretože stavbu s.č. XXX S. na S..Č.. XXXX N. E..Ú.. K. Z. nebolo možné považovať za bytový dom, nie je možné na právne vzťahy súvisiace s touto stavbou aplikovať zákon č. 182/1993 Z.z. a najmä prevod tejto stavby potom nepodlieha režimu a obmedzeniam daných Zákomom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, najmä jeho § 29 ods. 5 a ods. 7. Z uvedeného dôvodu považoval súd argumentáciu žalobcov, podľa ktorej sú pre porušenie citovaných ustanovení Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov jednotlivé prevody stavby medzi žalovaným a jeho právnymi predchodcami (vklady do základného imania spoločností) neplatnými právnymi úkonmi, za nedôvodnú. Pri posudzovaní platnosti výpovedí z nájmu bytov z hľadiska ich neurčitosti vychádzal z toho, že požiadavku riadnej identifikácie bytu je potrebné vykladať výlučne tým spôsobom, že byt musí byť natoľko dostatočne identifikovaný, aby ho nebolo možné zameniť s iným bytom. Túto zásadu nie je možné vykladať v zmysle taxatívne vymedzeného okruhu údajov o byte v katastri nehnuteľností. Absencia alebo nesprávnosť niektorého údaje, preto nemôže sama osebe spôsobiť neplatnosť právneho úkonu výpovede z nájmu bytu z dôvodu jej neurčitosti, ak je inak byt identifikovaný dostatočne určite. Keďže medzi stranami nebolo sporu o tom, že každý zo žalobcov v dome na H.. K. Č.. XX N. C., teda na adrese uvedenej vo výpovediach z nájmu, obýva jediný byt a len k tomuto bytu existuje nájomný vzťah so žalovaným, potom skutočnosť, že vo výpovedi z nájmu bytu nie je byt špecifikovaný podľa údajov z katastra nehnuteľností, nemôže spôsobiť neplatnosť výpovede pre jej neurčitosť. Je nepochybné, že úkon výpovede z nájmu bytu sa týkal práve toho jediného bytu, ktorého je ten-ktorý žalobca nájomcom a vo vzťahu, ku ktorému bytu je žalobca v nájomnom pomere so žalovaným a žiadneho iného bytu. Takýto právny úkon výpovede nemohol byť žalobcami/nájomcami objektívne vnímaný v čase doručenia výpovede inak ako určitý a zrozumiteľný prejav vôle žalovaného vypovedať nájomný pomer k bytu, ktorý ten-ktorý žalobca užíva. Žiaden zo žalobcov, ktorý užíva výlučne jediný byt v dotknutej nehnuteľnosti, nemohol mať objektívne pochybnosti o tom, nájom ktorého bytu žalovaný ako prenajímateľ tohto bytu vypovedal. Žalovaný vypovedal žalobcom nájom bytov v súlade so zákonom č. 260/2011 Z.z., ktorý umožňoval vypovedať prenajímateľom nájom bytu, a to aj bez uvedenia dôvodu, ak išlo o byt v dome spĺňajúcom charakteristiky vymedzené v § 2 ods. 1 z.č. 260/2011 Z.z. Z vykonaného dokazovania (pozri bod 7 až 10 odôvodnenia rozsudku) súd zistil, že predmetná stavba tvorila súčasť nepeňažného vkladu vloženého Fondom národného majetku SR ako zakladateľom, do novozaloženej spoločnosti HYDROSTAV, a.s. v súvislosti s privatizáciou štátneho podniku HYDROSTAV Bratislava; stavba bola teda súčasťou prevodu majetku štátu na iné osoby podľa z.č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu štátu na iné osoby ako osobitného predpisu. Následne spoločnosť HYDROSTAV, a.s. založila spoločnosť HYDROREAL, a.s. a ako zakladateľ vložila pri jej založení do základného imania spoločnosti nepeňažný vklad, tvorený práve budovou s.č. 473 postavenou na parcele Č. XXXX N. E. Ú. K. Z. na H.. K. Č.. XX N. C.. Nakoniec spoločnosť HYDROREAL a.s. ako jediný zakladateľ založila spoločnosť SNP REAL, a.s. a základné imanie novozaloženej spoločnosti vytvorila nepeňažným vkladom, a to budovou s.č. XXX S. na S. Č.. XXXX N. E..Ú.. K. Z.. Teda C. K..Č.. XXX S. na S. Č.. XXXX N. E..Ú..

