

Súd: Najvyšší súd
Spisová značka: 6Cdo/150/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1218204357
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 07. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Dušan Čimo
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2024:1218204357.1

Uznesenie

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcov 1/ I. Č., narodeného XX. V. XXXX a 2/ C. Č., narodenej XX. M. XXXX, oboch J., O. XXX/X a zastúpených splnomocnenkyňou Advokátska kancelária VERIONS, s. r. o., Bratislava, Radvanská 21, IČO: 47 239 441, proti žalovanému Hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava, Bratislava, Primaciálne námestie 1, IČO: 00 603 481, o nahradenie prejavu vôle, vedenom na Mestskom súde Bratislava IV (predtým na Okresnom súde Bratislava II) pod sp. zn. 29C/44/2018, o dovolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 22. februára 2022 sp. zn. 14Co/170/2019, takto

rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 22. februára 2022 sp. zn. 14Co/170/2019 z r u š u j e a v e c m u v r a c i a n a d ě l š i e k o n a n i e.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Bratislava II (ďalej tiež len „súd prvej inštancie“) rozsudkom zo 16. januára 2019 č. k. 29C/44/2018-254 zamietol žalobu, ktorou sa žalobcovia domáhali uloženia žalovanému povinnosti uzatvoriť s nimi zmluvu o prevode vlastníctva bytu špecifikovaného v žalobe a vyslovil, že žalovaný (správne „žalované“, nakoľko ide o právnickú osobu s právnou formou v strednom rode, teda „to mesto“ - pozn. Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ďalej tiež len „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) má nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Rozsudok odôvodnil (pokiaľ šlo o vec samu) právne ustanoveniami § 5 ods. 1 všeobecne záväzného nariadenia (ďalej tiež len „VZN“) žalovaného č. 1/2006; § 685 ods. 1, § 676 ods. 2, § 686 ods. 2 a § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka (zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnení, ďalej tiež len „OZ“) a § 1 ods. 2, § 16 ods. 1, § 29a ods. 1 a § 32e ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (i tohto v znení neskorších zmien a doplnení, ďalej tiež len „ZoVB“). Vecne mal za to, že žalovanému v tomto prípade nevznikla povinnosť uzavrieť so žalobcami zmluvu o prevode vlastníctva bytu, keďže títo mali dojednaný nájom na dobu určitú, pričom takýto stav tu bol aj v čase podania žiadosti o prevod vlastníctva bytu (11. decembra 2015). Na veci nič nemenilo predlžovanie nájmu (súladne s VZN) ani istý čas trvajúce užívanie bytu žalobcami (v období od 30. júna do 5. novembra 2014) bez písomnej nájomnej zmluvy (keď úprava z ustanovenia § 676 ods. 2 OZ o obnovovaní nájmu pri pasivite prenajímateľa po skončení nájmu neplatí pre zánik nájmu bytu). Práve nesplnenie zákonom ustanovenej podmienky nájmu na dobu neurčitú v zmysle § 16 ods. 1 ZoVB, nech aj pri splnení iných podmienok uvedených v § 29a ods. 1 a § 32e ods. 3 rovnakého zákona, bránilo vyhoveniu žalobe, argumentoval súd prvej inštancie, podľa ktorého stotožnenie sa s gramatickým výkladom ponúkaným žalobcami v časti úpravy obmedzujúcej vlastníka na predaj bytu prenajatého na dobu neurčitú len jeho nájomcovi neznamená, žeby šlo akceptovať aj druhú časť výkladu rozhodnej úpravy, na základe ktorého by pri nájme na dobu určitú šlo byť predat' aj tretej osobe. Žalobcami navrhované dokazovanie na postup žalovaného pri predlžovaní nájmov s jednotlivými nájomcami v dome, ktorého súčasťou je aj byt obývaný žalobcami, nepovažoval za účelné a hospodárne.

