

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	1Cdo/83/2022
Identifikačné číslo spisu:	1218204359
Dátum vydania rozhodnutia:	27.06.2023
Meno a priezvisko:	JUDr. Erika Šobichová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2023:1218204359.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eriky Šobichovej a členov senátu JUDr. Jána Šikutu, PhD. a Mgr. Petra Melichera v spore žalobcov 1/ I. Y., narodenej XX. Z. XXXX, G., V. X, 2/ E. Y., narodeného XX. P. XXXX, G., V. X, zastúpených advokátskou kanceláriou Kolíková & Partners, s.r.o., Bratislava, Radvanská 21, proti žalovanému Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Bratislava, Primaciálne námestie 1, IČO: 00 603 481, o nahradenie prejavu vôle, vedenom na Okresnom súde Bratislava II pod sp. zn. 26C/32/2018, o dovolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 26. októbra 2021 sp. zn. 5Co/81/2020, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a.

Žalovaný má nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

Odôvodnenie

I.

1.1. Okresný súd Bratislava II (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom z 10. decembra 2019, sp. zn. 26C/32/2018, zamietol žalobu, ktorou sa žalobcovia domáhali uloženia povinnosti žalovanému uzatvoriť so žalobcami podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „bytový zákon“) zmluvu o prevode vlastníctva k bytu v dome na V. ul. č. X v G.. Žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania.

1.2. Súd prvej inštancie vychádzal zo zistenia, že podľa uznesenia mestského zastupiteľstva žalovaného č. 681/12 súhlas s predajom bytov v dome na V. ul. č. X v G. sa vzťahoval na tých nájomcov, ktorí majú so žalovaným uzatvorenú nájomnú zmluvu na dobu neurčitú. Zásah súdu do tvorby súkromnoprávných zmlúv formou nahradenia prejavu vôle je podľa záverov súdu výnimka zo zásady rešpektovania autonómie vôle subjektov súkromného práva, ktorá prichádza do úvahy len v prípadoch v zákone výslovne uvedených. Výkladom ustanovenia § 16 a § 29a bytového zákona i s prihliadnutím na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) sp. zn. II. ÚS 51/97 zo dňa 3. februára 1998 s uprednostnením výkladu e ratione legis pred doslovným gramatickým výkladom dospel k záveru, že ustanovenie § 29a zákona o vlastníctve bytov sa nevzťahuje na nájomcov s nájomom na

dobu určitú, ako je to i v prípade žalobcov, a to bez ohľadu na skutočnosť, že v spornom dome požiadalo o prevod vlastníctva k bytu viac ako 50 % nájomcov bytov a byt nespadá pod kategóriu bytov podľa § 29a ods. 1 veta druhá. Ak ustanovenie § 16 ods. 1 sa dotýka ako nájomcu fyzickej osoby, s ktorou nebol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, a v ďalších ustanoveniach sa pojem nájomca používa bez bližšieho vymedzenia, či ide o nájomcu na čas určitý alebo neurčitý, v kontexte ustanovenia § 16 je potrebné pojem nájomcu vykladať ako nájomcu na dobu neurčitú i v ustanovení § 29a a na okruh oprávnených osôb tak, ako to vyplýva z § 16. Žalobcovia podľa nájomnej zmluvy zo dňa 2. októbra 2015, ako aj skorších nájomných zmlúv (od 1. októbra 2013) uzavreli so žalovaným v čase podania žiadosti nájomnú zmluvu na dobu určitú. Súd sa nestotožnil s tvrdeniami žalobcov, že v ich prípade je potrebné nájom považovať za uzavretý na dobu neurčitú. Zo žiadneho ustanovenia bytového zákona a ani z iných právnych predpisov nevyplýva povinnosť žalovaného uzatvoriť nájomnú zmluvu na dobu neurčitú. Takúto povinnosť nemožno vyvodíť ani zo všeobecne záväzných nariadení žalovaného, ktoré síce umožňovali žalovanému uzatvoriť nájomnú zmluvu i na dobu neurčitú, avšak takúto možnosť žalovaného nemožno zamieňať s jeho povinnosťou. Postup žalovaného, ktorý neakceptoval žiadosť žalobcov o odpredaj bytu, nepovažoval za rozporný s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 občianskeho zákonníka.