K. Z. H. K. na H.. K. Č.. XX N. C. bola vložená ako nepeňažný vklad do spoločností HYDROSTAV, a.s., následne HYDROREAL, a.s. a nakoniec v roku 2000 ako nepeňažný vklad do spoločnosti SNP REAL, a.s., a to vždy pri založení týchto spoločností. Ku dňu účinnosti z.č. 260/2011 Z.z. išlo teda o budovu vo vlastníctve inej osoby ako tej, ktorá nadobudla túto nehnuteľnosť podľa zákona č. 91/1991 Zb. (HYDROSTAV, a.s.) a súčasne bola nehnuteľnosť vložená ako vklad do obchodných spoločností, teda spĺňala charakteristiku domu podľa § 2 ods. 1 písm. d) z.č. 260/2011 Z.z., keď medzi stranami nebolo sporu o tom, že nájom bytov vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka a ku dňu účinnosti z.č. 260/2011 Z.z. trval. Na byty v dome s.č. XXX S. na S. Č.. XXXX N. E..Ú.. K. Z. sa potom vzťahovala úprava obsiahnutá v z.č. 260/2011 Z.z. a žalovaný bol podľa názoru súdu oprávnený vypovedať v súlade s § 3 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z.z. v lehote v ňom uvedenej žalobcom nájmy bytov. Ďalej sa zaoberal tvrdením žalobcov, že žalovaný vykonáva svoje právo vypovedať nájom bytov žalobcov v rozpore s dobrými mravmi, a to preto, lebo žalovaný nadobudol od štátu obchodný majetok za zvýhodnených podmienok a teraz ukracuje žalobcov na ich právach tým, že im odmieta predať byty do vlastníctva podľa z.č. 182/1993 Z.z. a výpoveďami nájmu bytov sa snaží ukončiť nájomné vzťahy existujúce dlhé obdobie. Konštatoval, že postup podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka má potom miesto len v prípade výnimočných situácií, keď k výkonu práva podľa zákona dochádza z iných dôvodov, ako za účelom dosiahnutia hospodárskych cieľov alebo uspokojenia iných potrieb, keď hlavným alebo prevažujúcim motívom je poškodiť alebo znevýhodniť povinnú osobu, prípadne je zrejmé, že výkon práva vedie k neprijateľným dôsledkom prejavujúcim sa buď vo vzťahu medzi účastníkmi alebo na postavení účastníka navonok. Súd dospel k záveru, že výpoveď z nájmu bytov, ktorú dal žalovaný žalobcom, nie je výkonom práva v rozpore s dobrými mravmi, keď žalobcovia nepreukázali a ani neposkytli súdu také skutkové tvrdenia, z ktorých by mohol dovodiť, že v prípade výpovede z nájmu bytov, ktoré dal žalovaný žalobcom, ide o šikanóznny výkon práva. Žalovaný využil svoje oprávnenie vypovedať nájom bytov aj bez uvedenia dôvodu v súlade so špeciálnym právnym predpisom, a to z.č. 260/2011 Z.z. upravujúcim usporiadanie niektorých nájomných vzťahov k bytom. V zmysle dôvodovej správy rieši citovaný právny predpis ochranu nájmu podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a reguláciu cien nájmu na jednej strane a snahu vlastníkov plnohodnotne uplatniť svoje vlastnícke právo, ktoré im zaručuje Ústava Slovenskej republiky, ktoré záujmy strán stoja vo vzájomnom protiklade. Podmienky nadobudnutia budovy spoločnosťou HYDROSTAV, a.s. v rámci tzv. veľkej privatizácie nie sú podľa súdu vo vzťahu k posúdeniu výkonu práva žalovaným, ktorý je osobou odlišnou od spoločnosti HYDROSTAV, a.s., relevantným podkladom. Žalobcovia totiž sporujú výkon práva žalovaného vypovedať žalobcom nájom bytov ako rozporný s dobrými mravmi a nie výkon takéhoto práva, ktorý by realizovala voči nim spoločnosť HYDROSTAV, a.s. Pokiaľ ide o sledovaný účel alebo cieľ takéhoto výkonu práva, žalovaný uviedol, že nájomné za predmetné byty, a to aj po jeho zvýšení v súlade so z.č. 260/2011 Z.z. je vo výške, ktorá neumožňuje žalovanému pokryť ekonomické náklady spojené s budovou týkajúce sa bytov a táto časť nákladov je sanovaná z príjmu z nebytových priestorov nachádzajúcich sa v dome. Z uvedeného je zrejmé a v zásade za týmto účelom bol prijatý aj z.č. 260/2011 Z.z., že ciele a účel, ku ktorému žalovaný smeruje výpoveďou nájmov bytov je ekonomický, teda zabezpečiť ekonomickejšie využitie vlastnej nehnuteľnosti a nie je jeho cieľom primárne výpoveďami nájmu žalobcov poškodiť bez toho, aby ukončenie nájomného vzťahu malo pre žalovaného akýkoľvek význam. Skutočnosť, že výpovede z nájmu bytov nebudú viesť na strane žalobcov k neprijateľným dôsledkom v zmysle straty bývania a nemožnosti obstaráť si iné bývanie, je ošetrená zákonom č. 260/2011 Z.z. tak, že žalobcovia nie sú povinní vysťahovať sa z bytov skôr ako im nebude zabezpečená bytová náhrada v súlade s rozhodnutiami Hlavného mesta SR Bratislava. Žalobcovia si uplatnili v zmysle z.č. 260/2011 Z.z. nárok na poskytnutie bytovej náhrady a Hlavné mesto SR Bratislava individuálnymi rozhodnutiami priznal žalobcom bytové náhrady (pozri bod 19 odôvodnenia rozsudku). Pokiaľ poukazovali žalobcovia na prípadné porušenie svojho práva na bývanie realizáciou oprávnenia žalovaného vypovedať nájom bytov žalobcov tu súd uvádza, že právo na bývanie nezahŕňa oprávnenie žalobcov bývať v konkrétnom obydľí na konkrétnej adrese, ako sa ho v tomto prípade žalobcovia domáhajú. Uviedol, že žalobca odôvodňoval uplatnený nárok na nahradenie prejavu vôle žalovaného uzatvoriť zmluvu o prevode bytu poukazom na § 24 z.č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorého sa ustanovenia zákona primerane vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu. Dospel k záveru, že nemá dôvod ani v tomto prípade odchyliť sa od právneho názoru Najvyššieho súdu SR vyjadreného v rozhodnutí sp.zn. 6Cdo/85/2014 podľa, ktorého skutočnosť, že zákon č. 182/1993 Z.z. nevyklučuje možnosť žalovaného previesť vlastníctvo bytu na žalobcov, neznamena, že žalovanému takáto povinnosť vznikla. Ustanovenie § 24 z.č. 182/1993 Z.z. je príkladom použitia analógie (primerané použitie ustanovení tohto zákona aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu). Použitie analógie má však svoje medze. Analógia nie je prípustná tam, kde zákon ukladá nejaké povinnosti. Dovolací súd zastával názor, že článok 13 ods. 1 písm. a) Ústavy SR

odporuje, aby povinnosť bola vyvodzovaná len z analogického použitia zákona. V prejednávanej veci to znamená, že z primeraného použitia ustanovení Zákona o vlastníctve bytov v zmysle § 24 nemožno vyvodiť vznik zákonnej povinnosti žalovaného ako vlastníka budovy, previesť na žalobcov vlastníctvo bytov. O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že v konaní úspešnému žalovanému priznal náhradu trov konania v plnej výške proti neúspešným žalobcom.

2. Proti tomuto rozsudku podala odvolanie v zákonom stanovenej lehote žalobkyňa 1/, z dôvodov, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f/ C.s.p.); jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h/ C.s.p.); konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods. 1 písm. d) C.s.p.); súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodnutia vo veci (§ 365 ods. 1 písm. e/ C.s.p.). Namietala, že súd prvej inštancie si vo svojom rozhodnutí bez dostatočného posúdenia a vysporiadania sa s argumentmi žalobcov osvojil právny názor žalovaného a svoje rozhodnutie oprel v zásade len o rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/85/2014, pričom ostatné, žalobcami označené rozhodnutia súdov pri rozhodovaní opomenul, resp. sa s ich obsahom dostatočne nevysporiadal. Rozhodnutiu súdu vo veci samej musí predchádzať činnosť súdu zameraná na spoľahlivé zistenie skutkového stavu, pričom jasne a jednoznačne odôvodnené meritórne rozhodnutie tvorí súčasť základného práva na súdnu ochranu (II. ÚS 6/03). Všeobecný súd musí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ktoré majú pre vec podstatný význam (III. ÚS 115/03). Súd sa žiadnym spôsobom nevysporiadal s obsahom nálezu Ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 650/2013 zo dňa 18.3.2015, na ktorý sa opakovane odvolávali žalobcovia vo svojich podaniach a v ktorom Ústavný súd SR „dáva do pozornosti samotný obsah, účel a zmysel Zákona o vlastníctve bytov, ktorým je podľa § 1 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj „BytZ“) okrem iného aj úprava spôsobu a podmienok nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Predmetný zákon pritom neobsahuje výslovné vylúčenie použitia ustanovení o predaji bytov v bytovom dome vo vzťahu k bytom v nebytových domoch (na rozdiel od rodinných domov, pozri § 2 ods. 2 BytZ), práve naopak, v zmysle ustanovenia § 24 sa na pomery v nebytových domoch majú primerane použiť ustanovenia týkajúce sa bytových domov. Tým, že zákonodarca zakotvil toto ustanovenie do právneho predpisu, dal priestor sudcovi, aby tento pojem naplnil obsahom, ktorý bude racionálny, logický, hodnotový a hlavne spravodlivý (§ 1, § 117 ods. 1 O.s.p. či čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ľudských právach). Uvedený záver je podporený aj dôvodovou správou k zákonu č. 268/2007 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa BytZ, ktorým bol zmenený § 2d BytZ, pričom za podstatné považujeme to, že v tejto dôvodovej správe sa hovorí o spresnení úpravy prevodu vlastníckeho práva bytov v iných budovách ako v bytových domoch vo vlastníctve obce, a to v prípade, že na vlastníka sa inak vzťahuje povinnosť previesť vlastníctvo bytu v bytovom dome. Z toho vyplýva, že touto novelou zákona nedošlo k zmene príslušného ustanovenia v tom zmysle, že by sa zaviedla možnosť použitia príslušných ustanovení vo vzťahu k dotknutým nebytovým domom, ale táto už existujúca možnosť sa len precizovala. Účelom tohto ustanovenia teda bolo v osobitných prípadoch zaistiť možnosť všetkými doterajším užívateľom bytu aj v tomto (nebytovom) dome jeho odkúpenie tak ako v iných podobných domoch, ale administratívne určených na bytové“. Ústavný súd SR ďalej v Náleze poukázal na závery modernej konštitucionalistiky, ktorá vyžaduje hľadať právo a spravodlivosť ad causum, teda na jednotlivý a individuálny prípad pred súdom, pričom referenčným kritériom je tzv. súhrn všetkých okolností prípadu. Ústavný súd SR preto apeluje na všeobecné súdy, aby v prerokúvaných veciach uprednostňovali také interpretačné metódy, namiesto doslovného výkladu, ktoré umožnia spravodlivú úpravu práv a povinností medzi účastníkmi konania ako subjektmi riešeného právneho vzťahu. Prehnane formalistický postup totiž vedie k sofistikovanému odôvodňovaniu zrejmej nespravodlivosti, čo predstavuje popretie základnej úlohy sudcu v každej ním posudzovanej kauze; cez zákon hľadať spravodlivé riešenie sporu, ktoré bude všeobecne akceptované nielen v právnickej, ale aj v laickej pospolitosti. Namietali, že bez ohľadu na skutočnosť, či v danom prípade ide o bytový dom alebo iný dom, v ktorom sa byty nachádzajú, podľa ich názoru povinnosť vlastníka domu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva k bytu z prenajímateľa na nájomcu podľa BytZ je daná a obrana žalovaného spočíva v tvrdení, že na neho sa povinnosť nevzťahuje z dôvodu, že v danom prípade nejde o bytový dom, neobstojí. Súd argumentoval vybranými časťami rozsudku Najvyššieho súdu SR 6Cdo 85/2014 zo dňa 28.9.2016, proti ktorému aj podali voči ústavnú sťažnosť, ktorá je evidovaná pod č. Rpv 134/2017 a o ktorej nebolo ešte rozhodnuté. Najvyšší súd SR v bode 16 odôvodnenia svojho rozhodnutia sp. zn. 6Cdo 85/2014 uvádza, že cieľom Zákona o vlastníctve bytov bolo dosiahnutie privatizácie bytového fondu. Bytovým fondom je však potrebné rozumieť nielen byty v bytových domoch, ale vychádzajúc z aktuálnej spoločenskej situácie všetky byty, ktoré na základe dovtedajších právnych titulov v dobrej viere užívali nájomcovia. Nepochybným úmyslom zákonodarcu

