



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Sakálovej a sudkýň JUDr. Edity Bakošovej a JUDr. Aleny Svetlovskej, v spore žalobcov **1/ B.**, bývajúceho v C., **2/ M.**, bývajúceho v B. a **3/ M.**, bývajúcej v B., zastúpených J., advokátom v B., proti žalovanému **C.**, so sídlom v B., zastúpenému J., advokátkou v Ž., o **zaplatenie 132.775,67 eur s príslušenstvom**, vedenej na Okresnom súde Bratislave I pod sp. zn. 17 C 135/2007, v konaní o dovolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 10. apríla 2014 sp. zn. 9 Co 330/2012, takto

r o z h o d o l :

Dovolanie **z a m i e t a .**

Žalovaný má nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

O d ô v o d n e n i e

1. Žalobca 1/ ako nájomca bytu č. X. na základe nájomnej zmluvy č. X., uzavretej 10.

septembra 1997 s Mestskou časťou Bratislava - Staré Mesto ako správcom bytového domu (ďalej len „správca“), nachádzajúceho sa v B., postaveného na parcele č. X., (ďalej len „bytový dom“, spolu s parcelou „nehnuteľnosti“), sa spolu so žalobcami 2/ a 3/ ako nájomcami bytu č. X. v bytovom dome, na základe nájomnej zmluvy č. X., uzavretej 20. augusta 2008 so správcom, žalobou doručenou 10. júla 2007 Okresnému súdu Bratislava I proti žalovanému ako výlučnému vlastníkovi nehnuteľností, ktoré nadobudol na základe Dohody o vydaní veci, uzavretej s hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou 3. októbra 2002, domáhali uloženia povinnosti zaplatiť im 66 387,84 eur každému (žalobcovi 1/ samostatne a žalobcom 2/ a 3/ spoločne a nerozdielne) s príslušenstvom. Svoj nárok odôvodnili nesplnením záväzku žalovaného zo Zmluvy o budúcej zmluve z 11. júna 2002 zabezpečiť pre žalobcov ako budúcich kupujúcich vhodné byty predložením návrhov zmlúv o prevode vlastníctva bytov alebo alternatívne zaobstaraním príležitosti uzavrieť zmluvy o prevode vlastníctva bytov s treťou osobou podľa dohodnutých podmienok najneskôr do 30 mesiacov od účinnosti zmluvy, to je do 11. decembra 2004. V prípade nesplnenia jedného z týchto záväzkov bol žalovaný povinný do 15 dní od uplynutia dohodnutej lehoty zaplatiť žalobcovi 1/ paušálnu náhradu vo výške 66 387,84 eur s dohodnutým úrokom a žalobcom 2/ a 3/ spoločne a nerozdielne taktiež 66 387,84 eur s dohodnutým úrokom, ktoré záväzky taktiež nesplnil.

2. Okresný súd Bratislava I rozsudkom zo 7. júla 2008 č. k. 17 C 135/2007-165 žalobe v celom rozsahu vyhovel. Zároveň zaviazal žalovaného k povinnosti nahradiť žalobcom trovy konania vo výške 2 x 7 979,05 eur na účet ich právneho zástupcu do troch dní od právoplatnosti rozsudku, žalobcu 1/ a spoločne a nerozdielne žalobcov 2/ a 3/ k povinnosti zaplatiť súdny poplatok, každého vo výške 3 983,27 eur na účet Okresného súdu Bratislava I do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Okresný súd mal vykonaným dokazovaním preukázané, že žalobcovia sú nájomcami bytov v bytovom dome, ktorý je vo vlastníctve žalovaného, že účastníci uzavreli zmiešanú zmluvu a že žalovaný vôbec nesplnil svoje záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy. Pre žalobcov ako budúcich kupujúcich nezabezpečil vhodné byty predložením návrhov zmlúv o prevode vlastníctva bytov ani nezaobstaral príležitosť uzavrieť zmluvy o prevode vlastníctva bytov s treťou osobou, nezaplatil dohodnuté odstúpné, ani paušálnu náhradu vo výške 66 387,84 eur s dohodnutým úrokom, hoci žalobcovia si svoje záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy splnili. Vzali späť podnet podaný 12. apríla 2002 generálnemu prokurátorovi Slovenskej republiky a primátorovi hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a vzdali sa svojho procesného postavenia vedľajšieho

účastníka v reštitučnom konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 17 C 3/1995 na návrh žalovaného proti hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislave, predmetom ktorého bolo vydanie nehnuteľností, vrátane bytového domu, v ktorom sa nachádzajú byty, ktoré majú v prenájme a do ktorého konania vstúpili ako vedľajší účastníci na strane hlavného mesta z dôvodu ich právneho záujmu na odpredaní nájomných bytov do ich osobného vlastníctva, na ktorý odpredaj im mal vzniknúť nárok voči prenajímateľovi podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Okresný súd svoj právny záver, že účastníkmi uzatvorená zmluva nebola výlučne typickou zmluvou o budúcej zmluve podľa § 50a Občianskeho zákonníka, ale zmiešanou zmluvou podľa § 491 Občianskeho zákonníka, odôvodnil tým, že obsahovala viaceré samostatné záväzky, nielen zmluvu o budúcej zmluve v časti záväzku žalovaného žalobcom predložiť návrhy zmlúv o prevode vlastníctva bytov a povinnosti žalobcov ich prijať, ale aj príkaznú zmluvu podľa § 724 Občianskeho zákonníka v časti záväzku žalovaného bezodplatne obstarat' príležitosť žalobcom uzavrieť zmluvy o prevode vlastníctva bytov s treťou osobou za rovnakých podmienok a záväzok žalobcov návrhy zmlúv predložené treťou osobou prijať, dohodu o urovnaní podľa § 585 Občianskeho zákonníka v časti záväzku žalobcov vziať späť podnet podaný generálnemu prokurátorovi Slovenskej republiky a primátorovi hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a vzdať sa svojho postavenia vedľajšieho účastníka v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 17 C 3/1995 s tým, že ani v budúcnosti si ich nebudú uplatňovať a nepomenovanú zmluvu podľa § 51 Občianskeho zákonníka v časti paušálnej náhrady s príslušným zmluvným úrokom. Okresný súd ďalej uviedol, že ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť (§ 41 Občianskeho zákonníka) a že v predmetnej veci ide podľa § 561 Občianskeho zákonníka o alternatívne záväzky, keďže žalovaný mal možnosť vybrať si spôsob splnenia záväzku zabezpečiť žalobcom vhodný byt buď predložením návrhov zmlúv o prevode vlastníctva bytov alebo zaobstaraním príležitosti uzavrieť zmluvy o prevode vlastníctva bytov s treťou osobou, pričom zánik alebo neplatnosť jedného z nich znamená zánik možnosti voľby, nie zánik alebo neplatnosť celej zmluvy. S poukazom na § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka bol toho právneho názoru, že zmluva v časti záväzku žalovaného žalobcom predložiť návrhy zmlúv o prevode vlastníctva bytov (záväzok vyplývajúci zo zmluvy o budúcej zmluve) je absolútne neplatnou z dôvodu neurčitosti vymedzenia predmetu ako podstatnej náležitosti zmluvy. Uviedol, že zmluva o budúcej zmluve musí mať obsahové a formálne náležitosti, ktoré má mať budúca kúpna zmluva a pokiaľ je jej predmetom nehnuteľnosť, musí vyhovovať nielen ustanoveniam Občianskeho zákonníka, ale aj zákonu č. 162/1995 Z.z. o katastri