2. Krajský súd v Bratislave (ďalej tiež len „odvolací súd“ a spolu so súdom prvej inštancie tiež len „nižšie súdy“) na odvolanie žalobcov rozsudkom z 22. februára 2022 sp. zn. 14Co/170/2019 rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 aj 2 Civilného sporového poriadku (zákona č. 160/2015 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnení, ďalej tiež len „CSP“) potvrdil a žalovanému nepriznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania. Svoj rozsudok nad rámec konštatovaní o vecnej správnosti rozsudku súdu prvej inštancie vrátane stotožnenia sa tiež s jeho dôvodmi, pre ktoré už rozsudok odvolacieho súdu ďalšie dôvody neobsahuje (čomu inak odporovalo ďalších cca 7 strán textu v písomnom vyhotovení rozhodnutia, o ktorom je reč) a zopakovania citácií § 16 ods. 1 a § 29a ods. 1 ZoVB odôvodnil právne ust. § 16 ods. 2 ZoVB a citáciami častí z rozhodnutí Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej tiež len „ústavný súd“) sp. zn. II. ÚS 51/97 a III. ÚS 2/00. Z tých (pominúc tu argumentáciu za pomoci úpravy o privoľovaní súdov k výpovediam z nájmu bytov, ktorej použitie v prejednávanej veci vzhľadom na časové súvislosti prípadu neprichádzalo do úvahy) podľa neho vyplývajú len dva dôvody odopretia prenajímateľom uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu nájomcovi (1. dojednanie nájmu na dobu určitú a 2. zánik nájmu pre neplatenie nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu) a v tomto prípade šlo práve o ten prvý. Aj ústavný súd interpretoval rozhodnú úpravu spôsobom zvoleným už súdom prvej inštancie, t. j. vo vzájomnej súvislosti povinností normovaných v ustanoveniach § 29a ods. 1 a § 16 ZoVB. Šlo tu o postup žalovaného v medziach zákona, jeho VZN a napokon tiež uznesenia mestského zastupiteľstva žalovaného č. 681/2012, čo sa týkalo aj možnosti opakovane predlžovať nájom na dobu určitú a v samom opakovanom uzatváraní nájmu na dobu určitú nešlo vidieť ani žalobcami tvrdené obchádzanie zákona či rozpor s dobrými mravmi (nešlo o prípad, v ktorom by žalované svojim konaním sledovalo spoločensky neakceptovateľné ciele ani dôsledky, ktoré by boli v kolízii s dobrými mravmi). Záujem žalovaného opakovaným predlžovaním nájmu na dobu určitú iba dočasne zabezpečiť bytovú potrebu žalobcov nemožno stotožňovať s jeho záujmom, aby v byte bývali natrvalo a ak § 16 ods. 1 ZoVB je kogentným ustanovením, zákonný nárok na prevod bytu do vlastníctva v prípadoch druhovo totožných prípadom žalobcov tu nie je.

3. Na takomto nazeraní na problém podľa odvolacieho súdu nič nemenilo vynaloženie (zo strany žalobcov) finančných prostriedkov na rekonštrukciu bytu ani tvrdenie o porušení žalovaným (vo vzťahu k žalobcom) zásady rovnakého zaobchádzania z dôvodu, že v obdobnej situácii s p. L. došlo k zmene nájmu na dobu určitú na dobu neurčitú a následne jej previedlo byt do vlastníctva (v prvom prípade pre nepreukázanie investície, ktoré by v prípade opaku ani nebolo prípustnou novotou, v druhom - kde by podľa neho o prípustnú novotu šlo, potom z celého radu dôvodov, najmä však pre stotožnenie sa so žalovaným tvrdenou len ojedinelosťou jeho postupu v prípade p. L., u ktorej náklady na rekonštrukciu neboli jediným dôvodom zmeny doby nájmu a pre vlastný názor o tu nevyužitej možnosti žalobcov domáhať sa ochrany práv antidiskriminačnou žalobou, sledujúcou - v prípade úspechu - dosiahnutie nápravy dojednaním aj so žalobcami nájmu na dobu neurčitú a vytvorenia takto podkladu pre splnenie zákonom ustanovenej podmienky prevodu vlastníctva bytu). Popri tom, že odvolací súd možnosť úspechu žalobcov v osobitnom spore s poukazmi na ustanovenia § 2 ods. 1, § 5 ods. 2 písm. d/ a § 9 ods. 2 zákona č. 365/2004 Z. z. (antidiskriminačného zákona) sám spochybnil (majúc za to, že diskriminačné konanie tu žalobcovia neopierali o žiaden zo zákonom uvedených dôvodov a nešlo tu o službu bývania poskytovanú verejnosti fyzickou osobou - podnikateľom), považoval za nadbytočné dokazovanie na skutočnosti týkajúce sa p. L., vyžiadaním zoznamu nájomcov vrátane dát ich narodení a tiež dôkazmi o postupe žalovaného v prípade p. V. B. (v prvom prípade pre názor o potrebe preukázania žalobcami už pred súdom prvej inštancie odlišného prístupu /?/, v druhom pre stotožnenie sa s názorom súdu prvej inštancie o nehospodárnosti vykonania takýchto dôkazov a v treťom pre nespôsobilosť napomôcť objasneniu rozhodujúcich skutočností - keďže tu s ďalšími odkazmi na nález ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 168/2019 a závery z rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 5Cdo/107/2019 nemalo ísť o dôkaz na preukázanie nároku žalobcov na prevod vlastníctva bytu, ale len na preukázanie ich právnej neistoty pri záujme o ďalšie predlžovanie nájmu bytu na dobu určitú).