bolo dosiahnutie privatizácie bytového fondu tak, aby bola dovtedajším nájomcom zaručená jedna zo základných životných potrieb a to právo na bývanie. Použitie analógie v tomto prípade je nielen žiaduce, ale aj v súlade s účelom právnej úpravy Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a v súlade s ústavou SR /článku 12 odsek (2)/ . Použitie analógie v prospech žalobcov je potrebné pre zachovanie rovnosti s ostatnými nájomcami, ktorí si byty mohli za regulované ceny odkúpiť a má odstrániť príliš tvrdý a zjavne nespravodlivý dopad takého výkladu zákona, ktorý by neumožňoval právne účinným spôsobom domáhať sa práva na odkúpenie nájomného bytu za regulované ceny. Dom na SNP bol od začiatku postavený a klasifikovaný ako polyfunkčný objekt s jasne definovaným účelom, pričom jedným z nich bolo aj bývanie. Poukázala aj na závery Ústavného súdu SR, týkajúce sa výkladu práva, uvedené v náleze sp. zn. III. ÚS 341/07, ako aj na ďalšie rozhodnutia Ústavného súdu SR napr. II. ÚS 148/06, IV. ÚS 209/07, IV. ÚS 401/08-19), v ktorých sa ústavný súd vyjadril, že ústavný výklad má prednosť pred inými metódami výkladu. Namietala, že súd sa dostatočným spôsobom nevysporiadala s jej argumentáciou, že z výpovede dané žalovaným považujú žalobcovia za neplatné nielen z dôvodov ich neurčitosti, ale aj preto, že podľa názoru žalobcov došlo k porušeniu § 29 ods. 5 a 7 BytZ. Účelom ustanovenia § 29 ods. 5 BytZ nepochybne bolo zamedzenie prevodu domu, ktorý je v budúcnosti spôsobilý nadobudnúť status bytového domu a zamedziť tým zániku práva nájomcov na jeho odkúpenie do vlastníctva (komentár k BytZ, C. II. Beck, 2012, s. 1269). Jednotlivé prevody domu boli napriek rozporu s ustanoveniami § 29 ods. 5 a 7 BytZ uskutočňované s vedomím každého subjektu o tom, že nájomcovia požiadali o odkúpenie bytov do svojho vlastníctva. Každý jednotlivý subjekt už pri nadobúdaní vlastníckeho práva k budove, v ktorej sa byty nachádzajú, si bol vedomý skutočnosti, že bude vo voľnej dispozícii s bytmi obmedzený nájomným právom nájomcov. V čase uskutočnenia jednotlivých prevodov nebolo možné zo strany vlastníka budovy, v ktorých sa nachádzajú nájomné byty, legitímne očakávať, že dôjde k takej legislatívnej zmene, ktorá umožní ukončenie nájomných vzťahov z iných dôvodov ako z dôvodov upravených v zákone č. 40/1964 Zb. Občianskom zákonníku v platnom znení (ďalej aj „Občiansky zákonník“), kedy zákon zohľadňuje postavenie slabšej strany (nájomcu) a poskytuje mu dostatočnú právnu ochranu. Opätovne poukázala na dôvody, pre ktoré zákon č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom považuje za rozporný s Ústavou SR a Dohovorom o ochrane ľudských práv a základných slobôd, najmä vo vzťahu k spôsobu nadobudnutia (bytových) domov osobami oprávnenými vypovedať nájomcom bytov ich nájomné zmluvy (bez udania dôvodu). Na jednej strane sú to reštituenti, ktorým bol vrátený protiprávne odňatý majetok, a na strane druhej (tak ako v tomto konaní) ide o subjekty, ktoré v rámci privatizácie získali obchodný majetok zaťažený nájomnými právami fyzických osôb uspokojujúcich si ich základnú životnú potrebu, ktorou je právo na bývanie. Uvedenej právnej situácii zodpovedala nielen cena, za ktorú tieto subjekty privatizovaný majetok nadobudli, ale v čase privatizácie nájomcovia bytov ani nemohli legitímne očakávať, že budúca právna úprava umožní aj privatizujúcim subjektom ukončenie nájomných vzťahov, ktoré spolu s vlastníctvom nehnuteľného majetku prevzali. V danom prípade navyše ide pri predmetných troch bytoch o zanedbateľnú podlahovú plochu vo vzťahu k celkovo prenajímanej ploche v predmetnej budove, a preto udržanie nájomných vzťahov v týchto bytoch ani nemožno považovať za neprípustný zásah do vlastníckeho práva vlastníka nehnuteľnosti. Poukázala ustálenú judikatúru Európskeho súdu pre ľudské práva (a v tejto súvislosti aj na rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 20Co/149/2012 z 19.11.2013), z ktorej je jednoznačne zrejmá hierarchia hodnôt v Európskom priestore v poradí život, zdravie, obydlie a majetok. Z uvedeného vyplýva, že význam obydlia má jednoznačne prednosť pred majetkom a podnikateľskými aktivitami žalovaného (napr. R. O.Q. v. Turecko (sťažnosť 1458/89), K. B. K. v. Taliansko (sťažnosť 12868/87), P. v. Grécko (sťažnosť 31107/96), X. v. Moldavsko (sťažnosť 476/07, 17911/08, 13136/07), A. v. Veľká Británia (sťažnosť 8793/79). Považuje za rozporné s dobrými mravmi a za nespravodlivé, ak žalovaný mohol nadobudnúť od štátu obchodný majetok za zvýhodnených podmienok a nájomcov bez právneho dôvodu, tak ako predchádzajúci vlastníci budovy ukrátil na právach tým, že im odmieta predať byty do vlastníctva v súlade s BytZ. Navyše sa žalovaný snaží neplatne ukončiť nájomné vzťahy, ktoré k predmetným bytom existovali už dlhé obdobie. Bez ohľadu na právnu úpravu obsiahnutú v zákone č. 260/2011 Z. z. je podľa jej názoru výkon práva vypovedať nájom bytu v privatizovaných nehnuteľnostiach podľa uvedeného zákona s poukazom na vyššie uvedenú vedomosť nových vlastníkov o obmedzení ich dispozície s nehnuteľnosťou v časti bytových jednotiek, v rozpore s dobrými mravmi. Skutočnosť, že výpoveď z nájmu bytu môže byť rozporná s dobrými mravmi potvrdzuje aj judikatúra Najvyššieho súdu SR (napr. rozsudok sp. zn. 5 Cdo 64/2012 z 30.07.2012) i Najvyššieho súdu ČR (napr. rozsudok sp. zn. 26 Cdo 4093/2008 z 27.04.2010). Nesprávna je preto argumentácia súdu o potrebe zohľadnenia a uprednostnenia ekonomického záujmu žalovaného pred záujmom žalobcov bývať v predmetnom byte, a to nielen s poukazom na zanedbateľnú plochu žalobcami obývaných bytov, ale aj pri zohľadnení ocenenia nehnuteľnosti, za ktorú ju postupne

