

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	4Cdo/162/2018
Identifikačné číslo spisu:	4114232877
Dátum vydania rozhodnutia:	28.11.2019
Meno a priezvisko:	JUDr. Milan Ľalík
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2019:4114232877.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Milana Ľalíka a sudcov JUDr. Aleny Svetlovskej a JUDr. Ing. Jána Gandžalu, PhD., v spore žalobkyne LL real invest, s. r. o., so sídlom v Nitre, Štúrova 165, IČO: 36 701 521, zastúpenej advokátskou kanceláriou BIZOŇ & PARTNERS, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Hviezdoslavovo námestie 25, IČO: 36 833 533, proti žalovanému mestu Nitra, so sídlom v Nitre, Štefánikova trieda 60, o určenie neplatnosti zámennej zmluvy, vedenom na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 10 C 255/2014, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 19. januára 2018, sp. zn. 5 Co 477/2016, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a.

Žalovaný má proti žalobkyni nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

Odôvodnenie

1. Žalobkyňa sa podanou žalobou zo 14. novembra 2014 a jej doplnením zo 16. decembra 2014 a 28. apríla 2015 domáhala určenia, že zámenná zmluva uzavretá 14. novembra 2011 (ďalej len „sporná zmluva“) medzi účastníkmi, ktorej predmetom bola zámena Domu opatrovateľskej služby (ďalej len „DOS Hollého“) vo vlastníctve žalovaného za bytový dom - Senior (ďalej len „BD Senior“), ktorý vystavia žalobkyňa, je neplatná. Žalobu odôvodnila tým, že k uzavretiu spornej zmluvy prišlo v rozpore s príslušnými právnymi predpismi zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí a zákona č. 360/1990 Zb. o obecnom zriadení, pretože neboli odôvodnené dôvody hodné osobitného zreteľa v uznesení Mestského zastupiteľstva mesta Nitry, kde sú zároveň označené neexistujúce parcely, žalobkyňa spornú zmluvu uzavrela v omyle o skutočnom stave a hodnote DOS Hollého, o čom musel žalovaný vedieť alebo mal vedieť. Žalobkyňa rozšírila dôvody podaním zo 4. septembra 2015 o rozpor so zákonom č. 25/2006 Z.z. o verejnom obstarávaní. Žalobca si uplatnil náhradu trov konania.

2. Okresný súd Nitra (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom zo 4. apríla 2016, č. k. 10 C 255/2014-235 I. zamietol návrh na prerušenie konania, II. zamietol žalobu a III. žalovanému nepriznal náhradu trov konania. V odôvodnení poukázal na to, že uznesenie o uzavretí spornej zmluvy schválil žalovaný na zasadnutí 16. decembra 2010 v súlade s vtedy účinnou právnou úpravou [§ 9a ods. 8 písm.