nehnutelností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“). Keď jednou z podstatných náležitostí budúcej zmluvy je predmet, v danej veci byt ako individuálne určená vec, tento musí byť dojednaný tak, aby bolo možné prejav vôle účastníkov uzavrieť kúpnu zmluvu nahradiť súdnym rozhodnutím, čo v predmetnej veci nebolo splnené. Na základe uvedeného bol okresný súd toho názoru, že záväzok žalovaného sa obmedzil iba na zaobstaranie príležitosti žalobcom uzatvoriť zmluvy o prevode vlastníctva bytov s treťou osobou, ktorý žalovaný nesplnil a následne nesplnil ani samostatný záväzok zaplatiť žalobcom paušálnu náhradu, ktorá im mala nahradiť to, čo sa im nedostalo od žalovaného - nadobudnutia bytov do vlastníctva za dojednaných zvýhodnených podmienok v zmluve, ktoré byty by boli inak získali od správcu ako nájomcovia prevodom do vlastníctva za nižšiu cenu z dôvodu vzniku nároku na jeho odkúpenie. K námietke žalovaného ohľadom neplatnosti dojednania paušálnej náhrady pre rozpor s dobrými mravmi pre hrubý nepomer medzi hlavným plnením v sume 8 298,48 eur (dohodnutou cenou, za ktorú mali žalobcovia byty nadobudnúť) a paušálnou náhradou v sume 66 387,84 eur okresný súd uviedol, že vzal zreteľ na skutočnosť, že žalovanému sa dostalo protiplnenia v hodnote bytov v nájme žalobcov na základe dohody o vydaní veci, a preto tomu adekvátne zodpovedá protiplnenie žalobcom tak, aby nadobudli iný porovnateľný byt do vlastníctva za zvýhodnenú cenu. Na základe uvedeného okresný súd považoval uplatnenie dojednanej paušálnej náhrady s príslušným zmluvným úrokom za dôvodné. Okresný súd zaviazal žalobcov na zaplatenie súdneho poplatku z návrhu podľa § 2 ods. 1 písm. a/ zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov. O návrhu na náhradu trov konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 veta prvá Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“) v spojení s príslušnými ustanoveniami vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb (ďalej len „vyhláška č. 655/2004 Z. z.“).

3. Krajský súd v Bratislave na odvolanie žalovaného rozsudkom z 1. októbra 2009 sp. zn. 9 Co 293/2008 rozsudok súdu prvej inštancie vo veci samej zmenil tak, že žalobu zamietol a žalobcov zaviazal k povinnosti nahradiť žalovanému trovy konania vo výške 12 823,70 eur k rukám jeho právnej zástupkyne do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Po zopakovaní dokazovania dospel k záveru, že účastníci uzavreli 11. júna 2002 podľa § 50a Občianskeho zákonníka zmluvu o budúcej zmluve a nie zmiešanú zmluvu, keďže v tejto zmluve boli len bližšie a podrobnejšie špecifikované záväzky žalobcov ako budúcich kupujúcich a súčasťou tejto zmluvy bola aj dohoda o zmluvnej pokute, ktorú sa zaviazal žalovaný ako budúci predávajúci zaplatiť žalobcom v prípade nesplnenia svojho záväzku.

Svoje rozhodnutie právne odôvodnil § 50a Občianskeho zákonníka, upravujúceho zmluvu o budúcej zmluve a § 544 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, upravujúceho zmluvnú pokutu. Odvolací súd po tom, čo dospel k záveru, že v danej veci je potrebné celú zmluvu posúdiť ako zmluvu o budúcej zmluve, sa zaoberal otázkou jej platnosti a dospel k právnomu záveru, že je absolútne neplatnou s poukazom na § 39 Občianskeho zákonníka. Absolútnu neplatnosť zmluvy videl v chýbajúcich obsahových a formálnych náležitostiach, ktoré mala mať budúca kúpna zmluva podľa Občianskeho zákonníka a katastrálneho zákona. Z dôvodu absolútnej neplatnosti celej zmluvy o budúcej zmluve mal odvolací súd za to, že ani záväzok z dohody o zmluvnej pokute nevznikol, keďže jeho existencia ako akcesorického záväzku, ktorý mal zabezpečovať splnenie zmluvnej povinnosti (R 14/1999) a dôsledky sa viažu na hlavný záväzok a jeho účinky nemôžu nastať, ak nedošlo k vzniku hlavného záväzku, z ktorého dôvodu považoval nárok žalobcov za nedôvodný. O náhrade trov celého konania rozhodol odvolací súd podľa § 224 ods. 2, § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s príslušnými ustanoveniami vyhlášky č. 655/2004 Z. z.

4. Najvyšší súd Slovenskej republiky na dovolanie žalobcov uznesením z 28. mája 2012 sp. zn. 4 Cdo 216/2010 zrušil rozsudok odvolacieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie z dôvodu jeho nepreskúmateľnosti. Za nepreskúmateľný považoval dovolací súd záver odvolacieho súdu, že nejde o zmiešanú zmluvu, z ktorej by vyplývali nielen záväzky zo zmluvy o budúcej zmluve, ale aj záväzky z príkaznej zmluvy, z dohody o urovaní a z nepomenovanej zmluvy, ale ide o zmluvu o budúcej zmluve. Rozhodnutie odvolacieho súdu považoval za nepreskúmateľné aj v časti posúdenia záväzku žalovaného bezodplatne zaobstarat' príležitosť žalobcom uzavrieť zmluvy o prevode vlastníctva bytov s treťou osobou a záväzok žalobcov vziať späť podnet podaný GP SR a primátorovi Bratislavy a vzdať sa svojho postavenia vedľajšieho účastníka v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava I.

5. Krajský súd v Bratislave rozsudkom z 10. apríla 2014 sp. zn. 9 Co 330/2012 rozsudok súdu prvej inštancie vo veci samej zmenil tak, že žalobu zamietol a žalobcov zaviazal k povinnosti nahradiť žalovanému trovy konania v sume 7 966,54 eur a trovy právneho zastúpenia vo výške 7 040,61 eur na účet jeho právnej zástupkyne do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Odvolací súd v rozhodnutí podrobne uviedol, ako a z akých dôvodov rozhodol súd prvej inštancie, ako rozhodol odvolací súd svojim prvým rozsudkom, z akého dôvodu bolo jeho rozhodnutie zrušené dovolacím súdom, čoho sa žalovaný domáhal