jednotlivé subjekty od štátu nadobudli. Niet najmenších pochyb o tom, že v dôsledku privatizácie došlo k získaniu nemalého majetkového prospechu na strane vlastníka budovy. Poukazujeme na to, že predmetná budova bola v rámci privatizácie ocenená na sumu cca. 300.000,- eur (slovom tristotisíc euro) a táto hodnota zodpovedá aktuálnej trhovej cene bytu obývaného žalobkyňou v prvom rade (viď žalobcami predkladaný znalecký posudok). Z uvedeného je nepochybné, že obmedzenie vlastníckeho práva spočívajúceho v povinnosti prenajímať byt za regulované nájomné nemôže poškodiť ekonomické záujmy žalovaného, naopak, je nevyhnutné konštatovať, že žalovaný v nadväznosti na spôsob prevodu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti získal mimoriadny majetkový prospech. Žiadala preto rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a určiť, že výpoveď žalovaného zo dňa 14.12.2011, doručená žalobcovi 1/ dňa 19.12.2011, ktorou žalovaný vypovedal žalobcovi nájom bytu č. 51 o výmere podlahovej plochy 141,30 m<sup>2</sup> na 4. poschodí domu so súpisným číslom XXX S. na S. S. Q. „, S. Č.K. XXXX X. N. XXX Z. H. K. na H. K. Č.. XX N. C. je neplatná; a nahradiť vyhlásenie vôle žalovaného ako prevodcu uzavrieť so žalobcom 1/ ako nadobúdateľom, zmluvu o prevode vlastníctva bytu v znení uvedenom v petíte jej odvolania. Alternatívne žiadala rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie.

3. Proti tomuto rozsudku podala odvolanie v zákonom stanovenej lehote aj žalobkyňa 2/, z dôvodov, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f/ C.s.p.); jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h/ C.s.p.); konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods. 1 písm. d/ C.s.p.); súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodnutia vo veci (§ 365 ods. 1 písm. e/ C.s.p.). Namietala, že súd prvej inštancie si vo svojom rozhodnutí bez dostatočného posúdenia a vysporiadania sa s argumentmi žalobcov osvojil právny názor žalovaného a svoje rozhodnutie oprel v zásade len o rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/85/2014, pričom ostatné, žalobcami označené rozhodnutia súdov pri rozhodovaní opomenul, resp. sa s ich obsahom dostatočne nevysporiadal. Rozhodnutiu súdu vo veci samej musí predchádzať činnosť súdu zameraná na spoľahlivé zistenie skutkového stavu, pričom jasne a jednoznačne odôvodnené meritórne rozhodnutie tvorí súčasť základného práva na súdnu ochranu (II. ÚS 6/03). Všeobecný súd musí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ktoré majú pre vec podstatný význam (III. ÚS 115/03). Súd sa žiadnym spôsobom nevysporiadal s obsahom nálezu Ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 650/2013 zo dňa 18.3.2015, na ktorý sa opakovane odvolávali žalobcovia vo svojich podaniach a v ktorom Ústavný súd SR „dáva do pozornosti samotný obsah, účel a zmysel Zákona o vlastníctve bytov, ktorým je, podľa § 1 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj „BytZ“), okrem iného aj úprava spôsobu a podmienok nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Predmetný zákon pritom neobsahuje výslovné vylúčenie použitia ustanovení o predaji bytov v bytovom dome vo vzťahu k bytom v nebytových domoch (na rozdiel od rodinných domov, pozri § 2 ods. 2 BytZ), práve naopak, v zmysle ustanovenia § 24 sa na pomery v nebytových domoch majú primerane použiť ustanovenia týkajúce sa bytových domov. Tým, že zákonodarca zakotvil toto ustanovenie do právneho predpisu, dal priestor sudcovi, aby tento pojem naplnil obsahom, ktorý bude racionálny, logický, hodnotový a hlavne spravodlivý (§ 1, § 117 ods. 1 O.s.p. či čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ľudských právach). Uvedený záver je podporený aj dôvodovou správou k zákonu č. 268/2007 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa BytZ, ktorým bol zmenený § 2d BytZ, pričom za podstatné považujeme to, že v tejto dôvodovej správe sa hovorí o spresnení úpravy prevodu vlastníckeho práva bytov v iných budovách ako v bytových domoch vo vlastníctve obce, a to v prípade, že na vlastníka sa inak vzťahuje povinnosť previesť vlastníctvo bytu v bytovom dome. Z toho vyplýva, že touto novelou zákona nedošlo k zmene príslušného ustanovenia vtom zmysle, že by sa zaviedla možnosť použitia príslušných ustanovení vo vzťahu k dotknutým nebytovým domom, ale táto už existujúca možnosť sa len precizovala. Účelom tohto ustanovenia teda bolo v osobitných prípadoch zaistiť možnosť všetkými doterajším užívateľom bytu aj v tomto (nebytovom) dome jeho odkúpenie tak ako v iných podobných domoch, ale administratívne určených na bytové“. Ústavný súd SR ďalej v Náleze poukázal na závery modernej konštitucionalistiky, ktorá vyžaduje hľadať právo a spravodlivosť ad causum, teda na jednotlivý a individuálny prípad pred súdom, pričom referenčným kritériom je tzv. súhrn všetkých okolností prípadu. Ústavný súd SR preto apeluje na všeobecné súdy, aby v prerokúvaných veciach uprednostňovali také interpretačné metódy, namiesto doslovného výkladu, ktoré umožnia spravodlivú úpravu práv a povinností medzi účastníkmi konania ako subjektmi riešeného právneho vzťahu. Prehnane formalistický postup totiž vedie k sofistikovanému odôvodňovaniu zrejmej nespravodlivosti, čo predstavuje popretie základnej úlohy sudcu v každej ním posudzovanej kauze; cez zákon hľadať spravodlivé riešenie sporu, ktoré bude všeobecne akceptované nielen v právnickej, ale aj v laickej spoločnosti. Namietali, že bez ohľadu na skutočnosť, či v danom prípade ide o bytový dom alebo iný dom, v ktorom sa byty nachádzajú, podľa ich názoru povinnosť

