

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 6Cdo/160/2023  
Identifikačné číslo spisu: 1404118942  
Dátum vydania rozhodnutia: 11.12.2025  
Meno a priezvisko: Mgr. Dušan Čimo  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2025:1404118942.1

## UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcov 1/ G.. C. C., narodeného XX. U. XXXX a 2/ G.. B. C., narodenej XX. T. XXXX, oboch W., X. X a zastúpených Advokátskou kanceláriou Andrej Mojžiš, s.r.o., Pezinok, Gen. Svobodu 16, IČO: 35 948 043 a Advokátskou kanceláriou Ivan Syrový, s.r.o., Bratislava, Kadnárova 83, IČO: 47 232 765, proti žalovanej HABITAT, spol. s r.o., Bratislava, Saratovská 4, IČO: 35 713 429, zastúpenej JUDr. Oliverom Korcom, Advokátska kancelária, Bratislava, Zadunajská cesta 16, IČO: 317 699 69, o uloženie povinnosti uzavrieť kúpnu zmluvu, vedenom na Mestskom súde Bratislava IV (predtým na Okresnom súde Bratislava IV) pod sp. zn. 9C/316/2004, o dovolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 26. apríla 2023 sp. zn. 4Co/96/2022, takto

### rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 26. apríla 2023 sp. zn. 4Co/96/2022 z r u š u j e a v e c m u v r a c i a n a ďalšie konanie.

### Odôvodnenie

1. Okresný súd Bratislava IV (ďalej tiež len „súd prvej inštancie“ alebo „okresný súd“) v poradí druhým rozsudkom z 30. júla 2021 č. k. 9C/316/2004-926 v spojení s opravným uznesením z 1. júna 2022 č. k. 9C/316/2004-1044 žalobu zamietol a žalovanej priznal voči žalobcom nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Rozhodnutie vo veci samej odôvodnil právne ustanoveniami § 16 ods. 1, § 17 ods. 3, § 28 a § 29 ods. 2 a 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej tiež len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) v znení platnom do 31. decembra 2003 a § 15 ods. 1 a § 47b ods. 1 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby (ďalej tiež len „zákon č. 92/1991 Zb.“). Základom spornosti vzťahov strán sporu bola otázka, či žalobcovia ako nájomcovia nimi obývaného bytu majú nárok na prevod bytu do ich vlastníctva podľa právneho režimu zákona č. 182/1993 Z. z., a to najmä v súvislosti s určením ceny bytu. V odôvodnení rozsudku uviedol, že prvým rozsudkom z 26. januára 2018 č. k. 9C/316/2004-551 v spojení s opravnými uzneseniami z 31. júla 2018 č. k. 9C/316/2004-692 a zo 17. septembra 2018 č. k. 9C/316/2004-703 vyhovel žalobnému návrhu žalobcov a nahradil prejav vôle žalovanej tak, že táto je povinná ako predávajúci uzatvoriť so žalobcami 1/ a 2/ ako

kupujúcim kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva bytu za podmienok podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v znení vymedzenom vo výroku (a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % priznal žalobcom), keď vychádzal z toho, že žalobcovia sa žalobou doručenou mu 6. decembra 2004 domáhali vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovanému odpredať im do bezpodielového spoluvlastníctva X-izbový byt č. XX, na X. poschodí obytného domu na X. J. X v W. (ďalej len „byt“) za podmienok zákona č. 182/1993 Z. z. Žalobu odôvodnili tým, že Rozhodnutím o pridelení podnikového bytu pod č. j. W. z 27. augusta 1987 bol žalobcovi 1/ pridelený jeho vtedajším zamestnávateľom (F. X., O.Ý. F.) byt, ktorého vlastníkom bol X., Š..F.. W.. Zápisnica o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu bola spísaná 4. septembra 1987 a žalobcom vzniklo právo spoločného užívania bytu manželmi, ktoré sa v súlade s ustanovením § 871 ods. 1 Občianskeho zákonníka (zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnení, ďalej tiež len „OZ“) od 1. januára 1992 zmenilo na ich spoločný nájom. Na základe rozhodnutia MVS SR č. 222-43/1992 z 19. januára 1992 bol podnik X., Š..F.. zrušený a 1. februára 1992 vstúpil do likvidácie, pričom likvidátor predal 20. októbra 1992 (teda pred schválením aj nadobudnutím účinnosti zákona č. 182/1993 Z. z.) v II. kole verejnej dražby z majetku štátu, ku ktorému mal právo hospodárenia X., Š..F.. v likvidácii podľa špeciálneho zákona (ustanovení § 1 a § 47b zákona č. 92/1991 Zb.), celý obytný dom pozostávajúci zo 71 bytových jednotiek na X. X v W. (ďalej tiež len „bytový dom“) vrátane pozemku do súkromného vlastníctva U.. E. I., bytom Ž. X, W., za cenu 2 980 000 Sk. Listami z 20. mája 1997 a z 3. júla 1997 nový vlastník domu žalobcom oznámil, že s účinnosťou od 1. mája 1997 vytvoril na správu domu spoločnosť HABITAT, spol. s r.o., Bratislava (žalovaná). Následne za platnosti a účinnosti zákona č. 182/1993 Z. z. (od 1. septembra 1993) vložil (1. mája 1995) do základného imania žalovanej ako nepeňažný vklad celý bytový dom, ako aj pozemok, na ktorom je bytový dom postavený. Žalovaná je tak na LV č. XXXX zapísaná aj ako vlastníčka bytu, ktorého nájomcami sú žalobcovia a vzhľadom k tomu, že odmietala uznať nájomný vzťah žalobcov k bytu (opakovane tvrdiac, že v byte bývajú „bez riadne uzavretej nájomnej zmluvy“), podali spolu s ďalšími nájomcami 10. novembra 2003 na súd žalobu o určenie, že nájomný pomer aj naďalej trvá a 27. novembra 2003 požiadal žalobca 1/ o prevod predmetného bytu do jeho vlastníctva, avšak žalovaná s ním doposiaľ zmluvu o prevode vlastníctva bytu neuzavrela.