2.1. Na odvolanie žalobcu Krajský súd v Bratislave (ďalej len „odvolací súd“) rozsudkom z 26. októbra 2021, sp. zn. 5Co/81/2020, potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny. Žalovanému náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

2.2. Dôvodil, že súd prvej inštancie v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav, na základe vykonaných dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam, vec správne právne posúdil. Odvolacie námietky žalobcu vyhodnotil ako neopodstatnené. Vychádzal pritom zo skutkového stavu ustáleného súdom prvej inštancie. Odvolací súd ho v podstatnom zhrnul tak, že žalobkyňa 1/ užívala byt v reštituovanom dome na X. ulici v mestskej časti N. S.. Po skončení nájmu (pred prijatím zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom) žalovaný so žalobkyňou 1/ uzatvoril nájomnú zmluvu najskôr k jednoizbovému bytu na S. ulici (zmluva zo dňa 13. novembra 2007) a od 1. októbra 2013 vo veku 65 rokov žalobkyne 1/ a 64 rokov žalobcu 2/ nájomnú zmluvu na dobu určitú k bytu (dvojgarsónke) v bytovom dome na V. č. X v G., na užívanie v súlade so štatútom Domu pre starších občanov. Nájom sa opakovane obnovoval, žiadosti žalobcov o odkúpenie bytu z decembra 2015 žalovaný nevyhovел s ohľadom na dojednanie nájmu len na určitú dobu.

2.3. Podľa odvolacieho súdu ak za tohto stavu žalovaný v súlade s uznesením mestského zastupiteľstva č. 681/12 uzatvoril so žalobcami v roku 2013 nájom na dobu určitú v Dome pre starších občanov, a tento obnovoval, nedošlo zo strany žalovaného k žiadnemu konaniu, ktoré by mohlo byť hodnotené ako konanie v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 občianskeho zákonníka) alebo obchádzajúce povinnosť uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu v zmysle § 29a ods. 1 bytového zákona (§ 39 občianskeho zákonníka), vyvolávajúce neplatnosť nájomnej zmluvy na dobu určitú. Práve naopak. Obec je povinná starať sa o predovšetkým o sociálne slabšie skupiny svojich obyvateľov, medzi ktoré nesporne patria i seniori. Žalovaný preto celkom správne byt v dome pre seniorov neprenajal žalobcom na dobu neurčitú a následne ani neuzatvoril zmluvu o prevode vlastníctva bytu v prospech žalobcov, aby byt bol k dispozícii prípadným ďalším odkázaným seniorom.

2.4. Ak by mala byť nájomná zmluva, uzavretá na dobu určitú neplatne podľa § 39 občianskeho zákonníka, neznamená to, že bola uzavretá platne na dobu neurčitú, resp., že doba nájmu nie je v zmluve dohodnutá. Podľa odvolacieho súdu žalobcovia nevyvrátili žiadnou relevantnou argumentáciou alebo judikatúrou súdov správnosť záverov súdu prvej inštancie o tom, že povinnosť prenajímateľa previesť byt do vlastníctva fyzickej osoby vzniká len v prípade, ak ide o nájom bytu na dobu neurčitú v zmysle § 16 ods. 1 a § 29a ods. 1 bytového zákona. Konštatoval, že záver súdu v tejto otázke je v súlade s účelom bytového zákona, ktorým bola privatizácia bytového fondu, vybudovaného zo spoločných prostriedkov pred r. 1989 v prospech fyzických osôb, ktoré byty trvale užívali na realizáciu svojich bytových potrieb. Nájom na dobu neurčitú je i podľa odbornej spisby predpokladom pre oprávnenie nájomcu na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu podľa bytového zákona (Válachovič, M. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2012, 1013 s.).