vlastníka domu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva k bytu z prenajímateľa na nájomcu podľa BytZ je daná a obrana žalovaného spočívajúca v tvrdení, že na neho sa povinnosť nevzťahuje z dôvodu, že v danom prípade nejde o bytový dom, neobstojí. Súd argumentoval vybranými časťami rozsudku Najvyššieho súdu SR 6Cdo 85/2014 zo dňa 28.9.2016, proti ktorému aj podali voči ústavnú sťažnosť, ktorá je evidovaná pod č. Rpv 134/2017, a o ktorej nebolo ešte rozhodnuté. Najvyšší súd SR v bode 16 odôvodnenia svojho rozhodnutia sp. zn. 6Cdo 85/2014 uvádza, že cieľom Zákona o vlastníctve bytov bolo dosiahnutie privatizácie bytového fondu. Bytovým fondom je však potrebné rozumieť nielen byty v bytových domoch, ale vychádzajúc z aktuálnej spoločenskej situácie všetky byty, ktoré na základe dovtedajších právnych titulov v dobrej viere užívali nájomcovia. Nepochybným úmyslom zákonodarcu bolo dosiahnutie privatizácie bytového fondu tak, aby bola dovtedajším nájomcom zaručená jedna zo základných životných potrieb, a to právo na bývanie. Použitie analógie v tomto prípade je nielen žiaduce, ale aj v súlade s účelom právnej úpravy zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a v súlade s ústavou SR /článku 12 odsek (2)/. Použitie analógie v prospech žalobcov je potrebné pre zachovanie rovnosti s ostatnými nájomcami, ktorí si byty mohli za regulované ceny odkúpiť a má odstrániť príliš tvrdý a zjavne nespravodlivý dopad takého výkladu zákona, ktorý by neumožňoval právne účinným spôsobom domáhať sa práva na odkúpenie nájomného bytu za regulované ceny. Dom na SNP bol od začiatku postavený a klasifikovaný ako polyfunkčný objekt s jasne definovaným účelom, pričom jedným z nich bolo aj bývanie. Poukázala aj na závery Ústavného súdu SR, týkajúce sa výkladu práva, uvedené v náleze sp. zn. III. ÚS 341/07, ako aj na ďalšie rozhodnutia Ústavného súdu SR napr. II. ÚS 148/06, IV. ÚS 209/07, IV. ÚS 401/08-19), v ktorých sa ústavný súd vyjadril, že ústavný výklad má prednosť pred inými metódami výkladu. Namietala, že súd sa dostatočným spôsobom nevysporiadal s jej argumentáciou, že výpovede dané žalovaným považujú žalobcovia za neplatné nielen z dôvodov ich neurčitosti, ale aj preto, že podľa názoru žalobcov došlo k porušeniu § 29 ods. 5 a 7 BytZ. Účelom ustanovenia § 29 ods. 5 BytZ nepochybne bolo zamedzenie prevodu domu, ktorý je v budúcnosti spôsobilý nadobudnúť status bytového domu a zamedziť tým zániku práva nájomcov na jeho odkúpenie do vlastníctva (komentár k BytZ, C. II. Beck, 2012, s. 1269). Jednotlivé prevody domu boli napriek rozporu s ustanoveniami § 29 ods. 5 a 7 BytZ uskutočňované s vedomím každého subjektu o tom, že nájomcovia požiadali o odkúpenie bytov do svojho vlastníctva. Každý jednotlivý subjekt už pri nadobúdaní vlastníckeho práva k budove, v ktorej sa byty nachádzajú, si bol vedomý skutočnosti, že bude vo voľnej dispozícii s bytmi obmedzený nájomným právom nájomcov. V čase uskutočnenia jednotlivých prevodov nebolo možné zo strany vlastníka budovy, v ktorých sa nachádzajú nájomné byty, legitímne očakávať, že dôjde k takej legislatívnej zmene, ktorá umožní ukončenie nájomných vzťahov z iných dôvodov ako z dôvodov upravených v zákone č. 40/1964 Zb. Občianskom zákonníku v platnom znení (ďalej aj „Občiansky zákonník“), kedy zákon zohľadňuje postavenie slabšej strany (nájomcu) a poskytuje mu dostatočnú právnu ochranu. Opätovne poukázala na dôvody pre ktoré zákon č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom považuje za rozporný s Ústavou SR a Dohovorom o ochrane ľudských práv a základných slobôd, najmä vo vzťahu k spôsobu nadobudnutia (bytových) domov osobami oprávnenými vypovedať nájomcom bytov ich nájomné zmluvy (bez udania dôvodu). Na jednej strane sú to reštituenti, ktorým bol vrátený protiprávne odňatý majetok, a na strane druhej (tak ako v tomto konaní) ide o subjekty, ktoré v rámci privatizácie získali obchodný majetok zaťažený nájomnými právami fyzických osôb uspokojujúcich si ich základnú životnú potrebu, ktorou je právo na bývanie. Uvedenej právnej situácii zodpovedala nielen cena, za ktorú tieto subjekty privatizovaný majetok nadobudli, ale v čase privatizácie nájomcovia bytov ani nemohli legitímne očakávať, že budúca právna úprava umožní aj privatizujúcim subjektom ukončenie nájomných vzťahov, ktoré spolu s vlastníctvom nehnuteľného majetku prevzali. V danom prípade navyše ide pri predmetných troch bytoch o zanedbateľnú podlahovú plochu vo vzťahu k celkovo prenajímanej ploche v predmetnej budove, a preto udržanie nájomných vzťahov v týchto bytoch ani nemožno považovať za neprípustný zásah do vlastníckeho práva vlastníka nehnuteľnosti. Poukázala na ustálenú judikatúru Európskeho súdu pre ľudské práva (a v tejto súvislosti aj na rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 20Co/149/2012 z 19.11.2013), z ktorej je jednoznačne zrejmá hierarchia hodnôt v Európskom priestore v poradí život, zdravie, obydlie a majetok. Z uvedeného vyplýva, že význam obydlia má jednoznačne prednosť pred majetkom a podnikateľskými aktivitami žalovaného (napr. R. O. v. Turecko (sťažnosť 1458/89, K. B. K. v Taliansko (sťažnosť 12868/87), P. v. Grécko (sťažnosť 31107/96), X. v. Moldavsko (sťažnosť 476/07, 17911/08, 13136/07), A. v. Veľká Británia (sťažnosť 8793/79). Považuje za rozporné s dobrými mravmi a za nespravodlivé, ak žalovaný mohol nadobudnúť od štátu obchodný majetok za zvýhodnených podmienok a nájomcov bez právneho dôvodu, tak ako predchádzajúci vlastníci budovy ukrátil na právach tým, že im odmieta predať byty do vlastníctva v súlade s BytZ. Navyše sa žalovaný snaží neplatne ukončiť nájomné vzťahy, ktoré k predmetným bytom existovali už dlhé obdobie. Bez