e/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len „zákon č. 138/1991 Zb.“)] a rozhodol o tom, že ide o prípad hodný osobitného zreteľa, ktorý nebolo potrebné odôvodňovať. Súd prvej inštancie uviedol, že právna úprava vyžadujúca takéto odôvodnenie nadobudla účinnosť až od 1. januára 2011 a záverečné a prechodné ustanovenia neurčujú, že by sa aj na právne vzťahy vzniknuté za účinnosti pôvodnej právnej úpravy mala vzťahovať nová právna úprava. Štatutárny orgán žalovaného (primátor) preto konal na základe platného uznesenia a tento právny úkon nemôže byť z tohto dôvodu neplatný podľa § 39 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“). Súd prvej inštancie tiež konštatoval, že pozemky - parcela č. XXXX/X a parcela č. XXXX/X, ktoré boli vytvorené geometrickým plánom č. 10/2008 oddelením z parcely č. XXXX/X a z parcely č. z XXXX, nie sú predmetom spornej zmluvy, a preto nemôžu spôsobiť jej neplatnosť v časti týkajúcej sa zámeny nehnuteľností (§ 41 OZ). Žalobkyňa podľa názoru súdu prvej inštancie prebrala „DOS Hollého“ v stave, v akom sa nachádzal v deň uzatvorenia spornej zmluvy a ktorý jej bol známy, čo potvrdila svojím podpisom na spornej zmluve. Zároveň podpísala aj odovzdávací a preberací protokol, v ktorom potvrdila prevzatie nehnuteľnosti v stave, v akom sa nachádzala pri jej odovzdávaní žalovaným, a tiež oboznámenie sa s jej technickým stavom, t.j. aj vadami, ktoré neboli skryté. Súd prvej inštancie navyše uviedol, že nehnuteľnosť bola už v čase uzavretia zmluvy o budúcej zmluve zanedbaná a vyžadovala značnú rekonštrukciu s výmenou mnohých prvkov krátkodobej životnosti (okná, dvere, podlahy, vnútorné vybavenie,...), a preto namietané vady nebolo možné považovať ani za vady skryté, keďže demontáž týchto prvkov sa uskutočnila so súhlasom žalobkyne a s jej vedomím. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods.1 Občianskeho súdneho poriadku.

3. Krajský súd v Nitre (ďalej len „odvolací súd“) na odvolanie žalobkyne rozsudkom z 19. januára 2018, sp. zn. 5 Co 477/2016, rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil. Zároveň zamietol návrh žalovaného na prerušenie konania. Nad rámec dôvodov uvedených súdom prvej inštancie poukázal na to, že dôvodom hodným osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e/ zákona č. 138/1991 Zb. je práve osobitná povaha inštitútu zámeny, pri ktorej je pojmovo vylúčené realizovať akúkoľvek formu súťaže. Za jediný reálny spôsob pri zámene nehnuteľného majetku alebo hnuteľného majetku obce, ktorého zostatková hodnota bola vyššia ako 3 500,- €, bolo treba preto považovať schválenie zámeny ako prípadu hodného osobitného zreteľa v zmysle predmetného ustanovenia. Odvolací súd uviedol, že nebol porušený ani zákon o verejnom obstarávaní, keďže podmienky nakladania s majetkom obce upravuje špeciálny zákon, ktorým je práve zákon č. 138/1991 Zb. upravujúci najzávažnejšie majetkové dispozície obce. V predmetnej veci išlo o zámennú zmluvu bez doplatku, ktorej predmetom bola zámena nehnuteľnosti, ktorá bola vo vlastníctve žalovaného, za novovystavanú nehnuteľnosť žalobkyne, a teda nešlo o zákazku, ktorá by sa spravovala zákonom o verejnom obstarávaní. Odvolací súd vzhľadom na ďalšie námietky žalobkyne konštatoval, že z preberacieho protokolu nevyplyvali akékoľvek pripomienky žalobkyne k technickému stavu nehnuteľnosti, pričom s ohľadom na jej dlhoročnú podnikateľskú činnosť súd nepredpokladal, že by jej neboli zrejmé následky podpísania odovzdávacieho protokolu bez akýchkoľvek výtok aj napriek skutočnosti, že by to neodzrkadľovalo reálny stav preberanej nehnuteľnosti. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“).