v odvolaní a svoje rozhodnutie aj náležite odôvodnil. Odvolací súd mal za preukázané, že strany uzavreli 11. júna 2002 zmluvu označenú ako Zmluva o budúcej zmluve podľa § 50a Občianskeho zákonníka, na základe ktorej sa žalovaný ako budúci predávajúci zaviazal zabezpečiť pre žalobcov ako budúcich kupujúcich vhodný byt predložením návrhu zmluvy na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu najneskôr do 30 mesiacov od účinnosti zmluvy a žalobcovia sa zaviazali na výzvu žalovaného túto zmluvu uzatvoriť prijatím predloženého návrhu na uzavretie zmluvy najneskôr do 10 dní od predloženia zmluvy o prevode vlastníctva bytu (čl. II, III). Náležitosti návrhu zmluvy o prevode vlastníctva bytu boli dohodnuté v čl. IV zmluvy, kde okrem iného pod bodom 1.1 bolo dohodnuté, že predmetom zmluvy o budúcej zmluve je záväzok žalovaného previesť vhodný byt do vlastníctva žalobcov a záväzok žalobcov zaplatiť za prevod bytu žalovanému kúpnu cenu 8 298,48 eur (250 000 Sk). V čl. V zmluvy bol vymedzený vhodný byt všeobecne pod bodom 1 až 3 a osobitne v bodoch 4 a 5 čo do výmery podlahovej plochy a samostatnosti kuchyne, kúpeľne a WC. Strany si dohodli náhradné plnenie v čl. VI tak, že žalovaný je oprávnený plniť svoj záväzok zabezpečiť pre žalobcov vhodný byt aj tak, že im v lehote 30 mesiacov od účinnosti zmluvy zaobstará príležitosť uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu s treťou osobou za rovnakých podmienok, aké sú dohodnuté v tejto zmluve v čl. III, IV a V a žalobcovia sú povinní návrh na uzavretie zmluvy predložený treťou osobou prijať. V čl. VIII si strany dohodli zaplatenie paušálnej náhrady žalovaným každému zo žalobcov vo výške 66 387,84 eur (2.000 000 Sk) s príslušným úrokom v lehote do 15 dní od uplynutia lehoty 30 mesiacov od účinnosti zmluvy pre prípad, ak z akéhokoľvek dôvodu žalovaný nesplní svoj záväzok podľa tejto zmluvy v lehote 30 mesiacov od účinnosti zmluvy. V čl. XI sa žalobcovia zaviazali najneskôr do 3 pracovných dní od účinnosti zmluvy vziať späť podnety podané 12. apríla 2002 generálnemu prokurátorovi Slovenskej republiky a primátorovi hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy s tým, že ani v budúcnosti ich neuplatnia a ani nebudú uplatňovať a zaviazali sa vzdať svojho postavenia intervenienta (vedľajšieho účastníka) v konaní na Okresnom súde Bratislava I s tým, že ani v budúcnosti si ho nebudú uplatňovať. Zmluva nadobudla podľa bodu 4 čl. XIII platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami 11. júna 2002. Odvolací súd dospel k záveru, že žalobcami uplatnená paušálna náhrada je zmluvnou pokutou, pričom svoj záver právne odôvodnil § 544 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka. Mal za to, že v prejednávanej veci bola zmluvná pokuta dohodnutá pre prípad, ak žalovaný nesplní svoj záväzok. Odvolací súd sa nestotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že zmluvné dojednanie o paušálnej náhrade je podľa § 51 Občianskeho zákonníka samostatným záväzkom popri ostatných dojednaniach o vecnom plnení. Uviedol,

že zmluva je dôvodom vzniku záväzkového vzťahu a podľa citovaného ustanovenia môžu účastníci uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu zákona. Pre právne vzťahy vyplývajúce z inominátnych zmlúv je rozhodujúci vždy obsah zmluvy, teda to ako sú vymedzené vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán. Úprava práv a povinností zmluvných strán v čl. VIII zmluvy je podľa názoru odvolacieho súdu len sankcia za nesplnenie povinnosti predávajúcim. Právny režim nepomenovaných zmlúv sa riadi vedľa rozhodujúceho vlastného zmluvného dojednanja aj tými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú občianskoprávne vzťahy, ktoré sú im obsahom a účelom najbližšie alebo ktoré sú týmto neupraveným ale existujúcim zmluvám a občianskoprávnym vzťahom z nich vzniknutých podobné, resp. najbližšie (tzv. analógia zákona podľa § 491 ods. 2 a § 853 Občianskeho zákonníka). Vzhľadom na vzájomnú úpravu práv a povinností a ich obsah, podľa názoru odvolacieho súdu čl. VIII nie je možné vykladať ako nepomenovanú zmluvu, ktorá by spôsobila vznik samostatného záväzku, ale ako dohodu o zmluvnej pokute, keďže v tomto článku bolo dohodnuté zabezpečenie splnenia hlavného, resp. náhradného záväzku. Samotná skutočnosť, že účastníci v zmluve neuviedli zákonný termín „zmluvná pokuta“ ale použili termín „paušálna náhrada“ s odkazom na § 544 Občianskeho zákonníka, samo osebe nemôže byť dôvodom preto, aby súd pri výklade takéhoto úkonu vychádzal len z významu jeho jazykového vyjadrenia a neprihliadol tiež na úmysel konajúcich osôb a ďalšie okolnosti rozhodné pre výklad prejavu vôle účastníkov. Odvolací súd mal za to, že medzi účastníkmi bola uzatvorená zmluva o budúcej zmluve a nie zmiešaná zmluva ako uzavrel súd prvej inštancie, a to s poukazom na § 50a Občianskeho zákonníka v spojení s § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, keď jazykové vyjadrenie právneho úkonu zachyteného v zmluve sa najprv vykladá prostriedkami gramatickými, logickými či systematickými a obsah právneho úkonu možno posúdiť aj podľa vôle strán v okamžiku uzavretia zmluvy, avšak za podmienky, že táto vôľa nie je v rozpore s tým, čo vyplýva z jazykového vyjadrenia úkonu. Prihliadol na označenie zmluvy ako zmluva o budúcej zmluve uzavretá podľa § 50a Občianskeho zákonníka, na ustanovenia zmluvy o predmete zmluvy, čase uzavretia zmluvy, náležitostiach zmluvy o prevode vlastníctva bytu a tiež na návrh na začatie konania, v ktorom žalobcovia návrh odôvodnili tiež uzavretím zmluvy o budúcej zmluve. Záväzok zabezpečiť pre žalobcov vhodný byt aj alternatívnym spôsobom odvolací súd vyhodnotil ako dohodu o náhradnom plnení podľa § 561 Občianskeho zákonníka, čo vyplýva aj z čl. II zmluvy, v ktorom je upravený predmet zmluvy. Odvolací súd následne dospel k záveru o absolútnej neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 5 ods. 1 zákona č. 182/1193 Z. z. o vlastníctve bytov a

nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“), keď v zmluve neboli dohodnuté podstatné náležitosti budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu, a teda nedošlo k dohode o všeobecných náležitostiach v zmysle § 43 a nasl. a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka ako aj dohode o špeciálnych náležitostiach v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. Odvolací súd poukázal na to, že medzi významné požiadavky na právne úkony patria náležitosti vôle a jej prejavu. Náležitosťami prejavu sú zrozumiteľnosť, určitosť a v niektorých prípadoch i forma prejavu. Nezrozumiteľný je prejav vtedy, keď nie je možné ani výkladom zistiť, čo ním malo byť vyjadrené. Určitosť prejavu sa týka jeho obsahovej stránky, neurčitý prejav vôle je síce zrozumiteľný, avšak neistý je jeho obsah. Neurčitosť môže byť odstránená výkladom podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ale pokiaľ nie je možné uvedený nedostatok odstrániť týmto spôsobom, ide o právny úkon neplatný. Vzhľadom na povahu kontraktnej povinnosti predpisuje zákon písomnú formu zmluvy o budúcej zmluve, ktorá musí pod sankciou neplatnosti obsahovať dohodu ako o podstatných náležitostiach budúcej zmluvy, tak aj o dobe, dokedy má byť táto zmluva uzatvorená. Ak ide o právny úkon, pri ktorom je pod sankciou neplatnosti stanovená písomná forma, musí byť určitosť prejavu vôle daná obsahom listiny, na ktorej je tento prejav zaznamenaný. Nestačí, že účastníkom právneho vzťahu je jasné, čo je predmetom zmluvy, pokiaľ to nie je poznateľné z jej textu (porovnaj rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22 Cdo 2374/98, 3 Cdon 227/96 a 33 Odo 311/2011). Určitosť písomného prejavu vôle je pritom objektívnou kategóriou a takýto prejav by nemal vzbudzovať pochybnosti o jej obsahu ani u osôb, ktoré nie sú účastníkmi daného zmluvného vzťahu. Podľa názoru odvolacieho súdu musí záväzok zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom bude prevod vlastníctva bytu, zodpovedať požiadavkám zákona č. 182/1993 Z. z. Keď k platnosti zmluvy o budúcej zmluve sa vyžaduje dohoda účastníkov o podstatných náležitostiach zamýšľanej zmluvy, požiadavkám určitosti prejavu vyhovuje, ak je predmet zmluvy označený tak, aby nebol zameniteľný s iným predmetom, čo nakoniec tvrdili vo svojich vyjadreniach aj žalobcovia. Keď v predmetnej zmluve nedošlo k dohode o podstatných náležitostiach, nedošlo ani k uzatvoreniu platnej zmluvy o budúcej zmluve. V súvislosti s prevodom bytu totiž musia byť upravené aj pomery k spoločným častiam domu, určenie spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku, stanovenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, čo je významné pre záver o tom, v akom rozsahu sa vlastník bytu bude podieľať tak na správe ako aj na nákladoch údržby spoločných častí domu. Skutočnosť, že s vlastníctvom bytu je neoddeliteľne spojené aj užívanie spoločných častí, priestorov a zariadení domu a spoluvlastnícke právo k týmto častiam a priestorom, si

vyžaduje, aby boli v zmluve o budúcej zmluve zahrnuté a vymedzené aj zákonné náležitosti tieto otázky riešiace (porovnaj rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 28 Cdo 1556/2012, uznesenie ÚS ČR sp. zn. IV. ÚS 3230/2012). Odvolací súd preto uzavrel, že ak by aj pripustil, že predmetná zmluva obsahuje popis budúceho bytu ako to tvrdili žalobcovia, neobsahuje vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve, pozemku zastavanom domov a na príľahlom pozemku, určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku a určenie, ktoré spoločné časti a zariadenia domu, príslušenstva a príľahlého pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov, a tento nedostatok spôsobuje absolútnu neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve ako celku, vrátane dohody o náhradnom plnení, resp. jej ďalších dojednaní, keďže neplatná zmluva nemôže vyvolať zamýšľané právne účinky. Zároveň uviedol, že dohoda o náhradnom plnení je neplatná aj s poukazom na § 37 Občianskeho zákonníka pre neurčitosť z rovnakých dôvodov ako zmluva o budúcej zmluve. Po tom čo odvolací súd dospel k záveru o neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve a neplatnosti dohody o náhradnom plnení, dospel k záveru, že táto neplatnosť spôsobuje aj neplatnosť dohody o zmluvnej pokute, ktorá má akcesorickú povahu a nemôže byť dohodnutá bez existencie hlavného zabezpečeného záväzku a jej platnosť je aj závislá na platnosti hlavného zabezpečeného záväzku (porovnaj R 14/1999, rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 33 Odo 330/2002, 33 Odo 744/2006, 33 Cdo 5391/2008, 33 Cdo 110/2010). Na základe uvedeného považoval odvolací súd žalobu za bezdôvodnú. Odvolací súd sa nezaoberal námietkami žalobcov, ktoré neboli spôsobilé privodiť iné právne hodnotenie stavu veci s poukazom na závery Ústavného súdu Slovenskej republiky, ktoré konštantne pripomína vo svojich rozhodnutiach a judikatúru Európskeho súdu pre ľudské práva. O náhrade trov konania rozhodol odvolací súd podľa § 224 ods. 1 a 2, § 142 ods. 1, § 151 ods. 1 a § 149 ods. 1 O.s.p. v spojení s príslušnými ustanoveniami vyhlášky č. 655/2004 Z.z.

6. Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podali dovolanie žalobcovia podľa § 238 ods. 1 O.s.p. z dôvodov podľa § 241 ods. 2 písm. a/ O.s.p. v spojení s § 237 písm. f/ O.s.p. a podľa § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky navrhli rozhodnutie odvolacieho súdu zmeniť a ich žalobe v celom rozsahu vyhovieť. Podľa ich názoru bol správny záver súdu prvej inštancie, že v danej veci je predmetom zmluvy nielen záväzok zo zmluvy o budúcej zmluve, ale aj z príkaznej zmluvy a dohody o urovaní

a ide tak o zmiešanú zmluvu so samostatnými záväzkami, navzájom oddeliteľnými v zmysle § 41 Občianskeho zákonníka, čo vyplýva z jej obsahu. Uviedli, že záväzkom žalovaného bolo zabezpečiť pre nich byt, pričom tento záväzok mohol žalovaný splniť dvomi spôsobmi, predložením návrhov zmlúv o prevode bytov na základe zmluvy o budúcej zmluve, alebo alternatívne zabezpečením príležitosti uzatvoriť zmluvy o prevode bytov s treťou osobou na základe príkaznej zmluvy, pričom výber spôsobu zadováženia bytov bol na žalovanom. Podľa ich názoru je zmluva o budúcej zmluve platnou, keďže boli dohodnuté všetky jej podstatné náležitosti, a to spôsob určenia predmetu budúcej zmluvy tak, že ho určí žalovaný na základe kritérií uvedených v zmluve a kúpna cena. Odvolaciemu súdu vytkli, že prihliadol len na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 274/2004 a nie aj na iné rozhodnutia, napr. rozhodnutie sp. zn. 4 Cdo 146/99, podľa ktorého podmienkou platnosti zmluvy o budúcej zmluve je aj to, či je jej obsahom dohoda o podstatných náležitostiach budúcej zmluvy do takej miery, že zmluvné strany dohodli aspoň spôsob ich určenia. So záverom odvolacieho súdu nesúhlasili ani v časti právneho posúdenia záväzku zaplatiť paušálnu náhradu ako záväzku z dohody o zmluvnej pokute podľa § 544 Občianskeho zákonníka s poukazom na jazykové vyjadrenie v zmluve a ich vôľu dojednať náhradu za plnenie, ktoré im mal žalovaný poskytnúť a neposkytol. Uviedli, že ich úmyslom nebolo žalovaného sankcionovať, ale zabezpečiť si náhradu pre prípad neplnenia zo strany žalovaného, pričom Občiansky zákonník nebráni dohodnúť náhradné plnenie a že zaplatením zmluvnej pokuty sa dlžník nezbavuje svojho záväzku, a teda keby dohodli zmluvnú pokutu, domáhali by sa i splnenia hlavného záväzku. Zároveň poukázali na čl. VIII ods. 3 zmluvy, podľa ktorého táto zaniká tiež okamihom, keď žalobcovia dostanú paušálnu náhradu. Poukázali na princíp ochrany nadobudnutých práv a právnej istoty, zmluvnú voľnosť, zásadu pacta sunt servanda, princíp autonómie zmluvných strán a princíp zákazu prehnaneho formalizmu. V dovolaní namietali aj nepreskúmateľnosť záveru odvolacieho súdu v časti, že uzavretá zmluva nie je zmluvou zmiešanou.