ohľadu na právnu úpravu obsiahnutú v zákone č. 260/2011 Z. z. je podľa jej názoru výkon práva vypovedať nájom bytu v privatizovaných nehnuteľnostiach podľa uvedeného zákona s poukazom na vyššie uvedenú vedomosť nových vlastníkov o obmedzení ich dispozície s nehnuteľnosťou v časti bytových jednotiek, v rozpore s dobrými mravmi. Skutočnosť, že výpoveď z nájmu bytu môže byť rozporná s dobrými mravmi potvrdzuje aj judikatúra Najvyššieho súdu SR (napr. rozsudok sp. zn. 5 Cdo 64/2012 z 30.07.2012) i Najvyššieho súdu ČR (napr. rozsudok sp. zn. 26 Cdo 4093/2008 z 27.04.2010). Nesprávna je preto argumentácia súdu o potrebe zohľadnenia a uprednostnenia ekonomického záujmu žalovaného pred záujmom žalobcov bývať v predmetnom byte, a to nielen s poukazom na zanedbateľnú plochu žalobcami obývaných bytov, ale aj pri zohľadnení ocenenia nehnuteľnosti, za ktorú ju postupne jednotlivé subjekty od štátu nadobudli. Niet najmenších pochyb o tom, že v dôsledku privatizácie došlo k získaniu nemalého majetkového prospechu na strane vlastníka budovy. Poukazujeme na to, že predmetná budova bola v rámci privatizácie ocenená na sumu cca. 300.000,- eur (slovom tristotisíc euro) a táto hodnota zodpovedá aktuálnej trhovej cene bytu obývaného žalobkyňou v prvom rade (viď žalobcami predkladaný znalecký posudok). Z uvedeného je nepochybné, že obmedzenie vlastníckeho práva spočívajúceho v povinnosti prenajímať byt za regulované nájomné nemôže poškodiť ekonomické záujmy žalovaného, naopak, je nevyhnutné konštatovať, že žalovaný v nadväznosti na spôsob prevodu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti získal mimoriadny majetkový prospech. Žiadala preto rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a určiť, že výpoveď žalovaného zo dňa 14.12.2011, doručená žalobcovi 2/ dňa 19.12.2011, ktorou žalovaný vypovedal žalobcovi nájom bytu č. XX X. N. S. S. XXX,XX Z. na X. S. M. K. K. Č. XXX postavenom na pozemku parcela registra „C“ parcelné číslo XXXX X. výmere 816 m<sup>2</sup> nachádzajúcom sa na H. K. Č. XX N. C. je neplatná; a nahradiť vyhlásenie vôle žalovaného ako prevodcu uzavrieť so žalobcom 2/ ako nadobúdateľom, zmluvu o prevode vlastníctva bytu v znení uvedenom v petíte jej odvolania. Alternatívne žiadala rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie.

4. Žalovaný vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobkyň uviedol, že podľa jeho názoru sa súd prvej inštancie riadne vysporiadal s dôkazmi predloženými žalobcami aj žalovaným a dospel k správnym skutkovým zisteniam. Zároveň aj správne identifikoval a aplikoval príslušné právne predpisy, čiže pri svojom rozhodovaní vychádzal aj zo správneho právneho posúdenia veci. Žalobcovia vo svojich odvolaniach neuviedli akú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, malo konanie v prvej inštancii, a ani z odôvodnenia ich odvolaní sa nedá vyčítať, akú vadu majú na mysli a tiež neuviedli, aké nimi navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodnutia vo veci, súd nevykonával. Uviedol, že nie je pravda, že by sa súd prvej inštancie žiadnym spôsobom nevysporiadal s obsahom nálezu Ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 650/2013 zo dňa 18.03.2015, na ktorý sa opakovane odvolávali žalobcovia vo svojich podaniach, a v tejto súvislosti poukázal na bod 27. odôvodnenia napadnutého rozsudku, v ktorom sa súd s obsahom tohto nálezu vysporiadal racionálne, logicky a spravodlivo. Túto argumentáciu súdu doplnil o poznámku, že zákonom č. 268/2007 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Bytový zákon“), a ktorým sa podľa dôvodovej správy iba spresňuje úprava prevodu vlastníckeho práva bytov v iných budovách ako v bytových domoch vo vlastníctve obce, teda mala sa len precizovať existujúca možnosť prevodu vlastníckeho práva bytov, bola zároveň zmenou § 24 Bytového zákona do tohto § 24 Bytového zákona doplnená aj výnimka z primeraného použitia Bytového zákona na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, a to konkrétne, čo je pre prejednávajúcu vec podstatné, z primeraného použitia boli vyňaté ustanovenia § 29 Bytového zákona, ktoré upravujú práve prevod vlastníctva bytov na nájomcov. Čiže z logiky dôvodovej správy, ak išlo iba o precizovanie dovtedajšieho stavu, aj podľa dovtedajšej úpravy bola z primeraného použitia Bytového zákona na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, vylúčená povinnosť vlastníkov budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, previesť byty v takýchto budovách na nájomcov predmetných bytov. S tým, že budova so súpisným číslom XXX, K. na H. K. XX, XXX XX C., na pozemku s parcelným č. XXXX o celkovej výmere pozemku 816 m<sup>2</sup>, evidovaná katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava pre E. Ú. K. Z., X. C. - Z.Č. K. Z., X. C. P. na F. N. Č. XXXX nie je, a ani nikdy nebola bytovým domom v zmysle Bytového zákona, sa súd vyčerpávajúco a správne vysporiadal v bode 23. odôvodnenia rozsudku. Konštatoval, že rozhodnutiu o nahradení vôle žalovaného ako prevodcu uzavrieť so žalobcami ako nadobúdateľmi zmluvy o prevode vlastníctva bytu bráni tak (i) neprípustnosť použitia analógie v prípadoch, kde zákon ukladá nejaké povinnosti (článku 13 ods. 1 písm. a) Ústavy SR odporuje, aby povinnosť bola vyvodzovaná len z analogického použitia zákona), ako aj (ii) samotné znenie § 24 ods. 1 Bytového zákona, ktoré zakazuje použitie § 29 Bytového zákona na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu (podľa aktuálneho znenia § 24 ods. 1 Bytového zákona sa to týka budov, ktoré nemajú charakter bytového domu a podlahová plocha určená na bývanie je menej ako jedna

tretina, čo Budova spĺňa). Nestotožnil sa ani s názorom žalobcov, že rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, sp.zn. 6Cdo/85/2014, o ktoré sa v odôvodnení rozsudku súd opiera, nerešpektuje nadradený právny názor Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 650/2013 zo dňa 18.03.2015. Práve naopak, Najvyšší súd SR sa v predmetnom rozhodnutí riadil zásadným odkazom vyplývajúcim z nálezu Ústavného súdu SR vysporiadať sa s ustanovením § 24 Bytového zákona a pojem „primerané použitie ustanovení týkajúcich sa bytových domov“ Najvyšší súd SR v súlade s odporúčaním Ústavného súdu SR naplnil racionálnym, logickým, hodnotovým a spravodlivým obsahom. Ďalej uviedol, že súd prvej inštancie sa argumentáciou žalobcov o neplatnosti výpovedí, a to či už z dôvodu ich neurčitosti alebo aj z dôvodu žalobcami namietaného porušenia § 29 ods. 5 a 7 Bytového zákona riadne a vyčerpávajúco vysporiadal najmä v bodoch 23., 24. a 25. odôvodnenia rozsudku. Vychádzajúc z úvah pri výklade pojmu bytový dom a zo skutkových zistení uvedených v bode 23. odôvodnenia rozsudku dospel k správne mu záveru, že stavba so súpisným č. XXX S. na S. Č.. XXXX N. E..Ú.. K. Z. na H.. K. Č.. XX N. C., t.j. Budova, nebola a nie je bytovým domom. Súd správne aplikoval kritérium podlahovej plochy bytov a nebytových priestorov v budove. Žalovaný ďalej uviedol, že so žalobcami namietanou neurčitosťou výpovedí z nájmu bytov sa súd logicky a racionálne vysporiadal v bode 24. odôvodnenia rozsudku, a opätovne konštatoval, že byty sú v jednotlivých výpovediach označené presne tak (identicky), ako sú na evidenčných listoch, t.j. na posledných listinách, ktoré žalobcovia v súvislosti s užívaním (nájomom) bytov podpísali a v ktorých údaje o bytoch uvedené, sú žalobcom dôverne známe, disponujú nimi v písomnej podobe a podľa výmer podlahových plôch bytov, ktoré sú uvedené v evidenčných listoch, tiež platia žalovanému nájomné za užívanie bytov. Súd prvej inštancie sa v odôvodnení rozsudku správne vysporiadal aj s otázkou, či bol žalovaný subjektom oprávneným dať výpovede z nájmov bytov podľa zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, a aj s argumentáciou žalobcov, že žalovaný vykonáva svoje právo vypovedať nájom bytov žalobcov v rozpore s dobrými mravmi. S odôvodnením napadnutého rozsudku v týchto častiach súdom prvej inštancie sa žalovaný v celom rozsahu stotožnil. Poukázal na to, že žalobcovia za užívanie bytov až do doby zabezpečenia zodpovedajúcej bytovej náhrady uhrádzajú a budú uhrádzať žalovanému regulované nájomné, ktorého výška je v hrubom nepomere voči trhovému nájomnému, čím sú žalobcovia významne zvýhodnení voči ostatným občanom/nájomcom, ktorí sú nútení zabezpečovať si bývanie formou nájmu a musia platiť trhovému nájomnému. Okrem argumentácie uvedenej v tomto vyjadrení k odvolaniam žalobcov prídŕžal sa aj všetkých svojich písomných podaní doručených súdu v rámci konania v prvej inštancii, ako aj všetkých svojich ústnych podaní prednesených na pojednávaniach, ktoré obsahujú jeho podrobnejšie vyjadrenia a argumentáciu v predmetnej veci. Zároveň oznámil súdu, že dňa 16.01.2018 na návrh žalobcu X/ P. A. Z., uzavrel so žalobcom 3/ Dohodu o ukončení nájmu bytu, ktorej predmetom je ukončenie užívacieho vzťahu žalobcu 3/ k bytu o celkovej výmere podlahovej plochy 143,81 m<sup>2</sup>, ktorý sa nachádza na 5. (piatom) poschodí budovy a o neplatnosti výpovede nájmu ktorého sa tiež rozhodovalo, a to s účinnosťou ku dňu 16.01.2018, kedy žalobca 3/ predmetný byt žalovanému aj odovzdal. Navrhuje rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti odvolaním žalobkyní 1/ a 2/ ako vecne správny potvrdiť.