4. Žalobkyňa podala včas proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu dovolanie, ktorého prípustnosť a dôvodnosť vyvodzovala z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b/ C.s.p., lebo žiadna z ňou nastolených právnych otázok ešte nebola dovolacím súdom riešená. Odvolací súd aplikoval ustanovenie § 9a zákona č. 138/1991 Zb. v nesprávnom časovom znení, keďže sporná zmluva sa mala spravovať právnou úpravou účinnou v čase jej uzavretia. Dovolateľka zdôraznila, že právny vzťah medzi stranami nevznikol rozhodnutím mestského zastupiteľstva o schválení prevodu majetku mesta, ale až okamihom nadobudnutia účinnosti zmluvy. Uviedla, že pri uzatváraní zmlúv o prevodoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e/ zákona č. 138/1991 Zb. musí príslušná zmluva spĺňať všetky zákonné podmienky stanovené právnou úpravou účinnou v čase uzavretia tejto zmluvy. Ak od súhlasu mestského zastupiteľstva došlo k zmene príslušnej právnej úpravy, musí zastupiteľstvo schváliť nové uznesenie spĺňajúce nové zákonné podmienky. Dovolateľka namietala, že aj za právnej úpravy účinnej do 31. decembra 2010 bolo potrebné špecifikovať dôvod pre zvolenie postupu v zmysle

§ 9a ods. 8 písm. e/ zákona č. 138/1991 Zb., pričom prípad hodný osobitného zreteľa musel byť aj skutočne daný. Konštatovala, že primátor žalovaného nekonal pri uzavretí spornej zmluvy na základe platného uznesenia mestského zastupiteľstva, a preto je zmluva absolútne neplatná podľa § 39 OZ pre jej rozpor so zákonom. Vzhľadom na uvedené navrhla, aby dovolací súd napadnuté rozhodnutie zmenil podľa § 449 ods. 3 C.s.p., alternatívne ho zrušil podľa § 449 ods. 1 C.s.p. a vrátil vec odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

5. Žalovaný vo vyjadrení k dovolaniu poukázal na platnú právnu úpravu v čase schvaľovania predmetného uznesenia mestským zastupiteľstvom, ktorá neukladala povinnosť odôvodňovať prípad hodný osobitného zreteľa a nestanovovala ani povinnosť zverejňovať zámer. V prípade aplikácie neskoršej úpravy by šlo o retroaktivitu zákona. Zákon udelil kontrolnú právomoc nad posúdením otázky či daný prevod alebo prenájom majetku obce je prípadom hodným osobitného zreteľa obecnému zastupiteľstvu, ktorému zároveň nestanovil povinnosť uvádzať odôvodnenie priamo v uznesení. Žalovaný poukázal na to, že k uzavretiu spornej zmluvy došlo aj z dôvodu, že jeho pokus o transparentný prevod DOS Hollého formou obchodnej verejnej súťaže bol neúspešný. Navyše, oneskorenie podpisu spornej zmluvy spôsobila žalobkyňa neustálym natáňovaním výstavby BD Senior, keďže podmienkou uzavretia zmluvy bola kolaudácia celého objektu. Žalovaný uviedol, že žalobkyňa najprv odstúpila od spornej zmluvy, čím de facto uznala jej platnosť, pričom túto začala spochybňovať až po právoplatnom vyslovení neplatnosti odstúpenia súdom. Na základe uvedených dôvodov žiadal dovolanie v celom rozsahu zamietnuť.

6. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) ako súd dovolací (§ 35 C.s.p.) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote strana, v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 C.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 443 C.s.p.) dospel k záveru, že dovolanie žalobkyne nie je dôvodné, a preto ho podľa ustanovenia § 448 zamietol.

7. Podľa § 421 ods. 1 písm. b/ C.s.p. dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená.

8. Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 C.s.p.). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 C.s.p.).

9. Dôvod prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b/ C.s.p. predpokladá, že právnu otázku kľúčovú pre rozhodnutie vo veci samej dovolací súd dosiaľ neriešil a je tu daná potreba, aby dovolací súd ako najvyššia súdna autorita túto otázku vyriešil. Právna úprava účinná od 1. júla 2016 dáva odvolaciemu súdu právomoc rozhodnúť o tom, či ide o otázku zásadného právneho významu, ktorá nebola dosiaľ riešená. Základným predpokladom prípustnosti dovolania je, že dovolací súd vo svojej rozhodovacej činnosti doposiaľ neposudzoval právnu otázku nastolenú dovolateľom (t. j. právne posúdenie veci odvolacím súdom, s ktorým dovolateľ nesúhlasí).