3. Podľa žalobcov U.. I. ako nadobúdateľ (vydražiteľ) bytového domu mal možnosť podľa § 29 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. previesť vlastníctvo bytového domu podľa osobitného predpisu len do vlastníctva štátu, žalovaná ale nespĺňala charakter žiadnej právnickej osoby uvedenej v tomto ustanovení. Preto podľa ich názoru mal súd vyriešiť otázku platnosti právneho úkonu prevodu bytového domu z vydražiteľa na žalovanú, resp. či žalovaná sa skutočne stala vlastníčkou bytového domu, resp. doteraz nepredaných bytov. Poukazovali na ustanovenie § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi s tým, že dohodnutá cena bytu a pozemkov nesmie prevýšiť cenu vyplývajúcu z ustanovení § 17 ods. 3 a §§ 18 až 18b tohto zákona. Oni sa dovolávajú svojho zákonného práva na prevod bytu, ktorý užívajú od roku 1987, do svojho vlastníctva za podmienok zákona č. 182/1993 Z. z., o tento prevod žalovanú opakovane žiadali, tá však prevod odmietla a stále trvá na predaji za trhové ceny s prípadným poskytnutím určitého rabatu, s čím však nemôžu súhlasiť. Žalovaná v konaní uviedla, že disponovanie s bytovým domom odkúpeným v roku 1992 do súkromného vlastníctva U.. I. a týmto vloženým v roku 1997 do základného imania spoločnosti žalovanej nebolo obmedzené ustanovením § 29 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení platnom v roku 1997, nakoľko U.. I. nebol osobou, ktorá v zmysle uvedeného ustanovenia mala obmedzenia pri prevode vlastníctva. Žalovaná tak nie je subjektom, ktorý by mal povinnosť previesť byt do vlastníctva nájomcu za cenu uvedenú v § 18 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z., keď túto povinnosť majú len osoby uvedené v § 17 ods. 3 tohto zákona, nenadobudla majetok na základe tohto predpisu a ani nie je subjektom, na ktorý sa vzťahuje cena bytu podľa § 18 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. Žalobcom ponúkla byt na predaj za tržnú cenu, o ktorú cenu ale žalobcovia nemali záujem. Prvý rozsudok súdu prvej inštancie obsahoval záver, že žalobe je dôvodné vyhovieť, keď privatizáciou majetku štátu prechádzajú na nadobúdateľa privatizovaného majetku práva a povinnosti súvisiace s privatizovaným majetkom, vrátane povinnosti uzavrieť s nájomcom zmluvu o prevode bytu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., pokiaľ táto povinnosť vznikla právnomu predchodcovi nadobúdateľa privatizovaného majetku a žalovaná tak bola povinná splniť si svoju povinnosť a previesť predmetný byt do vlastníctva žalobcov, nakoľko v zákone č. 182/1993 Z. z. nie je žiadne zákonné

ustanovenie, na základe ktorého by bolo dôvodné uzavrieť, že táto povinnosť previesť žalobcom byt do ich vlastníctva je závislá od subjektívneho rozhodnutia povinného vlastníka bytu. Mal za to, že žalovanej vyplýva povinnosť na prevod bytu do vlastníctva za zníženú cenu vypočítanú podľa zákona č. 182/1993 Z. z. nájomcovi (fyzickej osobe, ktorá v byte býva) ako právnej nástupkyňi U. I. (fyzickej osoby, ktorá nadobudla vlastníctvo bytu z vlastníctva štátu podľa osobitného predpisu - zákona č. 92/1991 Zb.).

4. Na odvolanie žalovanej Krajský súd v Bratislave (ďalej tiež len „odvolací súd“ a spolu so súdom prvej inštancie tiež len „nižšie súdy“) uznesením z 29. novembra 2019 sp. zn. 4Co/300/2018 takýto prvý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení zrušujúceho uznesenia súdu prvej inštancie vytkol nevysporiadanie sa s inými rozhodnutiami v obdobných veciach, týkajúcich sa ďalších bytov v bytovom dome (predloženými žalovanou) a neuviedol, prečo sa od týchto pri svojom rozhodovaní odklonil, keď existujú už právoplatné rozhodnutia súdov týkajúce sa takýchto žalôb iných nájomcov rovnakého bytového domu, ktoré podľa žalovanej predstavujú ustálenú súdnu prax súdnych autorít, zakladajúcu jej legitímne očakávanie, že aj spor v prejednávanej veci bude rozhodnutý v súlade s touto praxou. Úlohou súdu prvej inštancie v ďalšom konaní tak bolo výsledky vykonaného dokazovania opätovne vyhodnotiť, znova vo veci rozhodnúť a svoje rozhodnutie odôvodniť v súlade s ustanovením § 220 ods. 2 CSP aj s prihliadnutím k uvedenému vyššie.