5. Žalobkyne 1/ a 2/ vo svojom vyjadrení k vyjadreniu žalovaného zotrvali na svojej argumentácii a námietkach uvedených v ich odvolaní.

6. Žalovaný vo svojom vyjadrení k vyjadreniu žalobkyní taktiež zotrval na svojej argumentácii uvedenej v jeho predchádzajúcom vyjadrení.

7. Odvolací súd preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti, zamietajúcej žalobu žalobkyní 1/ a 2/, v medziach uplatnených odvolacích dôvodov, ktorými je viazaný (§ 379 a §380 ods. 1 C.s.p.), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 C.s.p. a contrario v spojení s § 219 ods. 3 C.s.p.) a viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 C.s.p.), dospel k záveru, že odvolanie žalobkyní 1/ a 2/ nie je dôvodné.

8. V prejednávanej veci súd prvej inštancie vykonal náležité dokazovanie zamerané na zistenie všetkých skutočností rozhodujúcich pre posúdenie dôvodnosti žaloby žalobkyní 1/ a 2/, ktorou sa domáhali proti žalovanému, po pripustení zmeny žaloby súdom prvej inštancie, určenia neplatnosti výpovedí z nájmu bytov daných im žalovaným a nahradenia prejavu vôle žalovaného uzatvoriť s nimi zmluvu o prevode bytu, ako aj pre posúdenie opodstatnenosti argumentácie žalovaného, na ktorej založil svoju obranu v spore; jeho skutkové zistenia majú oporu vo vykonanom dokazovaní, keď vzal do úvahy všetky rozhodujúce skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov, z prednesov sporových strán a z obsahu spisu vyplynuli najavo, následne tieto; v súlade so zásadami vyplývajúcimi z ust. §191 C.s.p.; správne vyhodnotil. Vec posúdil správne po právnej stránke, keď na zistený skutkový stav aplikoval príslušné ustanovenia zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a Občianskeho zákonníka,

ktoré aj správne vyložil a dospel tak k správnym záverom, že jednotlivé prevody stavby medzi žalovaným a jeho právnymi predchodcami (vklady do základného imania spoločnosti) nie sú neplatnými právnymi úkonmi a tiež výpovede z nájmu bytov dané žalovaným žalobkyniam nie sú neplatnými právnymi úkonmi pre ich neurčitost'; že žalovaný bol oprávnený vypovedať v súlade s § 3 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z. z. žalobkyniam nájmy bytov, ako aj že tieto výpovede z nájmu bytov v danom prípade nie sú výkonom práva v rozpore s dobrými mravmi a tiež, že z primeraného použitia ustanovení Zákona o vlastníctve bytov v zmysle § 24 nemožno vyvodit' vznik zákonnej povinnosti žalovaného ako vlastníka budovy, previesť na žalobkyne vlastníctvo bytov. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie odôvodnil v súlade s ust. § 220 ods. 2 C.s.p., keď dôkladne vysvetlil svoje úvahy vedúce k zamietnutiu žaloby a uviedol dostatočné a relevantné dôvody, na ktorých svoje rozhodnutie založil po skutkovej, ako aj po právnej stránke, vysporiadal sa so všetkými skutočnosťami podstatnými pre právne posúdenie veci, ako aj so všetkými relevantnými argumentmi sporových strán súvisiacimi s predmetom konania.

9. Žalobkyne 1/ a 2/ vo svojom odvolaní v jeho podstatnej časti zopakovali svoje námietky a argumenty prednesené v konaní pred súdom prvej inštancie, ktorý sa s nimi dôsledne vysporiadal, keď poukázal na všetky podstatné skutočnosti vyplývajúce z vykonaného dokazovania, na zodpovedajúcu právnu úpravu, a tiež na právne závery Najvyššieho súdu SR, ku ktorým dospel najvyšší súd v jeho rozsudku sp. zn. 6Cdo 85/2014, vydanom v obdobnej veci, a preto jeho rozhodnutie možno považovať v tomto ohľade za presvedčivé. So zreteľom na uvedené odvolací súd považuje skutkové a právne závery súdu prvej inštancie za správne a v celom rozsahu sa preto stotožňuje s dôvodmi uvedenými v odôvodnení napadnutého rozhodnutia, ktoré viedli súd prvej inštancie k týmto záverom, tieto si osvojuje v celom rozsahu a v podrobnostiach na ne odkazuje. Obsah odvolania žalobcov nie je spôsobilý; z hľadiska nimi uplatnených odvolacích dôvodov; spochybniť správnosť záverov súdu prvej inštancie, na ktorých založil svoje rozhodnutie, keď ani v odvolacom konaní neboli zistené také nové rozhodujúce skutočnosti alebo dôkazy, ktoré by mali za následok zmenu skutkového stavu, alebo by spochybňovali správnosť právnych záverov, na ktorých súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie.

10. So zreteľom na uvedené odvolací súd sa stotožňuje s odôvodnením súdu prvej inštancie v celom rozsahu, a preto rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti podľa § 387 ods. 1 a 2 C.s.p. ako vecne správny potvrdil.