4. Tento rozsudok odvolacieho súdu napadli žalobcovia dovolaním, ktorého prípustnosť vyvodzovali z ustanovení § 421 ods. 1 písm. b/ aj § 420 písm. f/ CSP. Dosiaľ dovolacím súdom neriešenou a podľa ich názoru nižšími súdmi nesprávne vyriešenou právnou otázkou je podľa nich otázka, „či pojem nájomca obsiahnutý v § 29a ods. 1 ZoVB, je potrebné vykladať v súlade s § 16 ods. 1 rovnakého zákona, teda tak, že sa ním rozumie len nájomca, ktorého nájom nie je dohodnutý na určitý čas (alebo či nájomcom podľa § 29a ods. 1 zákona sa rozumie aj nájomca s nájmom dohodnutým na určitý čas)“. Za použitia gramatického, historického, systematického aj teleologického výkladu (vo vzťahu ku každej metóde ďalej rozvedeného v dovolaní) podľa nich nemožno dospieť k záveru prijatému nižšími súdmi, ale k jeho

významovému protikladu (preferovanému žalobcami v priebehu celého sporu). Pre prípad nestotožnenia sa dovolacieho súdu s takou interpretáciou je podľa dovolateľov ďalšou dosiaľ neriešenou, nižšími súdmi rovnako nesprávne vyriešenou a do tretice i tu pre rozhodnutie v tejto veci zásadnou otázkou, „či je v súlade s dobrými mravmi, resp. zákazom obchádzania zákona, ak obec v postavení prenajímateľa uzavrela s dovolateľmi nájomnú zmluvu k bytu na dobu určitú a túto opakovane predlžovala v snahe vyhnúť sa zmluvnej formulácii o nájme na dobu neurčitú znamenajúcej podľa jej výkladu povinnosť predať byt, 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 nájomný vzťah na dobu neurčitú, doposiaľ nezabezpečila bývanie v podobe nájmu uzatvoreného na dobu neurčitú“.

5. Vytkanou vadou tzv. zmätočnosti potom podľa nich odvolací súd zaťažil konanie nedostatočným odôvodnením svojho rozsudku ako v súvislosti s prvou otázkou zhora, tak aj s ich argumentáciou z odvolania ako celkom (namiesto čoho sa v zásade len obmedzil na citácie z rozhodnutí ústavného súdu, ktoré z dôvodov opäť bližšie rozvedených v dovolaní nesprávne aplikoval, sám hlbšiu protiargumentáciu vo vzťahu k ich argumentácii nerozvinul a navyše tiež z ich alternatívnej argumentačnej pozície - o obchádzaní zákona, resp. o rozpore s dobrými mravmi - vyvodil ich stotožnenie sa s názorom o previazanosti úprav z § 29a ods. 1 a § 16 ods. 1 ZoVB, hoci pravdou je presný opak). Navrhli zrušenie rozsudku odvolacieho súdu a vrátenie mu veci na ďalšie konanie.

6. Žalované navrhlo dovolanie zamietnuť ako nedôvodné, keď podľa neho obe právne otázky nastolené dovolaním nižšie súdy vyriešili správne a tvrdenia dovolateľov o účelovosti jeho počínania aj o existencii ich morálneho či právneho nároku na prevod bytu, v ktorom dlhodobo bývajú, sú zavádzajúce a nepravdivé (neoprávnené).

7. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala za účinnosti CSP v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana, v ktorej neprospech bol vydaný napadnutý rozsudok odvolacieho súdu aj týmto potvrdený rozsudok súdu prvej inštancie (§ 424 CSP) a to za splnenia podmienok jej zastúpenia aj spísania dovolania na to zákonom určenou osobou (§ 429 ods. 1 CSP v spojení s čl. I § 12 ods. 1 písm. e/ a § 15 zákona č. 586/2003 Z. z. o advokácii a o zmene a doplnení živnostenského zákona v znení neskorších predpisov, i tohto v znení celého radu zmien a doplnení), po prejednaní veci bez pojednávania (§ 443, časť vety pred bodkočiarkou CSP) dospel k záveru, že dovolanie treba považovať za prípustné a zároveň i za dôvodné (vecne opodstatnené).

8. Dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok. Tejto mimoriadnej povahe zodpovedá aj právna úprava prípustnosti dovolania. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach §§ 420 a 421 CSP.

9. Dovolanie je 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 (§ 420 písm. f/ CSP). Dovolanie je potom prípustné tiež proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená (§ 421 ods. 1 písm. b/ CSP).

10. So zreteľom k prekonaniu právneho názoru veľkého senátu občianskoprávneho kolégia najvyššieho súdu (ďalej tiež len „veľký senát“) o neprípustnosti kumulácie dôvodov prípustnosti dovolania podľa ustanovení §§ 420 a 421 CSP, vyjadreného v uznesení z 19. apríla 2017 sp. zn. 1VCdo/2/2017, ku ktorému došlo uznesením veľkého senátu z 21. marca 2018 sp. zn. 1VCdo/1/2018 a uznesením ústavného súdu z 25. apríla 2018 č. k. PLZ. ÚS 1/2018-22; bol dovolací súd konfrontovaný s otázkou posúdenia existencie oboch dovolaní uplatnených dôvodov prípustnosti dovolania, v súlade s logikou procesnej úpravy však samozrejme v poradí priradenom im chronológiou príslušných ustanovení zákona.

11. Z hľadiska prípustnosti dovolania podľa § 420 písm. f/ CSP nie je významný subjektívny názor dovolateľa tvrdiaceho, že sa súd dopustil vady zmätočnosti v zmysle tohto ustanovenia; rozhodujúce je

výlučne zistenie (záver) dovolacieho súdu, že k takejto procesnej vade skutočne došlo (v tejto súvislosti porovnaj napríklad rozhodnutia najvyššieho súdu vo veciach sp. zn. 1Cdo/42/2017, 2Cdo/20/2017, 3Cdo/41/2017, 4Cdo/131/2017, 7Cdo/113/2017 a 8Cdo/73/2017). Dovolací súd preto aj v tomto prípade skúmal opodstatnenosť argumentácie dovolateľov, že v konaní (pred nižšími súdmi, primárne pred odvolacím súdom) došlo k nimi tvrdenej vade zmätočnosti.

12. Dovolatelia videli nesprávny procesný postup na ujmu svojho práva na spravodlivý proces v odôvodnení rozsudku odvolacieho súdu, ktorým podľa ich názoru nedošlo k riadnemu vysporiadaniu sa s argumentáciou z odvolania. Tejtó dovolacej námietke v podobe neučinenia odvolacím súdom zadosť (dôsledne) povinnosťiam plynúcim mu z ustanovenia § 387 ods. 3 CSP, podľa názoru najvyššieho súdu nejde inak, než prisvedčiť.

13. Podľa § 387 CSP ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody (odsek 2); odvolací súd sa však v odôvodnení musí zaoberať podstatnými vyjadreniami strán prednesenými v konaní na súde prvej inštancie, ak sa s nimi nevysporiadal v odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie a rovnako sa odvolací súd musí vysporiadať s podstatnými tvrdeniami uvedenými v odvolaní (odsek 3).

14. Z obsahu spisu totiž celkom jednoznačne vyplýva, že neskorší dovolatelia súčasťou svojho odvolania proti žalobu zamietajúcemu rozsudku súdu prvej inštancie urobili (o. i.) tiež argumentáciu, podľa ktorej 1. „žalované zneužilo“ ... „vo svoj prospech tieseň žalobcov, ktorá začala v roku 1992 a vyvrcholila ich núteným vystaňovaním sa zo zatopeného reštituovaného bytu v roku 2008 (išlo o byt na B. ulici č. X v J. s rozlohou 100 m² s nájmom na dobu neurčitú)“ a „hoci danú tieseň spôsobil nový prenajímateľ (nie žalované), žalované“ ... „nieslo morálne bremeno zabezpečenia bytovej náhrady voči žalobcom, ktoré bolo prenesené do zákona č. 260/2011 Z. z.“ a 2. „na stretnutí 14.03.2019 pani E. L. uviedla, že aj ona je obyvateľkou bytového domu na O. ulici č. X, pričom jej v roku 2014 na základe žiadosti bola nájomná zmluva na dobu určitú, predĺžená na nájomnú zmluvu na dobu neurčitú, čo bolo odôvodnené jej finančnou investíciou do rekonštrukcie bytu“ a „následne bolo p. L. umožnené odkúpiť si byt od žalovaného v súlade s ustanovením § 29a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.“ (citované z bodov 12. a 13. písomného vyhotovenia napadnutého rozsudku odvolacieho súdu).