3.1. Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podali žalobcovia dovolanie, ktorého prípustnosť vyvodzovali z § 420 písm. f) CSP, keď namietali, že nesprávnym procesným postupom súdu im bolo znemožnené, aby uskutočňovali procesné práva v takej miere, že došlo k ich porušeniu práva na spravodlivý proces a tiež z § 421 ods. 1 písm. b) CSP, keď podľa ich názoru spočíva napadnutý rozsudok na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolaciemu súdu navrhli, aby napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

3.2. Danosť vady zmätočnosti podľa § 420 písm. f) CSP vzťahovali v tom, že súdy oboch inštancií sa riadne a presvedčivo nevysporiadali s ich zásadnou argumentáciou predovšetkým vo vzťahu k ustanoveniam § 16 a § 29a bytového zákona a tiež vo vzťahu k otázke rozporu opakovaného uzatvárania zmluvy o nájme bytu na dobu určitú s dobrými mravmi (resp. otázke obchádzania zákona) a vplyvu takého rozporu s dobrým mravmi, resp. obchádzania zákona podľa § 39 občianskeho zákonníka na neplatnosť zmluvy. Odôvodnenia súdov oboch inštancií považovali za nedostatočne odôvodnené a v konečnom dôsledku nepreskúmateľné.

3.3. Danosť dovolacieho dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP vzťahovali v nesprávnom právnom posúdení viacerých otázok. V prvom rade podľa žalobcov súdy nesprávne interpretovali pojem „nájomca“ obsiahnutý v ustanovení § 29a bytového zákona, keď podľa súdov za „nájomcu“ podľa § 29a bytového zákona nemožno považovať nájomcu, ktorého nájom je dohodnutý na určitý čas. V tejto súvislosti sformulovali právnu otázku tak, či: „Sú ustanovenia § 16 ods. 1 a § 29a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov v takom vzájomnom vzťahu, že pojem „nájomca“ obsiahnutý v ustanovení § 29a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov je potrebné vykladať v súlade s ustanovením § 16 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, t. j. „nájomcom“ v zmysle ustanovenia § 29 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov treba rozumieť nájomcu, ktorého nájom nie je dohodnutý na určitý čas v zmysle ustanovenia § 16 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov?“ Podľa žalobcov pojem „nájomca“ podľa § 29a bytového zákona je potrebné vykladať tak, že „nájomcom“ je aj nájomca, ktorého nájom je dohodnutý na určitý čas. Na základe gramatického, systematického, teleologického aj historického výkladu, možno podľa názoru žalobcov ustáliť, že ustanovenie § 16 ods. 1 nepredstavuje podmienku pre aplikáciu prechodného ustanovenia § 29a ods. 1 bytového zákona, t. j., že nájom na dobu neurčitú nie je podmienkou pre vznik povinnosti žalovaného previesť vlastnícke právo k bytu na nájomcov - žalobcov.

3.4. V ďalšom rade (pre prípadný neúspech vo svojej prvej argumentačnej línii) dovolatelia danosť dovolacieho dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) vzťahovali aj v nesprávnom právnom posúdení otázky opakovaného uzatvárania zmluvy o nájme bytu na dobu určitú vo svetle dobrých mravov (resp. obchádzania zákona), keď podľa dovolateľov sa žalovaný opakovaným krátkodobým predlžovaním nájomnej zmluvy na dobu určitú snaží vyhnúť aplikácii ustanovenia § 29a ods. 1 bytového zákona, teda povinnosti predať dovolateľom byt v prípade, že by s ním uzavreli zmluvu na dobu neurčitú. V ďalšom tiež argumentovali, že neplatné dojednanie nájomnej zmluvy o určení trvania nájmu na dobu určitú nespôsobuje neplatnosť celej nájomnej zmluvy, ale iba neplatnosť takéhoto dojednania a tiež, že v prípade neplatnosti zmluvného dojednania o určení doby nájmu na dobu určitú sa má aplikovať ustanovenie § 686 ods. 2 občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého sa nájomný vzťah považuje za uzatvorený na dobu neurčitú. V tejto súvislosti sformulovali svoje právne otázky tak, či:

„1. Je v súlade s dobrými mravmi, resp. zákazom obchádzania zákona, ak obec v postavení prenajímateľa uzavrela s dovolateľmi ako nájomcami nájomnú zmluvu k bytu na dobu určitú, hoci nájomnú zmluvu k bytu uzavretú na dobu určitú opakovane predlžovala v snahe vyhnúť sa zmluvnej formulácii o nájme na dobu neurčitú znamenajúcu podľa výkladu obce povinnosť predať byt dovolateľom, hoci dovolatelia so súhlasom obce byt užívali i v dobe, keď nemali s obcou uzatvorenú nájomnú zmluvu, a hoci obec dovolateľom ako niekdajším nájomníkom reštituovaného bytu, ku ktorému mali uzatvorený nájomný vzťah na dobu neurčitú, doposiaľ nezabezpečila bývanie v podobe nájmu uzatvoreného na dobu neurčitú?