5. Po doplnení dokazovania, po ktorom sa nič nezmenilo na nespornosti sledu udalostí súvisiacich s prechodom vlastníctva bytového domu, sporným však ostalo právne posúdenie veci, súd prvej inštancie v súlade s inými rozhodnutiami týkajúcimi sa toho istého bytového domu rozhodol tak, že žalobu zamietol (rozhodnutiami uvedenými v bode 1. tohto uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky - ďalej tiež len „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“). Tentoraz konštatoval, že v prípade dražby išlo o dražbu, ktorou X., Š..F.. v likvidácii predával majetok v rámci speňazenia majetku v likvidácii. V konaní nebolo preukázané, že by v čase vydraženia bytového domu, ani v čase, keď U. I. vložil túto nehnuteľnosť ako nepeňažný vklad do základného imania žalovanej, žalobcovia a ostatní nájomcovia bytov v dome požiadali (ešte pred vykonaním úkonov, o ktorých je reč) o prevod vlastníctva k bytu. V prípade prevodu bytového domu z majetku X., Š..F.. v likvidácii na dražiteľa U. I. nešlo o predaj v rámci tzv. veľkej privatizácie, ale formou predaja majetku štátneho podniku v likvidácii. Predmetný majetok tak nebol privatizovaný (?), a to aj s poukazom na ustanovenie § 47b zákona č. 92/1991 Zb., keď v čase dražby neplatil zákon č. 182/1993 Z. z. Vkladom nehnuteľnosti ako nepeňažného vkladu do základného imania žalovanej neporušil U. I. ustanovenie § 29 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. (v znení platnom ku dňu 20. februára 1997, t. j. ku dňu vkladu), keďže tam uvedené zákonné obmedzenie sa na neho nevzťahovalo. Podľa súdu prvej inštancie U. I. nevznikla povinnosť previesť byt do vlastníctva žalobcov ani podľa § 28 zákona č. 182/1993 Z. z. (nejde o družstevný byt), ani podľa § 29a ods. 2 tohto zákona (nejedná sa o byt v správe organizácií v tomto ustanovení uvedených) a ani podľa § 29a tohto zákona (nejde o obecný byt). Vklad domu do základného imania žalovanej zo strany U. I. je teda platným právnym úkonom, žalovaná sa preto stala vlastníčkou domu a zaťažuje ju povinnosť vyplývajúca z § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., teda povinnosť byt, nájomcom ktorého sú žalobcovia, previesť iba do ich vlastníctva. Pokiaľ šlo o poukaz žalobcov na ustanovenie § 17 ods. 3 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. v znení platnom ku dňu 20. februára 1997, toto ustanovenie by bolo možné použiť v prípade, ak by bol vlastníkom domu a bytu stále U. I., pretože on je osobou, ktorá predmetný byt nadobudla do vlastníctva postupom v zmysle zákona č. 92/1991 Zb. Ustanovenie § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. nestanovuje kontraktálnu povinnosť žalovanej (vlastníčky bytu) previesť byt do vlastníctva žalobcov aj v prípade, že prevod bytu nezamýšľa, ale takáto povinnosť vlastníka domu je viazaná na jeho subjektívne rozhodnutie previesť byt na inú osobu. Súd prvej inštancie konštatoval tiež, že z ustanovení § 1 ods. 1, § 5 a § 47b zákona č. 92/1991 Zb. možno vyvodiť, že privatizácia sa vykoná len podľa a na základe privatizačných projektov, poukazujúc v tejto súvislosti na rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 3Cdo/80/2002 a 1Cdo/39/2005 (prvé uverejnené i v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky ako R 88/2004), toto podľa neho konštatujúce. Právoplatným rozhodnutím odvolacieho súdu z 25. januára 2016 sp. zn. 6Co/401/2015 v inej veci súdu prvej inštancie sp. zn. 16C/38/2007 o určenie neplatnosti prevodu vlastníctva bytu (išlo o tých istých účastníkov) bolo rozhodnuté, že vklad bytového domu do základného imania žalovanej je

platný právny úkon, nakoľko U. I. nenadobudol dom podľa zákona č. 92/1991 Zb. na základe privatizačného projektu a nebol obmedzený v zmysle tohto zákona pri prevode vlastníctva obytného domu do základného imania žalovanej a tiež bolo prejudiciálne konštatované, že neexistuje žiadna zákonná norma, ktorá by určila, že žalovaná je povinná byť žalobcom odpredať, takže žalobe nešlo vyhovieť.

6. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v spojení s opravným uznesením na odvolanie žalobcov rozsudkom z 26. apríla 2023 sp. zn. 4Co/96/2022 potvrdil a žalovanej priznal voči žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. Súd prvej inštancie podľa neho vykonal dokazovanie dostatočným spôsobom, riadil sa právnym názorom odvolacieho súdu uvedeným v jeho predchádzajúcom rozhodnutí, dôkazy vyhodnotil v súlade so zásadami podľa § 191 CSP a zo zisteného skutkového stavu vyvodil aj správny právny záver. Svoje rozhodnutie odôvodnil v súlade s požiadavkami podľa § 220 ods. 2 CSP, s ktorým odôvodnením sa odvolací súd stotožnil a konštatoval správnosť jeho dôvodov (§ 387 ods. 2 CSP). Konštatoval, že odvolacie námietky žalobcov nemali vplyv na vecnú správnosť napadnutého rozsudku a neboli spôsobilé prívodiť jeho zmenu. Žalobcovia 1/ a 2/ svoj nárok na prevod vlastníctva bytu odvodzovali z ustanovení § 1, § 15 ods. 1 a § 47b ods. 1 zákon č. 92/1991 Zb. a z ustanovení § 16 ods. 1 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. Vykonané dokazovanie preukázalo, že prevodom vlastníckeho práva k bytovému domu jeho vkladom do základného imania žalovanej na základe zakladateľskej listiny z 20. februára 1997 nedošlo k porušeniu ustanovenia § 29 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z., nakoľko na U. I. sa nevzťahovalo zákonné obmedzenie previesť vlastníctvo domu len do vlastníctva štátu, vrátane Slovenského pozemkového fondu, obce, obchodnej spoločnosti s účasťou štátu alebo obce alebo s účasťou Fondu národného majetku SR, a to z dôvodu, že žalovaná nebola žiadnym z vlastníkov domu, na ktorých sa uvedené obmedzenie vzťahovalo (vymenovaných v § 18 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.) a nešlo tu ani o byt v dome nadobudnutom U. I. podľa osobitného predpisu (zákon č. 92/1991 Zb.) Pôvodne bola likvidácia štátnych podnikov, ktorej účelom bolo vysporiadať majetkové pomery zrušeného štátneho podniku, upravená v ustanoveniach § 27a až § 27e Hospodárskeho zákonníka (zrušeného 1. januára 1992, kedy nadobudol účinnosť Obchodný zákonník, ktorý v § 761 ods. 3 stanovil, že na likvidáciu štátnych podnikov sa použijú jeho ustanovenia § 71 ods. 3 až 6, § 72 a § 75 ods. 2 a 3). Následne prijatá osobitná právna úprava zákonom č. 92/1991 Zb. s účinnosťou od 28. februára 1992 v ustanovení § 47b doplnila túto právnu úpravu likvidácie štátnych podnikov o spôsob speňazenia majetku likvidátorom predajom vecí na verejnej dražbe, pri ktorom postupe sa do prijatia osobitného zákona mali použiť ustanovenia zákona č. 427/1990 Zb. Takáto čiastková úprava týkajúca sa likvidácie zrušených štátnych podnikov v zákone č. 92/1991 Zb. však neznamená, že majetok zrušeného štátneho podniku získaný predajom na verejnej dražbe treba považovať za majetok nadobudnutý do vlastníctva podľa zákona č. 92/1991 Zb. Obmedzenia prevodov vlastníctva dané zákonom č. 182/1993 Z. z. (§ 29 ods. 5 a 7) sa vzťahujú na prípady nadobudnutia obytného domu na základe veľkej privatizácie a nie na prípady ich získania predajom majetku zrušeného štátneho podniku likvidátorom na verejnej dražbe. Predmetný majetok tak ani podľa odvolacieho súdu nebol privatizovaný (?) a žalobcom nárok uplatňovaný voči žalovanej podľa zákona č. 182/1993 Z. z. nevznikol. Preto žalovaná ani nie je povinným subjektom previesť im vlastnícke právo k bytu za podmienok stanovených zákonom č. 182/1993 Z. z., ktorú povinnosť nejde vyvodiť z § 16 tohto zákona (to nezakladá žalobcom ako nájomcom bytu zákonný nárok voči žalovanej na prevod bytu do ich vlastníctva, iba zaväzuje vlastníka domu previesť vlastníctvo bytu len na jeho nájomcu). Zákonnú povinnosť žalovanej previesť byt do vlastníctva žalobcov nemožno vyvodiť ani z ustanovenia § 17 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., ktoré sa vzťahovalo len na prevod bytu nájomcovi z vlastníctva štátu, vrátane Slovenského pozemkového fondu, obce, obchodnej spoločnosti s účasťou štátu alebo Fondu národného majetku SR alebo obce, právnickej osoby alebo fyzickej osoby, ktorá nadobudla byty do vlastníctva podľa zákona č. 92/1991 Zb., pričom žalovaná nie je žiadnym z týchto povinných subjektov.

7. K odvolacej námietke žalobcov, že súd prvej inštancie nerozhodoval v súlade s rozhodovacou činnosťou najvyššieho súdu a nálezom Ústavného súdu SR (ďalej tiež len „ÚS SR“) z 10. novembra 2020 č. k. IV. ÚS 372/2020-74, čím podľa nich došlo k znemožneniu uskutočňovania ich procesných práv, odvolací súd uviedol, že ÚS SR sa v uvedenom náleze (ktorým došlo k zrušeniu uznesenia najvyššieho súdu z 28. marca 2019 sp. zn. 5Cdo/80/2017 v spore inej nájomníčky bytu v bytovom

dome U. D. s rovnakým predmetom konania proti rovnakej žalovanej), zaoberal len otázkami prípustnosti dovolania a nie je (nebol) v ňom vyjadrený žiadny právny názor na danú vec (ÚS SR sa tam vôbec nezaoberal meritom veci). K odvolacej námietke žalobcov, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie nie je riadne a zákonne odôvodnený, je zmätočný, arbitrárny a diskriminačný, odvolací súd s poukazmi na R 129/1999 a rozhodnutia najvyššieho súdu v jeho veciach sp. zn. 1Cdo/6/2004, 3Cdo/38/2015, 5Cdo/201/2011 a 6Cdo/90/2012) konštatoval, že k tomuto postupom súdu prvej inštancie nedošlo. ÚS SR za protiústavné a arbitrárne považuje tie rozhodnutia, ktorých odôvodnenie je so zreteľom na preukázané skutkové a právne skutočnosti úplne odchylné od veci samej alebo aj extrémne nelogické (IV. ÚS 150/03, I. ÚS 301/06 a I. ÚS 200/2012), o taký prípad tu ale nešlo. Napokon k odvolacej námietke žalobcov týkajúcej sa listín pripojených k odvolaniu uviedol, že tieto (dôkazy) nielenže nespĺňajú podmienky prípustnosti stanovené ustanovením § 366 CSP (pričom časť z nich bola súčasťou súdneho spisu už v čase konania pred súdom prvej inštancie, a teda tento súd tieto ich zobral pri svojom rozhodovaní do úvahy a zvyšná časť porušuje zásadu koncentrácie konania stanovenú ust. § 153 a 154 CSP), ale ani by neboli spôsobilými vzhľadom na vyššie uvedené ovplyvniť inak správne vyhodnotenie vykonaného dokazovania. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov teda odvolací súd považoval odvolacie námietky za neopodstatnené a odvolanie za nedôvodné.

8. Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podali žalobcovia (ďalej tiež „dovolatelia“) dovolanie, ktorého prípustnosť vyvodzovali z ustanovení § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. a) CSP. Navrhli, aby odvolací súd zrušil rozsudok odvolacieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Dovolací dôvod podľa § 420 písm. f) CSP dovolatelia odôvodnili nezákonnosťou, arbitrárnosťou a protiústavnosťou napadnutého rozsudku odvolacieho súdu, ktorý rozhodol na základe neexistujúceho zákonného ustanovenia, keď: i) v zákone č. 92/1991 Zb. ani v zákone č. 182/1993 Z. z. nie je uvedené, že v prípade prevodu bytov (bytového domu) z majetku štátu sa zákon č. 182/1993 Z. z. vzťahuje len na byty, ktoré boli nadobudnuté podľa § 5 až § 10 zákona č. 92/1991 Zb. (v rámci veľkej privatizácie na základe privatizačného projektu) a na prevody bytov (bytového domu) podľa § 47b ods. 1 zákona č. 92/1991 Zb. (likvidáciou štátneho podniku vo verejnej dražbe) sa naopak nevzťahuje a ii) vo vzťahu k ustanoveniu § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. dospel k záveru, že nezakladá nárok dovolateľov na prevod bytu do ich vlastníctva, ale iba zaväzuje vlastníka domu previesť vlastníctvo bytu len na jeho nájomcu. Dovolatelia opakovane (ako aj v odvolacom konaní) poukazovali na nález ÚS SR sp. zn. IV. ÚS 372/2020, ktorým bolo rozhodnuté o ústavnej sťažnosti inej nájomníčky (U. D.) iného bytu v rovnakom bytovom dome za stavu druhej totožnosti tiež predmetu sporu a za svojvoľné a arbitrárne považovali aj rozhodnutie súdu prvej inštancie. Rozhodnutia nižších súdov sú podľa dovolateľov v príkrom rozpore nielen so zákonnými ustanoveniami § 1, § 15 ods. 1 a § 47b ods. 1 zákona č. 92/1991 Zb. a § 16 ods. 1, § 17 ods. 3 písm. f) [predtým písm. d)] a § 18 ods. 1 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z., ale porušujú aj procesné ustanovenie § 186 ods. 1 CSP, podľa ktorého právne predpisy zverejnené v Zbierke zákonov SR sa v konaní nedokazujú. Dovolatelia sa nestotožnili ani s posúdením ich odvolacej námietky vo vzťahu k odôvodneniu rozsudku súdu prvej inštancie, namietajúc prekonanie rozhodovacej činnosti najvyššieho súdu, na ktorú poukazoval odvolací súd (nálezom ÚS SR z 21. januára 2021 sp. zn. II. ÚS 120/2020). Poukázali i na ďalší nález ÚS SR z 26. apríla 2023 č. k. I. ÚS 145/2023-38 (vo veci ústavnej sťažnosti G.. B. Š. ako už tretej osoby s postavením nájomníka bytu v bytovom dome). Konanie odvolacieho súdu považovali za nesprávny procesný postup, ktorý im znemožnil uskutočňovať im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu ich práva na spravodlivý proces a zároveň k porušeniu ich práva na súdnu a inú právnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 a čl. 48 ods. 2 Ústavy (ústavný zákon SNR č. 460/1992 Zb. Ústava Slovenskej republiky v znení neskorších ústavných zákonov) a podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (príloha oznámenia Federálneho ministerstva zahraničných vecí ČSFR č. 209/1992 Zb.). S poukazom na uvedené je podľa dovolateľov dovolací dôvod v zmysle § 420 písm. f) CSP daný.

9. Dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP je podľa dovolateľov naplnený potom s poukazom na ustálenú rozhodovaciu činnosť najvyššieho súdu v obdobnej právnej veci, ktorej výrazom je rozsudok z 19. decembra 2021 sp. zn. 5Cdo/109/2001. Rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, „... či je žalovaná ako právny nástupca nadobúdateľa privatizovaného majetku z majetku štátu povinná uzatvoriť zmluvu o prevode bytu v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. so žalobcami 1/ a 2/

...“, pri riešení ktorej sa dovolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Podľa rozsudku najvyššieho súdu označeného zhora „... privatizáciou majetku štátu prechádzajú na nadobúdateľa privatizovaného majetku práva a povinnosti súvisiace s privatizovaným majetkom vrátane povinnosti uzavrieť s nájomcom zmluvu o prevode garáže v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., pokiaľ takáto povinnosť vznikla právnomu predchodcovi nadobúdateľa privatizovaného majetku ...“. Dovolatelia nesúhlasili s tvrdením odvolacieho súdu, že právny predchodca žalovanej U. I. nenadobudol bytový dom (vrátane bytu žalobcov) v rámci privatizácie, t. j. prevodu majetku štátu na iné osoby, lebo ho nenadobudol na základe privatizačného projektu (podľa § 5 až § 10b zákona č. 92/1991 Zb.) a uvedené považovali za svojvoľné a arbitrárne, keď objektívne a preukázateľne ho nadobudol podľa § 47b ods. 1 zákona č. 92/1991 Zb. vo verejnej dražbe odpredajom majetku štátu. S poukazom na znenie § 47b ods. 1 zákona č. 92/1991 Zb. (v znení platnom a účinnom do 31. decembra 1993) uviedli, že likvidátor mohol postupovať pri predaji bytového domu ako majetku štátu buď podľa § 47b ods. 1 (predajom vo verejnej dražbe) alebo podľa § 10 ods. 1 (predajom na základe schváleného a zverejneného privatizačného projektu), pričom v rámci realizácie privatizácie majetku štátu šlo o rovnocenné spôsoby. V nadväznosti na toto nesprávne právne posúdenie veci potom súd prvej inštancie vo svojom rozsudku nesprávne právne posúdil, že nadobúdateľ majetku štátu (právny predchodca žalovaného U. I.) nie je osobou podľa § 17 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., a preto sa na neho, ako ani na jeho právneho nástupcu (žalovanú) nevzťahujú obmedzenia podľa zákona č. 182/1993 Z. z. Najvyšší súd navyše uznesením z 28. februára 2023 sp. zn. 4Cdo/40/2021 rozhodol o dovolaní v skutkovo a právne rovnakej veci inej nájomníčky (U. D.) proti rovnakej žalovanej tak, že rozsudok odvolacieho súdu v celom rozsahu zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie, a preto je daný tiež dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