15. Možnosť plného stotožnenia sa odvolacieho súdu s odôvodnením preskúmaného rozhodnutia súdu prvej inštancie a s obmedzením sa na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia (ako pravidlo) a ďalšia možnosť doplnenia (odvolacím súdom) na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalších dôvodov (v tomto prípade možnosť majúca skôr povahu výnimky z pravidla, ktorej uplatnenie prichádza do úvahy podľa toho, aký argumentačný priestor súd prvej inštancie úplnosťou svojej argumentácie odvolaciemu súdu ponechá, resp. vytvorí) sú síce súčasťou úpravy slovenského civilného procesu už spreď čias nadobudnutia účinnosti CSP (tu pre prípad záujmu porovnaj § 219 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku, t. j. zákona č. 99/1963 Zb. v znení neskorších zmien a doplnení), v rámci rekodifikácie však zákonodarca do zákona výslovne zanesol aj to, čo už v skoršom čase šlo (a bolo nutné) vyvodíť z logiky úpravy a jej účelu a čoho podstatu je namieste vyjadriť tak, že možnosť praktického prevzatia argumentácie súdu prvej inštancie odvolacím súdom nezbavuje odvolací súd povinnosti hoc aj len veľmi stručne a úmerne okolnostiam konkrétneho prípadu reagovať na argumentáciu z odvolania (prinajmenšom tak, že sa poukáže na tie odvolacie námietky, ktoré sú iba opakovaním už súdom prvej inštancie neprijatej argumentácie, ku ktorej však takýto súd zaujal adresné stanovisko, alebo aspoň objektívne zrozumiteľne vysvetlil, prečo táto bola bez právneho významu a v prípade iných námietok odvolací súd ozrejní, prečo spôsob nazerania na problém neboli spôsobilé ovplyvniť). Tým samozrejme nie je myslené, že odvolateľovi musí byť dané za pravdu, ale že musí dostať objektívne zrozumiteľnú odpoveď na svoj špecifický argument.

16. Ak v prejednávanej veci odvolací súd na tvrdenia z odvolania reprodukované v bode 14. zhora v rámci písomného vyhotovenia napadnutého rozsudku nereagoval vôbec (vo vzťahu k tvrdeniu týkajúcemu sa zneužitia tiesne v súvislosti s opustením žalobcami ich skoršieho bytu užívaného v režime nájmu na dobu neurčitú), resp. tak urobil len formou poznámky o prípustnej novote v odvolacom konaní, ktorej účinnému uplatneniu ale podľa neho bránilo nepreukázanie žalobcami odlišného prístupu už v konaní na súde prvej inštancie (toto vo vzťahu k tvrdeniu o postupe žalovaného v prípade p. L., o ktorom sa

aj podľa odvolacieho súdu mali žalobcovia dozvedieť až v marci 2019, teda až po rozhodnutí súdu prvej inštancie a takto aj po uzavretí fázy konania uvádzanej odvolacím súdom, kde tak vôbec nebolo zrejmé, ako by sa mal realizovať odvolaciu súdu konvenujúci postup, donucujúci ho dôkaz ním kvalifikovaný ako prípustná novota vykonať), nemohlo byť žiadnej pochybnosti o tom, že neposkytol v jednom prípade žiadne a v druhom objektívne uspokojivé stanovisko k otázkam urobeným súčasťou odvolania a tvrdeniam žalobcov, ktoré bez ďalšieho nešlo označiť za nepodstatné. To platilo za situácie, v ktorej z obsahu spisu vyplývalo, že dôkazmi spôsobilými na preukázanie odlišného prístupu žalovaného k žalobcom (v porovnaní s inými nájomcami bytov v rovnakom bytovom dome) a i na objasnenie prípadných rozdielov zakladajúcich dôvody pre odlišný prístup (najmä pokiaľ šlo o kritériá žalovaného nad rámec výdavkov vynaložených na rekonštrukciu bytu, pre ktoré sa v jednom prípade pristúpilo k transformácii nájmu na dobu určitú na nájom na dobu neurčitú a v inom sa tak nestalo) boli práve dôkazy navrhované neskoršími dovolateľmi (hoci tu dovolací súd súhlasí s odvolacím súdom v tom, že toto sa netýkalo dokazovania v prípade p. V. B. - i podľa najvyššieho súdu spôsobilého nanajvýš na preukázanie stavu právnej neistoty nájomcov na dobu určitú čo do ďalšieho trvania ich oprávnení užívať byty, nie však na preukázanie existencie ich nárokov na odpredaj bytov za výhodnejších podmienok zakotvených v ZoVB) a v ich nevykonaní bez riadne zdôvodnenej nepotrebnosti či neúčelnosti dokazovania šlo zjavne o ďalšiu variáciu na nesprávny procesný postup porušujúci právo na spravodlivý proces.