10. Dovolaťka prípustnosť svojho dovolania vyvodzovala z toho, že odvolací súd vec nesprávne právne posúdil, keď aplikoval ustanovenie § 9a ods. 8 písm. e/ zákona č. 138/1991 Zb. v znení účinnom do 31. decembra 2010. Keďže sporná zmluva bola uzavretá dňa 14. novembra 2011, tak bolo potrebné podľa jej názoru na vec aplikovať právnu úpravu účinnú od 1. januára 2011. Odvolací súd nesprávne použil právnu úpravu účinnú v čase, kedy bol daný súhlas obecného zastupiteľstva s uzavretím spornej zmluvy.

11. Podľa § 9a ods. 8 písm. e/ zákona č. 138/1991 Zb. v znení účinnom do 31. decembra 2010 sa nepoužijú ustanovenia odsekov 1 až 7 pri prevode majetku obce v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov.

12. Ustanovenie § 9a zákona č. 138/1991 Zb. vo všeobecnosti upravuje zásady pre nakladanie s majetkom obce. Stanovuje, akým spôsobom je možné zverejniť zámer obce nakladať s majetkom, ako aj jeho spôsob. V § 9a ods. 8 upravuje taxatívne vymedzené výnimky, pri ktorých obec môže previesť svoj majetok priamo určenej konkrétnej osobe (možno previesť nehnuteľný aj hnutel'ný majetok obce), kedy obec nemusí realizovať obchodnú verejnú súťaž, dražbu, ani priamy predaj. V § 9a ods. 8 písm. e/ právna úprava účinná do 31. decembra 2010 jednu z takýchto výnimiek podmienila existenciou prípadu hodného osobitného zreteľa za súčasného splnenia kvóra na prijatie rozhodnutia o takomto postupe (trojpäťinovej väčšiny prítomných poslancov). Novelou č. 507/2010 Z.z. zákonodarca sprísnil požiadavky kladené na uplatnenie uvedenej výnimky a od 1. januára 2011 zaviedol povinnosť zdôvodnenia osobitného zreteľa a zároveň zvýšenie kvóra potrebného na schválenie takéhoto výnimočného postupu na trojpäťinovú väčšinu všetkých poslancov obecného zastupiteľstva. Zákonodarca tiež uložil obciam povinnosť zverejniť zámer previesť majetok týmto spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na internetovej stránke.

13. K definujúcim znakom právneho štátu patrí aj zákaz retroaktivity právnych noriem, ktorý je významnou demokratickou zárukou ochrany práv a právnej istoty (PL. ÚS 16/95). Retroaktivita (spätná pôsobnosť) právnych následkov vo všeobecnosti nastoľuje otázku ochrany dôvery v oblasti pôvodne platného právneho stavu právnych následkov, ktorý sa následne mení. Dovolací súd pri posudzovaní daného prípadu vychádzal z toho, že prechodné ustanovenia sú neoddeliteľnou súčasťou takmer každej právnej úpravy a ich funkciou je zabezpečiť v zásade plynulý prechod z dosiaľ platného a účinného režimu právnej úpravy spoločenských vzťahov do ich nového právneho režimu s tým, že sa má nimi eliminovať právne vákuum navodzujúce právnu neistotu a majú sa jasne určiť pravidlá aplikácie starej, resp. aj novej právnej úpravy na už v minulosti vzniknuté právne vzťahy. Absencia prechodných ustanovení v zásade spôsobuje nutnosť aplikácie ustanovení zákona platných a účinných v čase, kedy dochádza k jednotlivým právnym skutočnostiam.