2. V prípade, že ustanovenie nájomnej zmluvy k bytu dojednávajúce nájomný vzťah na dobu určitú za okolností uvedených v prvej otázke nie je v súlade s dobrými mravmi, resp. obchádza zákon, je neplatné iba takéto ustanovenie nájomnej zmluvy k bytu v zmysle ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 41 Občianskeho zákonníka alebo je nájomná zmluva k bytu neplatná ako celok?

3. Ak je neplatné iba takéto ustanovenie, má sa nájomný vzťah medzi obcou/žalovaným ako prenajímateľom a dovolateľmi ako nájomcami spravovať ustanovením § 686 ods. 2 Občianskeho

zákonníka tak, že predmetný nájomný vzťah k bytu je uzavretý na dobu neurčitú“

4. K dovolaniu žalobcov sa vyjadril žalovaný. V plnom rozsahu sa stotožnil s právnym názorom výkladu § 29a a § 16 bytového zákona súdom. Podľa žalovaného jeho konanie pri nakladaní s bytmi neobchádza bytový zákon ani sa neprieči dobrým mravom. Dovolanie žalobcov navrhol dovolaciemu súdu zamietnuť ako nedôvodné.

III.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie bolo podané včas (§ 424 CSP) a to oprávneným subjektom (§ 427 CSP) zastúpeným podľa § 429 ods. 1 CSP bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) skúmal, či sú splnené aj ďalšie podmienky dovolacieho konania a predpoklady prípustnosti, pričom zistil, že dovolanie je potrebné zamietnuť.

6. Dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok. Mimoriadnej povahy dovolania zodpovedá aj právna úprava jeho prípustnosti. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti určitému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

7. Žalobcovia smerujú dovolanie s poukazom na ustanovenie § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. b) CSP.

Dovolanie vo vzťahu k § 420 písm. f) CSP

10

8.1. Žalobcovia vyvodzujú prípustnosť dovolania z § 420 písm. f) CSP, v zmysle ktorého je dovolanie prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

8.2. Hlavnými znakmi, ktoré charakterizujú procesnú vadu uvedenú v § 420 písm. f) CSP, sú a/ zásah súdu do práva na spravodlivý proces a b/ nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci procesnej strane, aby svojou procesnou aktivitou uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia.

8.3. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle citovaného ustanovenia treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca, a ktoré tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti); jeho súčasťou je aj náležité odôvodnenie rozhodnutia (II. ÚS 559/2018, III. ÚS 47/2019, sp. zn. 4Cdo/140/2019 alebo sp. zn. 4Cdo/120/2019). Pri posudzovaní znemožnenia uskutočňovať strane jej patriace procesné práva, je nevyhnutné skúmať intenzitu zásahu do práva na spravodlivý proces a jednotlivé konkrétne porušenia procesných práv je potrebné hodnotiť v kontexte celého súdneho konania, v kontexte dopadu na ďalšie procesné postupy súdu a možnosti strany namietať alebo zvrátiť nesprávny postup súdu.

9.1. V súvislosti s dovolací dôvodom podľa § 420 písm. f) CSP žalobcovia namietali nedostatočné odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu. Súd sa podľa ich názoru nevysporiadali riadne a presvedčivo s ich zásadnou argumentáciou predostretou v konaní. Naopak, odôvodnenia rozhodnutí sú svojvoľné a arbitrárne a v konečnom dôsledku nepreskúmateľné.