17. Uvedené vylučovalo akýkoľvek iný záver dovolacieho súdu než ten, že spomínaný postup odvolacieho súdu mal za následok zaťaženie konania (pred odvolacím súdom) tvrdenou tzv. zmätočnosťou vadou podľa § 420 písm. f/ CSP. Absencia vysporiadania sa odvolacieho súdu v jeho rozsudku s takými odvolacími tvrdeniami, ktoré nejde (bez ďalšieho) označiť za nepodstatné, je totiž tak závažným nedostatkom rozhodnutia (a zásahu ním do procesných práv strany sporu), ktorého intenzita zakladá (až) porušenie práva na spravodlivý súdny proces.

18. Najvyššiemu súdu za opísaného stavu vecí preto neostávalo iné, než podľa § 449 ods. 1 v spojení s § 439 písm. a/ a § 450 CSP o dovolaní rozhodnúť spôsobom uvedeným vo výroku tohto jeho uznesenia (t. j. zrušením len rozsudku odvolacieho súdu ako celku a vrátením mu veci na ďalšie konanie, keďže vytykanou vadou podľa § 420 písm. f/ CSP konanie zaťažil práve odvolací súd majúci sa postarať o zacelenie medzier v argumentácii súdu prvej inštancie aj o vykonanie dokazovania možného až pred ním a náprava vzniknutého stavu zrušením len rozhodnutia odvolacieho súdu sa javila postačujúcou).

19. Súčasťou konštantnej judikatúry dovolacieho súdu v prípadoch kumulácie dôvodov dovolania (a ich prípustnosti) podľa §§ 420 aj 421 CSP je záver, že pri konštatovaní výskytu namietanej vady zmätočnosti (vedúcej k obligatórnemu kasačnému rozhodnutiu) sa už dovolací súd prípadným nesprávnym právnym posúdením veci nezaobera (a teda v prípadoch druho- totožných s tým v prejednávanej veci principiálne ani nehľadá správnu odpoveď na dovolaním nastolenú právnu otázku či aj viac takých otázok). Vzhľadom k novej rozhodovacej činnosti ústavného súdu, upozorňujúcej aj na ústavný rozmer zaujímania stanovísk najvyššieho súdu k právnym otázkam nastoľovaným dovolaniami v takýchto prípadoch, ale tiež v snahe vniesť do akcentovaného problému aspoň tej miery jasna, akú dovoľovali skutkové zistenia nižších súdov predchádzajúce času začatia dovolacieho konania) dovolací súd (nech aj iba ako poznámku na okraj) uvádza nasledovné.

20. Podľa čl. I zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej tiež len „zákon č. 260“) tento zákon upravuje právne vzťahy pri ukončení niektorých nájomných vzťahov k bytom a podmienky poskytnutia bytovej náhrady (§ 1) a vzťahuje sa na byty v domoch vydaných oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov alebo v domoch, kde časť domu bola vydaná oprávnenej osobe, ak ich ku dňu účinnosti tohto zákona vlastní výlučne alebo v spoluvlastníctve s obcou oprávnená osoba, jej dedičia alebo iná osoba, ktorá tieto byty od nich alebo od ich právnych nástupcov nadobudla a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka a ku dňu účinnosti tohto zákona trvá (§ 2 ods. 1 písm. a/); nájomca, ktorý má nárok na bytovú náhradu, nie je povinný sa vysťahovať z bytu a byt vypratať, kým mu obec neposkytne bytovú náhradu podľa § 5 ods. 4 a na práva a povinnosti nájomcu podľa prvej vety sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka (§ 3 ods. 6); bytovou náhradou na účely tohto zákona je náhradný nájomný byt podľa osobitného predpisu, nachádzajúci sa v tej istej obci ako vypratávaný byt a nájomca sa môže dohodnúť s inou obcou na poskytnutí bytovej náhrady v jej katastrálnom území; túto dohodu je táto obec povinná oznámiť obci, v ktorej katastrálnom území sa nachádza vypratávaný byt (§ 5 ods. 4) a obec

uzavrie so žiadateľom, ktorému poskytne bytovú náhradu podľa § 5 ods. 4, nájomnú zmluvu na dobu neurčitú, ktorá musí mať písomnú formu, a ktorá obsahuje najmä (o. i.) dobu nájmu a predkupné právo nájomcu podľa osobitného predpisu (§ 13 ods. 1 a ods. 2 písm. e/ a l/ vrátane odkazu poznámkou č. 8 v zákone č. 260 na § 16 ods. 1 ZoVB). Podľa čl. III zákona č. 260 tento zákon nadobúda účinnosť 15. septembra 2011.