14. Vzhľadom na vyššie uvedené dospel dovolací súd v prejednávanej veci k záveru, že súdy nižších inštancií správne aplikovali právnu úpravu účinnú v čase prijatia uznesenia obecným zastupiteľstvom žalovaného. S ohľadom na princíp zákazu retroaktivity podľa čl. 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“), ak obecné zastupiteľstvo rozhodlo o prevode majetku obce formou zámennej zmluvy dňa 16. decembra 2010, nebolo povinné skutkovo zdôvodňovať osobitný zreteľ podľa § 9a ods. 8 písm. e/ zákona č. 138/1991 Zb., tak ako to predpokladá až znenie účinné od 1. januára 2011. Absencia prechodných ustanovení k úpravám účinným od 1. januára 2011 mala v danom prípade za následok, že prejav vôle obecného zastupiteľstva uskutočnený za „starej“ právnej úpravy nemohol byť nijako dotknutý účinnosťou novely č. 507/2010 Z.z. Opačný záver by bol v rozpore s princípom právnej istoty vyjadrený v čl. 1 ods. 1 ústavy, kedy by obec (realizujúca svoje oprávnenie prostredníctvom obecného zastupiteľstva) nemala garanciu, či jej konanie podľa platného a účinného práva v dobe, kedy k nemu došlo, nebude neskoršie (po prijatí nového právneho predpisu) ex tunc posudzované ako právne neúčinné. Navyše - ako vyplynie z ďalšieho výkladu - obecné zastupiteľstvo ani nemalo dôvod na dovolateľom naznačované obchádzanie zákona v súvislosti s časovou pôsobnosťou predmetného zákona, keďže pri prevode pozemku formou zámennej zmluvy je dôvod osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e/ zákona č. 138/1991 Zb. v zásade vždy daný.

15. Dovolací súd na dôvažok pripomína, že samotná realizácia nakladania s majetkom obce podľa § 9a ods. 8 písm. e/ zákona č. 138/1991 Zb. pozostáva z viacerých fáz, a to predovšetkým zo schvaľovacieho procesu vykonávanom obecným zastupiteľstvom, a následným uzavretím zmluvy starostom obce v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva. Tieto procesy nemožno stotožňovať a ich výsledné akty (prijatie uznesenia a uzavretie zmluvy) je potrebné posudzovať samostatne a v intenciách vyššie uvedeného výkladu. Zásada zákazu retroaktivity totiž v zásade vylučuje spätné neuznanie účinkov právnych aktov novšou právnou úpravou, pričom uvedené platí o to viac pri absencii prechodných ustanovení. Keďže zákon neohraničuje dobu na dojednanie finálnej podoby zmluvy a jej uzavretie starostom obce, v praxi môže dochádzať k predĺženiu negociačného procesu uzavretia jednotlivej zmluvy a bolo by nespravodlivé, nehospodárne a priečiace sa zmyslu a účelu zákona, aby pri

prípadnej zmene právnej úpravy bolo potrebné len z tohto dôvodu prehodnocovať platne schválené uznesenie prijaté kvalifikovanou väčšinou poslancov. Uvedený záver nevylučuje eventúálnu potrebu zmeny už schváleného uznesenia formou opätovného schvaľovania, avšak to len v prípadoch zmeny dohodnutých podmienok zmluvy v rámci negociačného procesu. Dovolací súd vzhľadom na uvedené uzatvára, že zmena právnej úpravy nemala vplyv na platnosť súhlasu obecného zastupiteľstva s uzavretím spornej zmluvy a z tohto dôvodu nebolo potrebné opätovné schvaľovanie uznesenia s cieľom uviesť ho do súladu s novšou právnou úpravou.

16. Dovolateľka ďalej namietala, že v prípade prevodov majetku obce z dôvodu podľa § 9a ods. 8 písm. e/ zákona č. 138/1991 Zb. nestačí iba formálne deklarovať existenciu dôvodu hodného osobitného zreteľa, ale tento musí byť aj skutočne daný. V danom prípade podľa jej názoru uvedená podmienka nebola splnená.