7. Žalovaný sa vo vyjadrení k dovolaniu stotožnil so záverom odvolacieho súdu. Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky navrhol dovolanie žalobcov zamietnuť a zaviazať ich k povinnosti nahradiť mu trovy dovolacieho konania.

8. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací [(§ 35 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“)], po zistení, že dovolanie podala včas strana sporu (žalobcovia, ďalej aj dovolatelia), zastúpená v súlade s § 429 ods. 1 C.s.p.,

proti rozhodnutiu, ktoré bolo možné napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 443 C.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu v rozsahu podľa § 440 C.s.p. a dospel k záveru, že dovolanie nie je dôvodné.

9. Vzhľadom k tomu, že dovolanie bolo podané 27. júna 2014, t.j. pred 1. júlom 2016, za účinnosti Občianskeho súdneho poriadku, dovolací súd postupoval v zmysle ustanovení § 470 ods. 1 a 2 C.s.p., na základe ktorého, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti a právne účinky úkonov, ktoré nastali v konaní pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované a prípustnosť dovolania posudzoval v zmysle § 236, § 237 a § 238 O.s.p.

10. S poukazom na prechodné ustanovenie § 470 ods. 2 C.s.p., Najvyšší súd Slovenskej republiky uvádza, že dovolaním bolo možné v čase podania dovolania napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťal (§ 236 ods. 1 O.s.p.). Občiansky súdny poriadok upravoval prípustnosť dovolania proti rozsudku odvolacieho súdu v ustanoveniach § 237 a § 238 O.s.p. Podľa § 238 ods. 1 O.s.p., bolo dovolanie prípustné tiež proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej.

11. Žalobcovia podali dovolanie proti zmeňujúcemu rozsudku odvolacieho súdu, ich dovolanie preto je prípustné.

12. Občiansky súdny poriadok účinný v čase podania dovolania ukladal dovolaciemu súdu, aby aj ex offo posúdil, či v konaní nedošlo k niektorej zo závažných procesných väd, ktoré boli uvedené v § 237 ods. 1 O.s.p.

13. Dovolatelia procesné vady konania v zmysle § 237 ods. 1 písm. a/ až e/ a g/ O.s.p. nenamietali a ich existencia ani nevyšla v dovolacom konaní najavo.

14. Dovolatelia mali za to, že im v konaní bola odňatá možnosť pred súdom konať. Pod odňatím možnosti konať pred súdom (§ 237 písm. f/ O.s.p.) sa rozumel taký procesne nesprávny postup súdu, ktorým sa strane sporu znemožní realizácia jej procesných práv, priznaných jej v občianskom súdnom konaní za účelom ochrany jej práv a právom

chránených záujmov (napr. právo zúčastniť sa pojednávania, robiť prednesy, navrhovať dôkazy, vyjadrovať sa k vykonaným dôkazom, vykonávať svoje práva a povinnosti prostredníctvom zvoleného zástupcu, právo na presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia, právo na doručenie odvolania, právo na možnosť vyjadriť sa k podanému odvolaniu, právo na doručenie vyjadrenia k odvolaniu a pod.).

15. Najvyšší súd vo svojich rozhodnutiach uvádzal, že pre záver o existencii procesnej vady konania v zmysle § 237 ods. 1 O.s.p. nie je významný subjektívny názor strany, ktorá namieta, že sa súdy nižších stupňov dopustili takej vady, rozhodujúcim je len záver dovolacieho súdu, že k tejto procesnej vade skutočne došlo (viď napríklad rozhodnutia sp. zn. 1 Cdo 6/2014, 2 Cdo 609/2015, 3 Cdo 409/2015, 4 Cdo 143/2015, 5 Cdo 238/2015, 6 Cdo 30/2016, 7Cdo 371/2015, 8 Cdo 34/2016).

16. Podľa názoru dovolateľov je rozhodnutie odvolacieho súdu nedostatočne odôvodnené až do tej miery, že je arbitrárne a nepreskúmateľné, v čom videli žalovaní odňatie možnosti konať pred súdom v zmysle § 237 ods. 1 písm. f/ O.s.p.

17. Podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, každý má právo na to, aby jeho záležitosť bola spravodlivo, verejne a v primeranej lehote prejednaná nezávislým a nestranným súdom zriadeným zákonom. Právo na spravodlivý súdny proces neznamená ale právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda aby bolo rozhodnuté v súlade s jeho požiadavkami a právnymi názormi (I. ÚS 50/04). Z práva na spravodlivé súdne konanie vyplýva aj povinnosť všeobecného súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a dôkaznými návrhmi strán (avšak) s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie (I. ÚS 46/05). Súd sa z tohto dôvodu nemusí v odôvodnení svojho rozhodnutia zaoberať úplne všetkými dôvodmi a argumentmi procesných strán; postačujúcim je, ak z odôvodnenia rozhodnutia sú zrejmé všetky pre rozhodnutie podstatné skutočnosti objasňujúce skutkový a právny základ rozhodnutia (viď tiež II. ÚS 76/07).

18. Nepreskúmateľnosť rozhodnutia bola už dávnejšou judikatúrou Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (R 111/1998) považovaná za procesnú vadu („inú vadu konania“) nezakladajúcu prípustnosť dovolania. Správnosť takého nazerania na právne dôsledky nepreskúmateľnosti potvrdili viaceré rozhodnutia ústavného súdu o sťažnostiach proti tým rozhodnutiam Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktoré zotrvali na právnych záveroch

súladných s R 111/1998 (vid' napríklad rozhodnutia sp. zn. I. ÚS 364/2015, II. ÚS 184/2015 a III. ÚS 288/2015).