9.2. Podľa dovolacieho súdu uvedenú námietku nemožno považovať za dôvodnú. Rozsudok odvolacieho

súdu spĺňa kritériá pre odôvodnenie rozhodnutia vyplývajúce z ustanovení § 393 ods. 2 a 3 CSP a z § 220 ods. 2 a 3 CSP, preto ho nemožno považovať za nepreskúmateľný, neodôvodnený, či zmätočný. Z odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu v spojení s potvrdeným rozsudkom súdu prvej inštancie [s ktorým tvoria organickú (kompletizujúcu) jednotu (5Cdo/406/2014)] je zrejmé, akými úvahami sa sudy riadili pri zamietnutí žaloby žalobcov. Sudy vo svojich úvahách vychádzali z právneho názoru, že obec má povinnosť previesť vlastníctvo bytu podľa § 29a bytového zákona na nájomcu, len za predpokladu, že nájom bytu bol uzavretý na dobu neurčitú, čo však nie je prípad nájomcov (bod 13. rozsudku odvolacieho súdu). Sudy aj vysvetlili, prečo práve takto zvolenú interpretáciu ustanovenia § 29a bytového zákona považujú za správnu (viď body 49. a 50. rozsudku súdu prvej inštancie), odvolací súd na zvýšenie presvedčivosti svojho rozhodnutia poukázal aj názor právnej vedy k tejto otázke (Válachovič, M. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2012, 1013 s.). Podľa dovolacieho súdu sa sudy dostatočne vysporiadali (bod 11. rozsudku odvolacieho súdu) aj s argumentáciou žalobcov, v rámci, ktorej zastávali názor, že opakované obnovovanie nájmu bytu na dobu určitú (tak ako to bolo v prípade medzi žalobcami a žalovanou obcou) je v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 OZ) alebo obchádzajúce povinnosť uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu v zmysle § 29a ods. 1 bytového zákona (§ 39 OZ).

9.3. Dovolač súd pripomína, že do práva na spravodlivý proces nepatrí právo strany konania, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi, návrhmi a hodnotením dôkazov. Toto právo neznamena ani to, aby bola strana konania pred všeobecným súdom úspešná, teda aby bolo rozhodnuté v súlade s jej požiadavkami a právnymi názormi. Do obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a práva na spravodlivý proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd nepatrí ani právo strany konania vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom, prípadne sa dožadovať ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov, resp. toho, aby sudy preberali alebo riadili sa výkladom všeobecných záväzných predpisov, ktoré predkladá účastník konania. Všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou, ale len na tie, ktoré majú pre spor podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia (III. ÚS 209/04).

Dovolanie vo vzťahu k § 421 ods. 1 písm. b) CSP

10.1. Žalobcovia vyvodzujú prípustnosť svojho dovolania aj z § 421 ods. 1 písm. b) CSP.

10.2. V zmysle § 421 ods. 1 CSP je dovolanie 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 prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolač dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP). Z hľadiska § 421 ods. 1 písm. a) CSP je relevantná len právna (nie skutková) otázka. Pripomenúť treba, že dovolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP).

10.3 Aby určitá otázka mohla byť relevantná z hľadiska § 421 ods. 1 CSP, musí mať zreteľné charakteristické znaky. Predovšetkým musí ísť o otázku právnú a tiež, ktorú odvolací súd riešil a na jej vyriešení založil rozhodnutie. Dovolač súd je viazaný iba vymedzením právnej otázky, ktoré považuje dovolateľ za nesprávne, nie určením, pod ktorý prípad prípustnosti jej riešenia (§ 421 ods. 1 CSP) táto otázka spadá. Prípustnosť podaného dovolania teda dovolací súd posudzuje vždy autonómne podľa jeho obsahu (8Cdo/54/2018, I. ÚS 51/2020).

11

11.1. Z obsahu dovolania vyplýva (§ 124 ods. 1 CSP), že dovolatelia považovali za rozhodujúce dva okruhy právnych otázok, od vyriešenia, ktorých záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu, a ktoré odvolací súd nesprávne právne posúdil. V prvom rade podľa žalobcov sudy nesprávne interpretovali pojem „nájomca“ obsiahnutý v ustanovení § 29a bytového zákona, v ktorom je ustanovený tzv. povinný