10. Žalovaná navrhla dovolanie odmietnuť (ako neprípustné), eventuálne ho zamietnuť (ako nedôvodné). Namietala, že argumentácia dovolateľov, ktorou odôvodňujú prípustnosť a dôvodnosť dovolania podľa § 420 písm. f) CSP sa týka výlučne právneho posúdenia veci (keď tvrdia, že odvolací súd rozhodol na základe neexistujúceho zákonného ustanovenia), toto však v súlade s doterajšou rozhodovacou praxou najvyššieho súdu procesnú vadu v zmysle § 420 písm. f) CSP nespôsobuje. Podľa žalovanej napadnutý rozsudok nemožno v žiadnom prípade označiť za neodôvodnený, nepreskúmateľný a ani za prekvapivý, nakoľko odvolací súd v jeho odôvodnení reagoval jasne a zrozumiteľne na všetky v konaní nastolené relevantné skutkové a právne otázky, ktoré mali pre rozhodnutie vo veci podstatný význam a detailne sa vysporiadal s právne relevantnou argumentáciou strán konania. K tvrdenému dovolaciemu dôvodu podľa ust. § 421 ods. 1 písm. a) CSP žalovaná uviedla, že nižšie súdy dospeli k záveru, že U. I. nadobudol bytový dom v rámci procesu likvidácie zrušeného štátneho podniku a nie v rámci procesu privatizácie (pričom postup verejnej dražby vykonávanej v rámci likvidácie upravoval zákon č. 427/1990 Zb.). Preto odvolaciemu súdu ani nevyvstala potreba riešiť otázku prechodu prípadných práv a povinností štátneho podniku X., Š..F. na jeho právnych nástupcov podľa § 15 zákona č. 92/1991 Zb., odvolací súd túto otázku ani neriešil a tak nemohlo ani dôjsť k odklonu od právneho záveru vysloveného v rozsudku z veci sp. zn. 5Cdo/109/2001, pričom žalobcovia v konaní ani nepreukázali, že by im voči právnomu predchodcovi žalovanej (či už U. I. alebo štátnemu podniku X., Š..F.) vznikol právny nárok na nadobudnutie bytu do ich vlastníctva.

11. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala včas strana sporu, v ktorej neprospech boli vydané rozhodnutia oboch nižších súdov (§ 427 ods. 1 CSP), zastúpená advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP, časť vety pred bodkočiarkou), viazaný právnym názorom ÚS SR, ktorý vyslovil v náleze (§ 134 ods. 2 zákona č. 314/2018 Z. z. o Ústavnom súde Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 413/2019 Z. z.) dospel k záveru, že dovolanie je dôvodné.

12. 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 tomu - ktorému 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.

13. Žalobcovia v prejednávanej veci dovolanie odôvodnili dôvodmi prípustnosti podľa § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. a) CSP, t. j. tým, že im súd nesprávnym procesným postupom znemožnil uskutočňovať im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces a aj nesprávnym právnym posúdením veci odvolacím súdom v otázke pre jeho rozhodnutie významnej za cenu odklonu od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Za nesprávny považovali záver odvolacieho súdu, že žalovaná síce má povinnosť previesť na žalobcov byt, ktorý majú v nájme, ale len v prípade, ak sa rozhodne (rozumej sama z vlastnej vôle) byt predať a pokiaľ žalovaná záujem byt predať nemá, zákonná povinnosť previesť ho do vlastníctva nájomcov jej nevzniká. Z uvedeného vyvodzovali, že napadnutý rozsudok odvolacieho súdu je nezákonný, arbitrárny a protiústavný a opiera sa o neexistujúce zákonné ustanovenie, čo je dovolacím dôvodom podľa § 431 ods. 1 CSP s poukazom na § 420 písm. f) CSP.

14. Arbitrárnosť môže mať v rozhodnutiach súdov rôznu podobu. Podľa konštantnej judikatúry ÚS SR o arbitrárne rozhodnutie ide najmä vtedy, ak je svojvoľné. Môže tiež ísť o extrémny nesúlad právnych záverov s vykonaným dokazovaním alebo o taký výklad zákona, ktorý nemá oporu v medziach rozumného a prípustného výkladu zákona. Arbitrárnosť môže tiež spočívať v hodnotení dôkazov, ktoré je vykonané bez akéhokoľvek akceptovateľného racionálneho základu tak, že prijaté skutkové závery z vykonaných dôkazov pri žiadnej ich nožnej interpretácii nevyplývajú. Arbitrárnosť teda znamená interpretačný exces. Arbitrárne rozhodnutie je spravidla spojené s nedostatočným odôvodnením, avšak nemusí to tak byť nevyhnutne. Arbitrárne rozhodnutie predstavuje zásah do práva na súdnu ochranu a práva na spravodlivý súdny proces (I. ÚS 115/2020).