19. Na rokovaní občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktoré sa uskutočnilo 3. decembra 2015, bolo prijaté zjednocujúce stanovisko, právna veta ktorého znie: „Nepreskúmateľnosť rozhodnutia zakladá inú vadu konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ Občianskeho súdneho poriadku. Výnimočne, keď písomné vyhotovenie rozhodnutia neobsahuje zásadné vysvetlenie dôvodov podstatných pre rozhodnutie súdu, môže ísť o skutočnosť, ktorá zakladá prípustnosť dovolania podľa § 237 ods. 1 písm. f/ Občianskeho súdneho poriadku“. Toto stanovisko, ktoré bolo publikované v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod R 2/2016, považuje dovolací súd za plne opodstatnené aj v preskúmvanej veci. Dodáva, že obsah spisu neposkytuje žiadny podklad pre to, aby sa na daný prípad uplatnila druhá veta tohto stanoviska, ktorá predstavuje krajnú výnimku z prvej vety a týka sa výlučne len celkom ojedinelých prípadov, ktoré majú znaky relevantné aj podľa judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva. O taký prípad ide v praxi napríklad vtedy, keď rozhodnutie súdu neobsahuje vôbec žiadne odôvodnenie, alebo keď sa vyskytli „vady najzákladnejšej dôležitosti pre súdny systém“ (pozri Sutyazhnik proti Rusku, rozsudok z roku 2009), prípadne ak došlo k vade tak zásadnej, že mala za následok „justičný omyl“ (Ryabykh proti Rusku, rozsudok z roku 2003). V danom prípade obsah spisu nedáva žiadny dôvod, aby na preskúmvanú vec bola aplikovaná druhá veta uvedeného stanoviska.

20. Dovolatelia preto nedôvodne namietajú, že im v dôsledku nimi tvrdených nedostatkov odôvodnenia napadnutého rozsudku bola odňatá možnosť pred súdom konať.

21. Žalobcovia ďalej v dovolaní namietali, že napadnutý rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci a dôvodnosť svojho tvrdenia vyvodzovali z nesprávneho právneho záveru odvolacieho súdu ohľadom ustanovení Občianskeho zákonníka, keď mali za to, že v danej veci ide o zmiešanú zmluvu, ktorá zahŕňa zmluvu o budúcej zmluve, príkaznú zmluvu a dohodu o urovaní a dojednaná zmluva o budúcej zmluve je platným právnym úkonom.

22. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávne právne

posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

23. V preskúmvanej veci nebolo medzi stranami sporné, že žalobca 1/ bol nájomcom bytu č. X., nachádzajúcim sa v bytovom dome, ktorého vlastníkom je žalovaný a že nájomnú zmluvu k bytu uzavrel s mestskou časťou Bratislava Staré mesto v r. 1997; že žalobcovia 2/ a 3/ ako manželia boli nájomcami bytu č. X. v bytovom dome, ktorého vlastníkom je žalovaný a že uzavreli nájomnú zmluvu k bytu s mestskou časťou Bratislava Staré mesto v r. 1998; že žalovaný nadobudol bytový dom titulom Dohody o vydaní veci z 3. októbra 2002 v rámci reštitúcie podľa zákona č. 282/1993 Z. z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam (ďalej len „zákon č. 282/1993 Z. z.“); že žalobcovia so žalovaným uzavreli 11. júna 2002 zmluvu označenú ako „Zmluva o budúcej zmluve podľa § 50a Občianskeho zákonníka“ z toho dôvodu, že žalobcovia boli nájomcami bytov v bytovom dome, o reštitúciu ktorého mal žalovaný záujem podľa zákona č. 282/1993 Z. z.

24. Predmetom zmluvy bol záväzok žalovaného ako budúceho predávajúceho zabezpečiť pre žalobcov ako budúcich kupujúcich vhodný byt jednou z dvoch možností dohodnutých v zmluve. Prvou možnosťou bolo predloženie návrhu zmluvy na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu žalovaným do 30 mesiacov od účinnosti zmluvy a previesť vhodný byt do vlastníctva žalobcov s tým, že žalobcovia sa zaviazali na výzvu žalovaného zmluvu uzatvoriť za podmienok v nej uvedených do 10dní od predloženia návrhu (prijať ho) a zaplatiť kúpnu cenu 8 298,48 eur (250 000 Sk) ako bolo uvedené v čl. II až IV zmluvy. Vhodný byt bol v čl. V zmluvy špecifikovaný ako miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného alebo iného príslušného orgánu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky, mal vyhovovať zdravotným, hygienickým, bezpečnostným, technickým a iným požiadavkám stanoveným všeobecne záväznými právnymi predpismi a mal byť v dobrom technickom stave a bez akýchkoľvek právnych väd a tiarch, ktoré by bránili jeho riadnemu užívaniu a mal sa nachádzať v Bratislave - Starom meste. Ďalej bolo dohodnuté, že byt mal mať podlahovú plochu pre žalobcu 1/ o výmere aspoň 77 m² a pre žalobcov 2/ a 3/ aspoň 90 m² a mal mať samostatnú kuchyňu, kúpeľňu a WC. Druhou možnosťou bolo obstaranie príležitosti

žalobcom uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu s treťou osobou za podmienok uvedených v čl. III až V zmluvy v 30 mesačnej lehote od účinnosti zmluvy s tým, že žalobcovia sa zaviazali návrh na uzavretie zmluvy predložený treťou osobou prijať za podmienok uvedených v čl. III až V zmluvy. Zmluvné strany si v č. VII zmluvy dohodli oprávnenie žalovaného zmluvu zrušiť zaplatením odstupného a pre prípad nesplnenia záväzku žalovaným zaplatiť každému zo žalobcov paušálnu náhradu 66 387,84 eur (2.000 000,- Sk) s príslušným úrokom. V čl. IX zmluvy sa žalovaný zaviazal, že žalobcom umožní užívať byty, ktoré titulom nájomných zmlúv užívajú, za rovnakých podmienok, a to až do splnenia svojho záväzku vyplývajúceho z predmetnej zmluvy pod sankciou náhrady škody. V čl. XI sa žalobca 1/ zaviazal, že do 3 pracovných dní od účinnosti zmluvy vezme späť podnet podaný 12. apríla 2002 generálnemu prokurátorovi Slovenskej republiky a primátorovi hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, resp. oznámi, že na ňom netrvá a žalobcovia sa zaviazali, že ako intervenienti (vedľajší účastníci) v konaní, vedenom na Okresnom súde Bratislava I, sa vzdajú tohto procesného postavenia a že ani v budúcnosti ho nebudú uplatňovať s tým, že žalovaný bol oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak by tak žalobcovia neurobili. V čl. XIII zmluvy sa zmluvné strany dohodli pre prípad, že ak mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy neschváli 20. júna 2002 vydanie nehnuteľnosti žalovanému a nestane sa tak ani do 2 mesiacov od účinnosti zmluvy, zmluva sa od počiatku ruší. Zmluva nadobudla účinnosť podľa čl. XIII bodu 4 zmluvy dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, t. j. 11. júna 2002.

25. Po preskúmaní veci dospel dovolací súd k záveru, že rozhodnutie odvolacieho súdu je vecne správne.

26. Podľa zákona č. 282/1993 Z. z., pokiaľ povinná osoba vydala oprávnenej osobe nehnuteľnosť na základe dohody o vydaní veci, dňom prevzatia nehnuteľných vecí vstupuje oprávnená osoba do práv a záväzkov prenajímateľa, ktoré vyplývajú zo zmluvy o nájme bytov, o nájme pozemkov alebo zo zmluvy o nájme nebytových priestorov v prevzatej nehnuteľnosti. Ak sa o výške nájomného a podmienkach jeho platenia oprávnená osoba, ktorej bola nehnuteľnosť vydaná, s užívateľom bytu alebo nebytových priestorov uvedených v odseku 2 nedohodne, rozhodne o výške nájomného príslušný orgán štátnej správy podľa všeobecne platných cenových predpisov (§ 4 ods. 1, § 5 ods. 2, § 11 ods. 1 a 4 zákona č. 282/1993 Z. z.).