prevod bytu z vlastníctva obce na nájomcu, keď tento interpretovali (predovšetkým s poukazom na ustanovenie § 16 ods. 1 bytového zákona) tak, že za nájomcu v zmysle § 29a bytového zákona ja potrebné považovať len takého nájomcu, ktorý má s obcou uzavretý nájom bytu na dobu neurčitú - otázka interpretácie pojmu nájomcu. V druhom rade podľa dovolateľov súdy tiež nesprávne posúdili opakované uzatváranie zmluvy o nájme bytu na dobu určitú vo svetle inštitútu dobrých mravov (resp. obchádzania zákona), keď podľa dovolateľov sa žalovaný opakovaným predlžovaním nájomnej zmluvy na dobu určitú snaží vyhnúť aplikácii ustanovenia § 29a ods. 1 bytového zákona, teda povinnosti predať dovolateľom byt v prípade, že by s ním uzavreli zmluvu na dobu neurčitú - otázka rozporu s dobrými mravmi. Z dôvodu nimi tvrdeného rozporu s dobrými mravmi (resp. obchádzania zákona) žalobcovia nastolili viacero otázok súvisiacich s neplatnosťou zmluvy o nájme bytu (viď bod 3.4 tohto rozsudku).

11.2. So zreteľom na nastolenie právnych otázok spôsobom zodpovedajúcim § 421 ods. 1 v spojení s § 432 CSP dospel dovolací súd k záveru, že dovolanie žalobcov je v danom prípade procesne prípustné. K dovolateľom položeným právnym otázkam poznajúc vlastnú rozhodovaciu prax, dovolací súd dospel k záveru, že žalobcami nastolené dovolacie otázky nie sú v praxi dovolacieho súdu vyriešené, a preto posudzoval prípustnosť podaného dovolania z § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Osobitne vo vzťahu k otázke rozporu s dobrými mravmi najvyšší súd riadne nastolenie a prípustnosť dovolacej otázky (otázok) posudzoval aj s ohľadom na judikatúru ústavného súdu (III. ÚS 210/2021, III. ÚS 383/2021), keď v prípade dobrých mravov podľa § 39 ide o relatívne neurčitý zákonný pojem, ktorú nemožno vždy jednoducho oddeliť od konkrétneho skutkového stavu (m. m. 3Cdo/36/2020). Následne preto dovolací súd skúmal, či je podané dovolanie dôvodné (či napadnuté rozhodnutie dovolacieho súdu skutočne vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci vyššie uvedených právnych otázok).

12. Právnym posúdením veci je aplikácia práva na zistený skutkový stav. Je to činnosť súdu spočívajúca v podradení zisteného skutkového stavu príslušnej právnej norme, ktorá vedie k záveru o právach a povinnostiach účastníkov právneho vzťahu. Právne posúdenie je všeobecne nesprávne, ak sa súd dopustil omylu pri tejto činnosti, t. j. ak posúdil vec podľa právnej normy, ktorá na zistený skutkový stav nedopadá, alebo správne určenú právnu normu nesprávne vyložil, prípadne ju na daný skutkový stav nesprávne aplikoval.

13. Podľa § 16 ods. 1 bytového zákona byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.

14. Podľa § 29a ods. 1 bytového zákona obec je povinná s nájomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona v dome, v ktorom požiada o prevod vlastníctva najmenej 50 % nájomcov bytov. Túto povinnosť obec nemá, ak nájomcom bytu je právnická osoba, ak ide o byt v rodinnom dome alebo ak ide o byt, na ktorý sa nevzťahovala povinnosť previesť vlastníctvo bytu podľa § 29 ods. 3 a vlastníctvo tohto bytu prešlo na obec podľa osobitného predpisu.

15. Súd prvej inštancie vo vzťahu k nastolenej dovolacej otázke pojmu nájomcu konštatoval, že „Zo znenia § 16 ods. 1 zákona vyplýva, že toto ustanovenie upravuje postup pri prevode vlastníctva bytu na jeho nájomcu fyzickú osobu, avšak iba vtedy ak nájom bytu nebol dohodnutý na určitý čas. V ďalších ustanoveniach používa zákon č. 182/1993 Z.z. už iba pojem nájomca, ktorý je však v kontexte uvedeného potrebné vykladať ako nájomcu na dobu neurčitú. (...) zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov rozlišuje medzi nájmom uzatvoreným na dobu určitú a nájmom uzatvoreným na neurčitý čas. Ustanovenie § 16 ods. 1 zákona predstavuje základnú úpravu, ktorú je potrebné aplikovať na prevod vlastníctva bytu z prenajímateľa na nájomcu tohto bytu. Ustanovenie § 29a nemožno považovať za osobitnú úpravu prevodu vlastníctva bytu v prípadoch ak je jeho prenajímateľom obec, ale toto ustanovenie vymedzuje konkrétne ďalšie práva o povinnosti súvisiace s prípadným predajom bytu. Ustanovenie § 29a teda nevylučuje aplikáciu ustanovenia § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ale naopak toto ustanovenie dopĺňa. Pojem nájomca a teda aj okruh osôb oprávnených domáhať sa uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva bytu podľa § 29a je tak potrebné určovať tak, ako to vyplýva práve z § 16.“ Odvolací súd potvrdil správnosť záverov