21. Podľa čl. I § 16 ods. 1 ZoVB v znení platnom a účinnom do 30. júna 2004 byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi; týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu a podľa čl. I bodu 19 v spojení s čl. III zákona č. 367/2004 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 s účinnosťou od 1. júla 2004 v § 16 ods. 1 sa v prvej vete na konci bodka nahrádza čiarkou a pripájajú sa tieto slová: „ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas.“

22. Ak v prípade z prejednávanej veci došlo k uzavretiu prvej nájomnej zmluvy na byt, ktorého prevod vlastníctva na žalobcov sa sleduje žalobou, 20. septembra 2012 a logicky tak aj všetky ďalšie zmluvy medzi žalobcami a žalovaným nesú (musia niesť) dátum neskorší než 15. september 2011 (tu 5. novembra 2014 a 16. mája 2018), ktorý bol určený ako deň nadobudnutia účinnosti zákona č. 260, pričom za skutkové tvrdenia žalobcov žalovaným výslovne nepopreté so zákonom priznaným puncom nespornosti (§ 151 ods. 1 CSP) treba považovať aj tvrdenia o podraditeľnosti prípadu žalobcov pod režim zákona č. 260, pokiaľ by tento v čase opustenia nimi skôr užívaného tzv. reštituovaného bytu v režime nájmu na dobu neurčitú už bol účinným (ktorá podmienka tu pre zanechanie tzv. reštituovaného bytu už v roku 2008 splnená nebola), vyvstáva tu jednak otázka ústavnej udržateľnosti zákonnej podmienky vzniku nároku nájomcu núteného opustiť tzv. reštituovaný byt na bytovú náhradu v režime nájmu na dobu neurčitú, ktorou je trvanie nájmu a ním podmienené umožnenie procedúry rozhodovania predpokladanej zákonom č. 260 aj ku dňu účinnosti takéhoto zákona (ktorého prijatie a ani čas účinnosti nebol nájomca schopný žiadnym spôsobom ovplyvniť), okrem nej však tiež ďalšia s takouto otázkou súvisiaca otázka, či pri splnení všetkých ostatných zákonom ustanovených podmienok dopadu zákona na konkrétny prípad (vrátane podania príslušnej žiadosti na to určenému orgánu) možno považovať za ústavne akceptovateľnú a zodpovedajúcu všeobecnej predstave spravodlivosti takú interpretáciu úpravy v zákone č. 260, ktorá obci majúcej sa postarať o bytovú náhradu za tzv. reštituovaný byt poskytne možnosť rozhodnutia sa, či s nájomcom núteným opustiť taký byt dojedná nájom na dobu určitú alebo neurčitú, závislú od toho, či sa nájomcovi podarilo v byte, za ktorý sa má poskytnúť náhrada, zotrvať až do nadobudnutia účinnosti zákona, ktorý nárok za ňu založil.

23. Ďalšími na uvedené otázky nadväzujúcimi otázkami, vyvoditeľnými z formulácie druhej otázky predostretej dovolaním z prejednávanej veci, potom je, či postup prenajímateľa spočívajúci v uzavretí s bývalým nájomcom tzv. reštituovaného bytu nájomnej zmluvy na dobu určitú zakladá neplatnosť zmluvy ako celku alebo len dojednania o dobe nájmu a či (toto iba v prípade správnosti druhej odpovede na predošlú otázku) je pre úspech žaloby o nahradenie prejavu vôle vlastníka bytu na zmluve o prevode vlastníctva nutným skoršie určenie čiastočnej neplatnosti zmluvy alebo náprava závadného stavu za pomoci antidiskriminačnej žaloby.