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

Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Podľa § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka, právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa § 41 Občianskeho zákonníka, ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

Podľa § 50a ods. 1 až 3 Občianskeho zákonníka, sa účastníci môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach. Ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté. Tento záväzok zaniká, pokiaľ okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela.

27. V danej veci bola preskúmaná zmluva uzavretá z dôvodu, že byty, ktorých nájomcami boli žalobcovia, sa nachádzali v bytovom dome, o reštitúciu ktorého mal záujem žalovaný. Najvyšší súd Slovenskej republiky považuje za potrebné najskôr preto uviesť, že v prípadoch, keď došlo k reštitúcií majetku štátom registrovanej cirkvi alebo náboženskej spoločnosti so sídlom v Slovenskej republike ako oprávnenej osobe, a to aj v prípade reštitúcie bytov v bytovom dome, dňom prevzatia nehnuteľných vecí vstúpila oprávnená osoba do práv a záväzkov prenajímateľa, ktoré vyplývali zo zmluvy o nájme bytov v prevzatej nehnuteľnosti a ak sa o výške nájomného a podmienkach jeho platenia oprávnená osoba, ktorej bola nehnuteľnosť vydaná, s užívateľom bytu nedohodla, rozhodoval o výške nájomného príslušný orgán štátnej správy podľa všeobecne platných cenových predpisov. Na základe uvedených právnych ustanovení, nemala oprávnená osoba podľa zákona č. 282/1993 Z. z. žiadnu zákonnú povinnosť zabezpečiť v prípade reštitúcie byt nájomcovi do vlastníctva, ani uzatvoriť za týmto účelom s ním určitú zmluvu. V preskúmanej veci

nad rámec zákonnej povinnosti došlo medzi stranami k uzavretiu zmluvy, označenej ako „Zmluva o budúcej zmluve uzavretá podľa § 50a zákona č. 10/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov“. Podľa názoru dovolacieho súdu je celá táto zmluva neplatná už z dôvodu podľa § 39 Občianskeho zákonníka, keď svojím účelom odporuje zákonu, obchádza ho a prieči sa aj dobrým mravom.

28. Pokiaľ ide o samotnú zmluvu o budúcej zmluve dovolací súd uvádza nasledovné. Zmluva o budúcej zmluve je samostatný typ zmluvy, ktorá môže byť uzavretá iba vo väzbe na inú (budúcu) zmluvu. Podstatnými náležitosťami zmluvy o budúcej zmluve sú písomná forma zmluvy, dohoda o podstatných náležitostiach budúcej zmluvy a dohoda o určení doby, v ktorej sa zmluvné strany zaväzujú budúcu zmluvu uzavrieť. Požiadavka, aby zmluvné strany už pri uzavretí zmluvy o budúcej zmluve dohodli podstatné náležitosti budúcej zmluvy, nachádza svoj odraz v absolútnej neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve. Bližšie označenie podstatných náležitostí bude závislé od požiadaviek na tú ktorú zmluvu. Ustanovenie § 50a Občianskeho zákonníka obsahuje aj právnu úpravu dôsledkov platne uzavretej zmluvy o budúcej zmluve pre prípad, že niektorá zo zmluvných strán nesplní povinnosť uzavrieť budúcu zmluvu. Občiansky zákonník v takom prípade umožňuje domáhať sa návrhom na súde nahradenia vyhlásenia vôle súdnym rozhodnutím. Takéto vyhlásenie vôle v rozsudku súdu má za následok, že nastávajú právne dôsledky zmluvného dojednanja. Výrok rozsudku musí byť dostatočne a určito špecifikovaný, a to takým spôsobom, aby bol z výroku jednoznačný prejav, k akému úkonu výrok rozsudku nahrádza súhlas. Ak má výrok rozsudku nahradzovať prehlásenie vôle na kúpnej zmluve, kúpna zmluva musí byť súčasťou výroku rozsudku súdu alebo samotná kúpna zmluva prílohou rozsudku, pričom samotný výrok rozsudku na túto prílohu odkazuje. Povinnosť, ku ktorej sa účastník zmluvy o budúcej zmluve zaviazal možno vymáhať iba žalobou na nahradenie prejavu vôle. Aj podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 26 Cdo 1295/2009, pre posúdenie určitosti zmluvy o prevode nehnuteľnosti je významný iba ten prejav vôle, ktorý bol vyjadrený v písomnej forme. Ak je písomná zmluva o prevode nehnuteľnosti objektívne neurčitá, je neplatná podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka i v prípade, že účastníkom bolo zrejme, ktoré nehnuteľnosti sú predmetom prevodu. Označenie bytov v zmluve o budúcej zmluve iba údajom o katastrálnom území a minimálnej výmere podlahovej plochy bytu a požiadavkou na samostatnú kuchyňu, kúpeľňu s WC alebo samostatné WC a kúpeľňu a všeobecne vyhovujúcimi zdravotnými, hygienickými, bezpečnostnými, technickými a inými požiadavkami stanovenými všeobecne záväznými právnymi predpismi a dobrým technickým

stavom, bez právnych väd a tiarch, nie je ani podľa názoru dovolacieho súdu určitým vymedzením predmetu budúcej kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva bytu a tento nedostatok nemožno nahradiť výkladom prejavu vôle vo výroku rozsudku v prípadnom súdnom spore. Dovolací súd sa stotožňuje so záverom odvolacieho súdu, že posudzovaná zmluva o budúcej zmluve je absolútne neplatnou zmluvou z dôvodu chýbajúcej dohody o podstatných náležitostiach budúcich zmlúv o prevode vlastníctva bytov v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. tak ako uzavrel odvolací súd. V prípade, že v zmluve o budúcej zmluve chýbajú údaje napr. súpisné číslo bytového domu, v ktorom sa mal byť nachádzať, číslo bytu, číslo vchodu, veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, číslo parcely, na ktorej je bytový dom postavený, ide o zmluvu, v ktorej nedošlo k dohode o podstatných náležitostiach budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu a je neplatná z dôvodu neurčitosti. V prípade chýbajúcej dohody o podstatných náležitostiach budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu by nebolo možné ani v prípadnom súdnom spore o nahradenie prejavu vôle žalobe vyhovieť z dôvodu chýbajúcich podstatných náležitostí. Aj podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 274/2004 (ZSP č. 65/2007), dohoda o uzavretí budúcej zmluvy musí mať obsahové a formálne náležitosti, ktoré má mať uzatváraná kúpna zmluva; keď ide o predaj nehnuteľnosti, dohoda už musí po obsahovej a formálnej stránke celkom vyhovovať nielen príslušným ustanoveniam Občianskeho zákonníka, ale aj katastrálnym predpisom. Ak má byť rozsudkom súdu nahradené vyhlásenie vôle niektorého z účastníkov zmluvy o kúpe nehnuteľnosti, musí byť obsah tejto zmluvy uvedený vo výroku rozsudku, prípadne musí byť vo výroku rozsudku uvedený odkaz na obsah pripojeného písomného vyhotovenia kúpnej zmluvy, ktorá sa tak stáva súčasťou výroku rozsudku. Obdobne aj v prípade, ak ide o prevod vlastníctva bytu. S poukazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1 Cdo 109/2004, dovolací súd uvádza, že je vylúčené, aby súd pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle neurčité, prípadne chýbajúce podstatné náležitosti budúcej zmluvy napravoval výkladom prejavu vôle účastníkov zmluvy o budúcej zmluve v zmysle § 35 Občianskeho zákonníka. V tejto veci (sp. zn. 1 Cdo 109/2004) účastníci zvolili na identifikáciu predmetu budúcej zmluvy súpisné číslo domu s príslušenstvom a pozemkami, ktoré neboli bližšie určené. Takéto vymedzenie predmetu budúcej zmluvy aj podľa záverov tohto rozhodnutia nevyhovuje ustanoveniu § 50a Občianskeho zákonníka a tento nedostatok, vzhľadom na uvedené aj podľa záverov tohto rozhodnutia nemožno nahradiť ani výkladom prejavu vôle. Ustanovenie § 50a Občianskeho zákonníka totiž požaduje, aby sa predmet prevodu ako jedna z podstatných náležitostí budúcej zmluvy dojednal priamo v zmluve o budúcej zmluve. Na základe uvedeného dovolací súd