súdu prvej inštancie o tom, že povinnosť prenajímateľa previesť byt do vlastníctva fyzickej osoby vzniká len v prípade, ak ide o nájom bytu na dobu neurčitú v zmysle § 16 ods. 1 a § 29a ods. 1 bytového zákona, keď konštatoval, že ho žalobcovia nevyvrátili žiadnou relevantnou argumentáciou alebo judikatúrou súdov.

16. Podľa názoru dovolacieho súdu žalobcami otázka interpretácie pojmu nájomcu bola nižšími súdmi zodpovedaná právne konformným spôsobom. Ani podľa dovolacieho súdu nemožno ustanovenie § 29a zákona o vlastníctve bytov interpretovať izolovane od ostatných ustanovení tohto zákona, v posudzovanom prípade predovšetkým od ustanovenia § 16 bytového zákona uvedenom pod rubrikou - Osobitné ustanovenia o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome. Ako uvádza aj odborná literatúra komentujúca bytový zákon - Ustanovenie § 16 tohto zákona ako celok nadväzuje na § 4 ods. 1 a § 5 a spolu s ustanoveniami § 17, § 18, § 18a, § 18b, § 28, § 29, § 29a, § 29b a § 32a zákona o vlastníctve bytov vytvára základný rámec osobitnej úpravy povinných prevodov bytov a nebytových priestorov (pozri Valachovič, M., Grausová, K., Cirák, J., Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Komentár. C. H. Beck, 2012. s. 1005).

17. Možno tiež poukázať, že uvedený prístup považoval za ústavne konformný aj Ústavný súd Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“), keď v skutkovo obdobnej veci, v nosných dôvodoch uznesenia z 20. augusta 2020, sp. zn. I. ÚS 387/2020 (bod 34.), konštatoval, že „...ak teda krajský súd dospel v preskúmanom prípade k právnemu záveru, že prevod vlastníctva bytu za cenu regulovanú podľa podmienok § 17 ods. 3 v spojení s § 18, § 18a a § 18b zákona o vlastníctve bytov prichádza do úvahy len v prípade nájomcu, u ktorého bol nájom bytu dohodnutý na dobu neurčitú v súlade s § 16 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a v tejto súvislosti uzavrel, že základ sťažovateľmi uplatneného nároku daný nie je, nemožno takýto výklad považovať za v rozpore s textom predmetného zákona.“

18. Vzhľadom na uvedené dovolací súd dovolanie žalobcov v časti nimi namietaného nesprávneho právneho posúdenia odvolacieho súdu pojmu nájomca podľa § 29a bytového zákona považoval za nedôvodné. Dovolací súd ďalej skúmal, či je podané dovolanie dôvodné v ďalšej žalobcami nastolenej otázke rozporu s dobrými mravmi.

19. Podľa § 3 ods. 1 občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

20. Podľa § 39 ods. 1 výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

21. Právna úprava definíciu pojmu dobré mravy vzhľadom na rozmanitosť súkromnoprávných vzťahov neobsahuje. Vo všeobecnosti možno vyvodiť, že dobré mravy sú súhrnom etických, spoločenských a kultúrnych noriem, všeobecne zachovávaných a uznávaných, ktorých dodržiavanie je mnohokrát zabezpečené aj právnymi normami tak, aby každé správanie sa bolo v súlade so všeobecnými morálnymi zásadami demokratickej spoločnosti. Ústavný súd Slovenskej republiky v uznesení sp. zn. IV. ÚS 55/2011 uviedol, že dobrými mravmi sú pravidlá správania sa, ktoré sú v prevažnej miere v spoločnosti uznávané a tvoria základ fundamentálneho hodnotového poriadku. Dovolací súd doplna, že výkonom práv v zmysle § 3 Občianskeho zákonníka sa potom rozumie uplatňovanie subjektívnych práv spôsobom dovoleným objektívnym právom, ktoré zároveň smeruje k výsledku sledovanému objektívnym právom.