11. Na zdôraznenie správnosti rozsudku súdu prvej inštancie v napadnutej časti z hľadiska odvolacích dôvodov žalobkýň 1/ a 2/, založených najmä na ich námietkach týkajúcich sa argumentácie súdu prvej inštancie vybranými časťami rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo 85/2014, bez vysporiadania sa s argumentmi žalobkýň a judikatúrou, na ktorú poukazovali, a to najmä s nálezom Ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 650/2013, odvolací súd poukazuje na aktuálny nález Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 107/2018 - 44 z 12.6.2018, vydaný v konaní o sťažnosti, ktorou sťažovatelia namietali porušenie ich základných práv vlastníť majetok, na súdnu ochranu, na spravodlivé súdne konanie a na ochranu majetku práve rozsudkom Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo 85/2014. Ústavný súd sťažnosti sťažovateľov nevyhovel. V odôvodnení ústavný súd uviedol, že posudzoval kvalitu napadnutého rozsudku najvyššieho súdu a ústavnú súladnosť interpretácie právnej normy, ktorú konajúci súd vo veci sťažovateľov aplikoval, inými slovami, ústavnú udržateľnosť napadnutého rozsudku. S poukazom na odôvodnenie napadnutého rozsudku najvyšším súdom, ústavný súd konštatoval, že dovolací súd sa so všetkými námietkami sťažovateľov v každom smere náležite vysporiadal a riadne vysvetlil dôvody zamietnutia dovolania; odpoveď najvyššieho súdu na vymedzené dovolacie námietky ústavný súd vyhodnotil ako vyčerpávajúcu bez zjavných logických protirečení, plne zodpovedajúcu kritériám stanoveným pre kvalitné odôvodnenie rozhodnutí všeobecných súdov judikatúrou ústavného súdu. Z odôvodnenia nálezu vyplýva, že do práva sťažovateľov na súdnu ochranu mal najvyšší súd zasiahnuť nesprávnym výkladom pojmu bytový dom podľa § 2 ods. 2 Zákona o vlastníctve bytov a neodôvodneným vylúčením aplikácie § 24 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov na prejednávajúcu vec. Ústavný súd v odôvodnení nálezu uviedol, že neprehliada účel Zákona o vlastníctve bytov, ktorým argumentovali sťažovatelia s poukazom na judikatúru ústavného súdu sp. zn. PL. ÚS 26/00 z 4. apríla 2002, resp. sp. zn. I. ÚS 650/2013 z 18. marca 2013 a poukázal na to, že „už viackrát zdôraznil, že k výkladu právnych predpisov a ich inštitútov nemožno pristupovať len z hľadiska textu zákona, a to ani v prípade, keď sa text môže javiť ako jednoznačný a určitý, ale predovšetkým podľa zmyslu a účelu zákona. Jazykový výklad môže totiž v zmysle ustálenej judikatúry ústavného súdu predstavovať len prvotné priblíženie sa k obsahu právnej normy, ktorej nositeľom je interpretovaný právny predpis; na overenie správnosti či nesprávnosti výkladu, resp. na jeho doplnenie či spresnenie potom slúžia ostatné interpretačné prístupy postavené na roveň gramatickému výkladu, najmä teologický a systematický výklad vrátane ústavne konformného výkladu, ktoré sú spôsobilé v kontexte racionálnej argumentácie predstavovať významný korektív pri zistení obsahu a zmyslu aplikovanej právnej normy ( IV. ÚS 92/2012, I. ÚS 351/2010, m. m. I. ÚS 306/2010)“. Pokiaľ sťažovatelia

pociťovali nespravodlivosť v tom, že im nebolo umožnené odkúpiť si sporný byt za regulovanú cenu, ústavný súd s poukazom na skutkové zistenia v danej veci dospel k záveru, že nie je jednoznačne možné tvrdiť, že sťažovatelia týmto boli dotknutí na svojich právach, s poukazom na to, že vlastnícke právo k nehnuteľnosti, v ktorej sa sporný byt nachádza, vzniklo v podmienkach trhového prostredia (nebolo tvorené socialistickým systémom vlastníctva) a bolo navrátené pôvodným podielovým vlastníkom, ktorí ďalej s nehnuteľnosťou nakladali. Pokiaľ ide o vylúčenie aplikácie § 24 Zákona o vlastníctve bytov na posudzovaný prípad z dôvodu, že by ňou analogicky (a preto v rozpore s čl. 13 ods. 1 ústavy) bola založená povinnosť žalovanej sporný byt predať za regulovanú cenu, ústavný súd dospel k záveru, že toto konštatovanie pripúšťa polemiku a súčasne uviedol, „že právne závery k danej právnej problematike sú jedným z možných výkladov. Takýto výklad nie je preto zásahom do základných práv a slobôd účastníkov súdneho sporu“.

12. Z nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 107/2018 - 44 nevyplýva, že by nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 650/2013, na ktorý poukazovali žalobkyne, vylučoval aplikáciu právnych záverov Najvyššieho súdu SR uvedených v jeho rozsudku sp. zn. 6Cdo 85/2014 na vec, v ktorej najvyšší súd k týmto záverom dospel, a teda aj na veci obdobné, pričom postup súdu prvej inštancie vychádzajúci z týchto záverov najvyššieho súdu možno považovať za dostatočne odôvodnený uvedenými skutkovými zisteniami v prejednávanej veci a žalobkyne ani neuviedli vo svojom odvolaní také osobitné okolnosti, ktoré by vylučovali aplikáciu právnych záverov uvedených v rozsudku najvyššieho súdu sp. zn. 6Cdo 85/2014 na zistený skutkový stav v prejednávanej veci. Odvolací súd preto dospel k záveru, že súd prvej inštancie správne pri posudzovaní charakteru predmetnej stavby, v ktorej sa nachádzajú sporné byty, vychádzal z kritéria pomeru podlahovej plochy bytov a nebytových priestorov, v súlade so závermi judikatúry najvyššieho súdu, v zmysle ktorých na základe výsledkov vykonaného dokazovania dospel aj k správne záveru, že v danom prípade predmetná stavba nebola, a ani nie je bytovým domom a nie je možné na právne vzťahy s ňou súvisiace aplikovať zákon č. 182/1993 Z.z., v dôsledku čoho prevodmi tejto stavby medzi žalovaným a jeho právnymi predchodcami neboli porušené ustanovenia § 29 ods. 5 a 7 uvedeného zákona a tieto prevody nie sú neplatným právnym úkonom. Odvolací súd sa stotožnil aj so závermi súdu prvej inštancie, že žalovaný bol oprávnený vypovedať nájmy bytov podľa § 3 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z. z. a tieto výpovede nie sú výkonom práva v rozpore s dobrými mravmi zo strany žalovaného, ako aj s odôvodnením týchto záverov súdom prvej inštancie, ktoré považuje za vyčerpávajúce. Odvolací súd sa nestotožnil s tvrdením žalobkýň, že vzhľadom na účel právnej úpravy Zákona o vlastníctve bytov je žiaduce použitie analógie v danom prípade. Správne súd prvej inštancie dospel k záveru, že z primeraného použitia ustanovení Zákona o vlastníctve bytov v zmysle § 24 nemožno vyvodit' vznik zákonnej povinnosti žalovaného ako vlastníka budovy, previesť na žalobcov vlastníctvo bytov. Takýto výklad aj podľa názoru ústavného súdu nie je zásahom do základných práv a slobôd žalobkýň. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje aj na spôsob nadobudnutia vlastníctva tejto budovy žalovaným - nepeňažným vkladom do spoločnosti pri jej založení, teda v podmienkach trhového prostredia, ako aj na skutočnosť, že žalobkyniam bola priznaná bytová náhrada a za užívanie sporného bytu až do zabezpečenia zodpovedajúcej bytovej náhrady platia regulované nájomné, ktorého výška je výrazne nižšia oproti trhovému nájomnému.

13. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že žalovanému, ktorý mal úspech v odvolacom konaní, náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, pretože mu trovy v odvolacom konaní nevznikli.

14. Toto rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti 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 sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo 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, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.). 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. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak napadnutý výrok dovolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, napadnutý výrok dovolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, 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. 1,2 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 dovolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní 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. 1,2 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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 (§ 429 ods. 1 C.s.p.). Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, alebo ak je 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 ods. 2 C.s.p.).

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