sa stotožňuje so záverom odvolacieho súdu, že zmluva o budúcej zmluve je z dôvodu chýbajúcej dohody o podstatných náležitostiach absolútne neplatnou s poukazom na § 50a Občianskeho zákonníka v spojení s § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka a v spojení s príslušnými ustanoveniami katastrálneho zákona a zákona č. 182/1993 Z.z. upravujúcich podstatné náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu.

29. Podľa názoru dovolacieho súdu sú zmluva o budúcej zmluve a dohoda o náhradnom plnení ďalej absolútne neplatné aj z dôvodu nemožnosti plnenia s poukazom na § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Právny úkon je totiž neplatný aj v prípade, ak jeho predmetom je nemožné plnenie. Obsah právneho úkonu totiž musí byť aj možný. Pod nemožnosťou právneho úkonu je treba rozumieť nemožnosť právnu a fyzickú (faktickú). Posudzovanie faktickej nemožnosti plnenia musí vychádzať z hodnotenia individuálnej veci so zreteľom na ochranu dobrej viery, dobrých mravov a spravodlivého usporiadania vzťahov vyplývajúcich z právneho úkonu. Fyzická nemožnosť plnenia je daná vtedy, ak plnenie vyplývajúce z právneho úkonu v okamihu jeho vzniku je objektívne neuskutočiteľné. Ak sa niekto zaviazal k plneniu nemožnému, je právny úkon neplatný a žiadny záväzok nevzniká. Zákonným dôsledkom nemožnosti plnenia od začiatku je absolútna neplatnosť právneho úkonu. V preskúmvanej veci ide podľa názoru dovolacieho súdu o hospodársku nemožnosť plnenia. Bolo totiž dohodnuté plnenie (odhliadnuc od toho, že predmet plnenia nebol dohodnutý určito) za pevne stanovenú cenu, ktorá zďaleka neodrážala skutočnú hodnotu bytu. Je všeobecne známe, že ceny bytov požadovaných rozmerov v centre hlavného mesta niekoľkokrát prevyšovali dohodnutú kúpnu cenu. Žalovaný tak ani nemal reálnu možnosť predložiť zmluvu, resp. zaobstarať príležitosť uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu s treťou osobou za dohodnutú „symbolickú“ cenu 8 298,48 eur.

30. Pretože záväzky žalovaného uvedené v čl. II, III a VI zmluvy sú absolútne neplatné, teda nevyvolávajú žiadne právne účinky, ktoré sa týmito úkonmi sledovali, neplatné sú všetky dojednania, ktoré nemožno oddeliť od týchto záväzkov. Neplatnou je tak aj dojednanie o paušálnej náhrade v čl. VIII zmluvy, ktorú sa žalovaný zaviazal zaplatiť v prípade nesplnenia svojej povinnosti, keďže túto časť zmluvy nemožno oddeliť od absolútne neplatnej časti zmluvy. Ako už bolo uvedené, absolútne neplatný právny úkon nevyvoláva žiadne právne účinky. Preto ak žalovanému nevznikla povinnosť vyplývajúca z čl. II, III a VI zmluvy (uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu a zaobstarať príležitosť uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu s treťou osobou), nevznikla mu ani povinnosť zaplatiť paušálnu

náhradu (ako označili účastníci zmluvy sankciu za nesplnenie povinnosti žalovaným), ktorá povinnosť by žalovanému vznikla len v prípade platne dohodnutého záväzku vyplývajúceho z čl. II, III a VI zmluvy, keďže povinnosť zaplatiť túto náhradu mal podľa čl. VIII zmluvy žalovaný len v prípade, ak z akéhokoľvek dôvodu nesplní svoj záväzok podľa čl. II, III a VI zmluvy.

31. K námietke žalobcov, že odvolací súd mal zmluvu v časti čl. VI zmluvy posúdiť ako príkaznú zmluvu, dovolací súd iba stručne k tomuto nesprávnemu právnomu názoru uvádza, že podľa § 724 Občianskeho zákonníka, príkaznou zmluvou sa zaväzuje príkazník, že pre príkazcu obstará nejakú vec alebo vykoná inú činnosť. Obsahom čl. VI zmluvy však bola dohoda, že žalovaný bol oprávnený splniť svoj záväzok zabezpečiť pre žalobcov byty aj tým, že im zaobstará príležitosť uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu s treťou osobou. Predmetom príkaznej zmluvy však nie je záväzok obstarat' príležitosť uzavrieť určitú zmluvu, ale záväzok príkazníka obstarat' nejakú vec alebo vykonať inú činnosť (inú ako uzavretie zmluvy) s tým, že charakteristickým pojmovým znakom tejto zmluvy nie je aj to, že sa dostaví aj výsledok pričinením príkazníka (pozri § 728 a § 729 Občianskeho zákonníka).

32. So zreteľom na vyššie uvedené možno uzavrieť, že dovolatelia napadli dovolaním vecne správny rozsudok odvolacieho súdu, preto Najvyšší súd Slovenskej republiky ich dovolanie ako nedôvodné zamietol (§ 448 C.s.p.).

33. Žalovaný bol v dovolacom konaní v plnom rozsahu úspešný (§ 255 ods. 1 C.s.p.) a vznikol mu nárok na náhradu trov konania proti žalobcom (§ 453 ods. 1 a § 262 ods. 1 C.s.p.). O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia dovolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

34. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 28. septembra 2016

JUDr. Eva S a k á l o v á, v.r.

predsedníčka senátu

JUDr. Edita B a k o š o v á, v.r.

členka senátu

JUDr. Alena S v e t l o v s k á, v.r.

členka senátu

Za správnosť vyhotovenia: Adriána Güntherová