22. V rámci dovolacej otázky rozporu s dobrými mravmi žalobcovia v prvom rade namietali, že nájomnú zmluvu uzavretú medzi stranami je potrebné považovať za neplatnú, keď podľa žalobcov sa žalovaný opakovaným predlžovaním nájomnej zmluvy na dobu určitú snaží vyhnúť aplikácii ustanovenia § 29a ods. 1 bytového zákona v spojení s § 16 ods. 1 bytového zákona, teda povinnosti previesť vlastníctvo bytu na nájomcu v prípade, ak by s ním uzavreli zmluvu na dobu neurčitú. Súdmi nižších inštancií rozpor s dobrými mravmi tak ako ho namietali žalobcovia v uzatváraní zmlúv na dobu určitú nevzhliadali. Podľa

názoru súdu prvej inštancie takéto konanie žalovaného sledujúce legitímny cieľ zabezpečiť dočasné ubytovanie pre svojich občanov v seniorskom veku, nemožno považovať za konanie v rozpore s dobrými mravmi. Odvolací súd sa v uvedenej otázke stotožnil so súdom prvej inštancie, keď taktiež považoval cieľ sledovaný žalovaným za plne legitímny (bod 11. jeho odôvodnenia), pretože za týchto okolností môže byť v budúcnosti k dispozícii prípadne ďalším odkázaným seniorom.

23. Podľa názoru dovolacieho súdu aj otázku rozporu s dobrými mravmi odvolací súd posúdil správne. V posudzovanom prípade zmluva s dohodnutým nájomom na dobu určitú sa neprieči dobrým mravom, svojím účelom neodporuje zákonu ani ho neobchádza, len preto, že sa ním žalovaný hoc aj úmyselne chce vyhnúť povinnosti podľa § 29a v spojení s § 16 ods. 1 bytového zákona v snahe o zachovanie bytu v bytovom fonde obce tak, aby mohol v budúcnosti uspokojovať bytové potreby aj ostatných osôb v núdzi. Takýto prístup obce možno považovať za plne legitímny.

24. Žalobcovia svoju argumentáciu podporili poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 28Cdo/2747/2004 zo dňa 28. marca 2007. V uvedenom rozhodnutí Najvyšší súd Českej republiky venoval otázke platnosti nájmu na dobu určitú presahujúcu dĺžku ľudského života. Možno konštatovať, že konkrétne závery vyslovené vo vzťahu k posudzovanému sporu nie sú nijako relevantné, pretože s ním skutkovo nesúvisia.

25. Pretože dovolací súd dohodnutý nájom na dobu určitú nepovažoval za priečiaci sa dobrým mravom (resp. obchádzajúci zákon) nepovažoval za potrebné zodpovedať žalobcami ďalšie otázky s touto otázkou bezprostredne súvisiace s neplatnosťou právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi (rozsah neplatnosti zmluvy o nájme bytu a súvisiaca otázka či v takom prípade by išlo o nájom na dobu neurčitú, konkrétne viď bod 3.4 - otázky č. 2 a 3).

IV.

26. Z vyššie uvedených dôvodov dospel dovolací súd k záveru, že dovolanie žalobcov pri uplatnenom dovolacom dôvode v zmysle § 421 ods. 1 písm. b) CSP neopodstatnene smeruje proti takému rozsudku dovolacieho súdu, ktorý nespočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. Najvyšší súd preto ich dovolanie v tejto časti zamietol podľa § 448 CSP.

27. Žalovaný bol v dovolacom konaní v plnom rozsahu úspešný (§ 255 ods. 1 CSP) a vznikol mu nárok na náhradu trov dovolacieho konania, o ktorom dovolací súd rozhodol podľa ustanovení § 453 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP.

28. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.