15. Skutkové okolnosti sporu vyplývajúce z vykonaného dokazovania sú také, že žalobcovia sa ako nájomcovia bytu domáhali uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva k tomuto bytu proti žalovanej ako vlastníčkovi bytového domu (žiadosť z 27. novembra 2003). Svoj nárok odvodzovali od skutočnosti, že tento byt bol žalobcovi 1/ pridelený jeho vtedajším zamestnávateľom (štátnym podnikom), v rámci likvidácie štátneho podniku bol bytový dom, v ktorom sa nachádzal aj byt, o ktorý ide, prevedený na fyzickú osobu vo verejnej dražbe a v roku 1997 táto fyzická osoba (U. Ľ. I.) vložila celý bytový dom do obchodnej spoločnosti (žalovanej), ktorá sa stala jeho vlastníkom.

16. Podľa § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. 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.

17. Podľa § 29 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. štátne podniky, štátne podniky v likvidácii, štátne rozpočtové organizácie a štátne príspevkové organizácie, právnické osoby, ktoré podľa osobitného zákona spravujú majetok štátu a bytové družstvá sú povinné s nájomcom bytu, garáže alebo s nájomcom ateliéru uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu, garáže alebo ateliéru do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiadala o prevod vlastníctva bytu, garáže alebo ateliéru. Nájomca môže po uplynutí tejto lehoty podať návrh na súd, aby uložil splnenie tejto povinnosti.

18. Všeobecné súdy v sporovom súdnom konaní nemajú poskytovať formálny či formalistický výklad a aplikáciu práva, ale majú poskytovať taký výklad a aplikáciu práva, ktorý je materiálnou ochranou zákonnosti, aby bola zabezpečená spravodlivá a účinná ochrana práv a oprávnených záujmov strán sporu (porovnaj čl. 2 ods. 1 Základných princípov CSP). Civilné sporové konanie sa musí v každom jednotlivom prípade stať zárukou zákonnosti a slúžiť na jej upevňovanie a rozvíjanie. K základným právam strany sporu, obsiahnutým v práve na spravodlivý proces, patrí i právo na uvedenie dostatočných dôvodov, na ktorých je rozhodnutie založené. Zásada iura novit curia („súd pozná právo“) neznamená len to, že súd pozná právo, ale aj to, že si je zároveň vedomý účinkov, ktoré právo v podobe, v ktorej ho súd aplikuje, vyvoláva vo vzťahu k procesnoprávnemu alebo hmotnoprávnemu postaveniu nositeľa práva na súdnu ochranu svojich práv.

19. Dovolatelia označili za nesprávny ten podstatný záver z odôvodnenia napadnutého rozsudku

odvolacieho súdu, podľa ktorého závisí výlučne od rozhodnutia vlastníka bytu (tu žalovanej), či byt prevedie na žalobcov alebo nie. V nadväznosti na konštatovanie ÚS SR, ktorý v kasačnom náleze z 10. novembra 2020 č. k. IV. ÚS 372/2020-74 označil za arbitrárne, resp. ako protiústavné nepochybne aj také rozhodnutie, ktoré je založené na neexistujúcej právnej norme, dovolací súd ani nemá inú možnosť, než dať za pravdu dovolateľom, a preto sa nestotožnil s právnym záverom odvolacieho súdu, ktorého podstatou je podmieňovanie možnosti prevodu vlastníctva bytu tým, že vlastník domu, v ktorom sa byt nachádza sa autonómne (on sám) rozhodne byt previesť. Súhlasiť totiž treba so žalobcami, že takáto podmienka (z povahy veci odkladacia), ktorá by vznik zákonnej povinnosti vlastníka bytu na jeho prevod bytu do vlastníctva nájomcu (podľa ustanovenia § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.) činila závislým výhradne len na rozhodnutí o tom, či sa rozhodne byt predať, nevyplýva zo žiadneho ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. Právny základ napadnutého rozsudku preto nemá oporu v hmotnom práve a dôvody, ktoré viedli odvolací súd k takémuto rozhodnutiu, sú výsledkom arbitrárneho výkladu a aplikácie práva.

20. Vzhľadom na viazanosť najvyššieho súdu právnym názorom ÚS SR, vysloveným v náleze (§ 134 ods. 2 zákona č. 314/2018 Z. z.), hoc aj nie priamo v tentoraz prejednáwanej veci, ale za podmienky jej druhej totožnosti s vecou, v ktorej k vydaniu nálezu došlo, teda možno konštatovať, že výhrady vyslovené v kasačnom náleze ÚS SR z 10. novembra 2020 č. k. IV. ÚS 372/2020-74 vo vzťahu k uzneseniu najvyššieho súdu z 28. marca 2019 sp. zn. 5Cdo/80/2017 sa obsahovo v podstatnej časti týkajú aj napadnutého rozsudku odvolacieho súdu v tentoraz prejednáwanej veci. Prípustnosť a aj dôvodnosť dovolania žalobcov vychádza z ustanovenia § 420 písm. f) CSP; z doterajšej judikatúry najvyššieho súdu vyplýva, že vo výnimočných prípadoch aj arbitrárnosť právneho posúdenia veci súdmi nižších inštancií môže odôvodňovať prípustnosť dovolacieho dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP (v tejto súvislosti porovnaj napríklad 4Cdo/5/2019 a 4Cdo/6/2019).