24. Zodpovedať otázku o ústavnej udržateľnosti podmienky vzniku nároku na bytovú náhradu, predstavovanej trvaním nájmu ku dňu nadobudnutia účinnosti zákona č. 260, je podľa názoru dovolacieho súdu povolaný ústavný súd; aj bez zaujatia jeho stanoviska však korektné riešenie k problému šlo nájsť zodpovedaním ostatných otázok, ktoré podľa názoru dovolacieho súdu bolo treba zodpovedať tak, že

- ústavne akceptovateľnou a všeobecnej predstave spravodlivého usporiadania právnych vzťahov zodpovedajúcou je len taká interpretácia úpravy v zákone č. 260/2011 Z. z., ktorá obci majúcej sa postarať o bytovú náhradu za tzv. reštituovaný byt zakladá povinnosť s nájomcom núteným opustiť skôr užívaný byt dojednať nájom na dobu neurčitú a to bez ohľadu na to, či sa nájomcovi podarilo v byte, za ktorý sa má poskytnúť náhrada, zachovať nájomný vzťah až do nadobudnutia účinnosti zákona, ktorý nárok za ňu založil;

- postup prenajímateľa v rozpore s práve uvedeným zakladá len čiastočnú neplatnosť nájomnej zmluvy v časti doby nájmu podľa §§ 39 a 41 Občianskeho zákonníka v spojení s čl. I § 13 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z. z. a

- otázku platnosti dojednania o dobe nájmu si môže vyriešiť súd rozhodujúci o žalobe nájomcu na nahradenie vôle prenajímateľa na zmluve o prevode vlastníctva bytu ako otázku predbežnú.

25. Práve tieto odpovede (a im predchádzajúce otázky) boli podľa názoru dovolacieho súdu kľúčom k prípadnému úspechu požiadavky žalobcov, keď naopak u otázky súvzťažnosti ustanovení § 29a ods. 1 a § 16 ZoVB, nastolenej dovolaním primárne, ani najvyšší súd nezdieľa názor o opodstatnenosti ich izolovanej aplikácie. Pomocou tu nemohla byť ani inak dôvodne uplatnená námietka rôznosti znení ustanovenia § 16 ods. 1 ZoVB do 30. júna 2004 vrátane a po takomto čase, pretože pomer ustanovení sa novelizáciou uskutočnenou zákonom č. 367/2004 Z. z. nezmenil, od účinnosti novelizovanej úpravy, ku ktorej došlo ešte pred vznikom sporného nájmu z prejednávanej veci a tiež pred uplatnením nároku na prevod vlastníctva bytu v tomto prípade, bolo teba usudzovať na obmedzenie povinnosti prenajímateľov na prevod vlastníctva aj u nájmov na dobu určitú (samozrejme len u tých dojednaných platne) a v tomto smere bola bez právneho významu správnosť (resp. nesprávnosť) interpretácie záverov ústavného súdu z rozhodnutí uvedených v odôvodnení napadnutého rozsudku odvolacieho súdu a podobne i zamotanie sa odvolacieho súdu v tom, prečo (a či naozaj) tu malo ísť o prípad nemožnosti domáhania sa účinnej ochrany práv na základe antidiskriminačného zákona.

26. O trovách dovolacieho konania dovolací súd nerozhodol, pretože o nich so zreteľom k zrušeniu rozsudku odvolacieho súdu patrí rozhodnúť odvolaciemu súdu (§ 453 ods. 3 CSP).

27. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.
Kategória rozhodnutia „A“

- rozhodnutie navrhované na uverejnenie v zbierke rozhodnutí

Návrh právnej vety :

Ústavne akceptovateľnou a všeobecnej predstave spravodlivého usporiadania právnych vzťahov zodpovedajúcou je len taká interpretácia úpravy v zákone č. 260/2011 Z. z., ktorá obci majúcej sa postarať o bytovú náhradu za tzv. reštituovaný byt zakladá povinnosť s nájomcom núteným opustiť skôr užívaný byt dojednať nájom na dobu neurčitú a to bez ohľadu na to, či sa nájomcovi podarilo v byte, za ktorý sa má poskytnúť náhrada, zachovať nájomný vzťah až do nadobudnutia účinnosti zákona, ktorý nárok za ňu založil.

Postup prenajímateľa uvedenému odporujúci zakladá len čiastočnú neplatnosť nájomnej zmluvy v časti doby nájmu podľa §§ 39 a 41 Občianskeho zákonníka v spojení s čl. I § 13 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z. z.

Otázku platnosti dojednania o dobe nájmu si môže vyriešiť súd rozhodujúci o žalobe nájomcu na nahradenie vôle prenajímateľa na zmluve o prevode vlastníctva bytu ako otázku predbežnú.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.