21. So zreteľom na povahu a účel dovolacieho konania preto najvyšší súd dospel k záveru, že v danej procesnej situácii, ktorá nastala po kasačnom náleze ÚS SR pre dosiahnutie zmyslu a podstaty ďalšieho konania prichádza do úvahy iba zrušenie dovolaním napadnutého rozsudku odvolacieho súdu (keď nápravu možno dosiahnuť týmto spôsobom) pre existenciu procesnej vady konania podľa § 420 písm. f) CSP. Z týchto dôvodov tak bolo potrebné podľa § 449 ods. 1 CSP a § 450 rovnakého zákona rozhodnúť spôsobom uvedeným vo výroku tohto uznesenia.

22. Vzhľadom na konštatovanie existencie prvého dovolacieho dôvodu (podľa § 420 CSP) aj dôvodu prípustnosti dovolania [podľa písm. f) rovnakého ustanovenia] už dovolací súd nepristúpil k posúdeniu opodstatnenosti argumentácie žalobcov, týkajúcej sa nesprávneho právneho posúdenia veci odvolacím súdom [podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP]. Postupoval pritom v súlade so svojou prevažujúcou rozhodovacou praxou, ktorá sa ustálila na názore, že v prípade dôvodne namietanej vady zmätočnosti (pri ktorej existencii musí vždy dôjsť k zrušeniu dovolaním napadnutého rozhodnutia a k vráteniu veci jeho pôvodcovi na ďalšie konanie) ide o procesnú nesprávnosť, pri ktorej je posudzovanie otázok súvisiacich so správnosťou právneho posúdenia predčasné (1Cdo/166/2017, 2Cdo/88/2017, 3Cdo/146/2018, 4Cdo/191/2018, 5Cdo/29/2016 a 8Cdo/70/2017).

23. V novom konaní bude odvolací súd povinný zohľadniť ciele zákona č. 182/1993 Z. z., ktorý v súvislosti s požiadavkou na privatizáciu bytového fondu sledoval čo najdetailnejšie prispôbenie úpravy zmeneným spoločenským a ekonomickým podmienkam. Neopomenie, že interpretácia rozhodných ustanovení zákona, o ktorom je reč, vyžaduje použitie klasických aj moderných výkladových metód. To znamená predovšetkým ich výklad vo vzájomných súvislostiach, prihliadajúc na ich účel, ako aj účel zákona ako celku, ktorým bola a stále je privatizácia bytového fondu dotýkajúca sa veľkého množstva oprávnených nájomcov. Tiež je potrebné mať na zreteli, že súd pri interpretácii práva a jeho následnej aplikácii nie je viazaný doslovným znením zákona, ale sa od neho smie a musí odchýliť, pokiaľ to vyžaduje účel zákona, história jeho vzniku, systematická súvislosť alebo niektorý z princípov, ktoré majú svoj základ v ústavne konformnom právnym poriadku (ako významovom celku). Povinnosť súdu nachádzať právo neznamená iba vyhľadávať priame a výslovné pokyny v zákonomnom texte, ale tiež povinnosť zisťovať a formulovať, čo je konkrétnym právom i tam, kde ide o interpretáciu abstraktných

noriem alebo noriem nejasných či legislatívne nepresných. Takáto povinnosť sa javí ešte markantnejšou tam, kde spor vznikol i pre neexistenciu dnešnej právnej úpravy prevodu vlastníctva bytov v čase, v ktorom došlo k zmene vlastníctva bytového domu (vrátane bytu žalobcov) a takto tiež k opusteniu domom (aj bytmi v ňom) dispozičnej sféry toho subjektu, o ktorého povinnosti byť previesť podľa už vyššie citovaného ustanovenia § 29 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. nemohli byť žiadne pochybnosti (pričom práve o taký prípad malo ísť aj v tejto konkrétnej veci), a to za stavu prevodu bytového domu pred nadobudnutím účinnosti zákona č. 182/1993 Z. z. podľa právnych predpisov, v ktorých názvoch sa síce výraz „privatizácia“ (ako spoločný menovateľ) neobjavil, napriek tomu sa však pri ich pomenovaní v praxi zažil (v tejto súvislosti porovnaj zákon č. 427/1990 Zb. o prevodoch vlastníctva štátu k niektorým veciam na iné právnické alebo fyzické osoby, nazývaný tiež zákonom o malej privatizácii a zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby, tento nazývaný zákonom o privatizácii veľkej).

24. Nadväzujúc na tieto východiská sa odvolací súd v odôvodnení rozhodnutia ústavne konformným spôsobom vysporiada nielen s tým, či žalobcovia majú podľa ustanovenia § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. právo na prevod vlastníckeho práva k bytu (ktorý bol pôvodne bytom štátneho podniku), ale v nadväznosti na tento záver sa náležite vysporiada aj s otázkou, či na tento prevod možno aplikovať § 29 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v tom kontexte, či sa povinnosť prevodu vlastníctva bytu vzťahuje aj na toho právneho nástupcu štátneho podniku (X., Š..F.. v likvidácii), ktorého zákonodarca do výpočtu povinných subjektov nezaradil. V takom prípade pre žalovanú ako obchodnú spoločnosť, do ktorej základného imania bol bytový fond vnášaný ako nepeňažný vklad, obmedzenie zmluvného prevodu platí následne. Ak by odvolaciu súdu z jednotlivých ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. nasvedčovalo vyvodenie uvedeného pravidla, garantuje to nárok žalobcov na prevod bytu do ich vlastníctva so všetkými zákonnými dôsledkami pre žalovanú, t. j. bez skôr skonštruovanej podmienky a ponechania na žalovanej, kedy (a či vôbec) sa rozhodne byť žalobcom predať.

25. Ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie a odvolací súd sú viazaní právnym názorom dovolacieho súdu (§ 455 CSP). Ak dovolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec odvolaciu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne tento súd o trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 CSP).

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

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.