17. V tejto súvislosti sa dovolací súd plne stotožňuje so závermi odvolacieho súdu a nad rámec jeho odôvodnenia uvádza nasledovné. V ustanovení § 9a zákon č. 138/1991 Zb. upravuje zásady pre nakladanie s majetkom obce, pričom ods. 8 tohto ustanovenia upravuje taxatívne vymedzené prípady, v ktorých môže obec realizovať prevod svojho majetku mimo rámca stanoveného v ods. 1 až 7. Zákon účinný do 31. decembra 2010 pre prípad upravený ustanovením § 9a ods. 8 písm. e/ zákon č. 138/1991 Zb. predpokladal splnenie dvoch podmienok, a to existenciu prípadu (dôvodu) hodného osobitného zreteľa, a rozhodnutie trojpätinovej väčšiny prítomných poslancov. Vo vzťahu k namietanej danosti dôvodu hodného osobitného zreteľa je potrebné zdôrazniť, že zákon tieto prípady nešpecifikoval (je tomu tak aj za súčasnej právnej úpravy) a tak ponechal na obciach, aby si mohli individuálne vypracovať zásady, v ktorých vo všeobecnosti upravia, ktoré prípady bude možné považovať za hodné osobitného zreteľa pri prevode ich majetku. V zásade by malo ísť o prípady s preferenciou iného ako ekonomického záujmu, kedy by bolo neprimerane tvrdé postupovať podľa zákona. Pokiaľ zákonodarcia ponechal rozhodovanie o použití tohto postupu v pôsobnosti obecného zastupiteľstva, nie je možné, aby jeho použitie v konkrétnom prípade bolo predmetom externého posúdenia. Sú to práve miestni poslanci, ktorí detailne poznajú situáciu v obci a potreby jej obyvateľov, a dokážu vyhodnotiť, či dôvod hodný osobitného zreteľa je reálne prítomný. V tejto súvislosti je potrebné poznamenať, že zákonom predpísané kvórum na prijatie rozhodnutia o takomto postupe (trojpätinová väčšina prítomných poslancov) by malo garantovať, že ide o skutočnú vôľu obecného zastupiteľstva uprednostniť iný významný záujem, ktorý v danom prípade prevyšuje ekonomické záujmy.

18. Dovolací súd uvedenú otázku s ohľadom na znenie § 421 ods. 1 písm. b/ C.s.p. (musí ísť o právnú otázku, ktorú odvolací súd riešil a na ktorej založil svoje rozhodnutie) posudzoval v intenciách preskúmaného prípadu, a preto skúmal splnenie podmienky existencie dôvodu hodného osobitného zreteľa iba vo vzťahu k uzavretiu zámennej zmluvy. Vo všeobecnosti je možné konštatovať, že základným cieľom pri nakladaní s majetkom obce je, okrem zákonom ustanovených výnimiek, dosiahnutie najmenej trhovej ceny. Obec sa takto pri nakladaní so svojim majetkom má správať ako „dobrý hospodár“. Práve inštitút zámennej zmluvy však predstavuje jednu z výnimiek z pravidla prevodu obecného majetku najmenej za trhovú cenu. Dôvodom je skutočnosť, že za nehnuteľný majetok obce sa nezískava prevodom peňažná hodnota, ale naopak sa získa recipročne iný konkrétne určený nehnuteľný majetok od presne špecifikovaného subjektu. V takomto prípade môže obec eventúálne vyjadriť svoje preferencie v súťažných podmienkach verejnej obchodnej súťaže, napr. z hľadiska účelu využitia prevádzaného majetku, možnosti realizovať zámenu nehnuteľností, a pod. Avšak praktickejšim a vzhľadom na osobitosť inštitútu zámennej zmluvy aj zjavne legitímnym sa javí práve postup podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e/ zákona č. 138/1991 Zb. upravujúceho prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Dovolací súd preto zastáva názor, že v prípadoch zámennej zmluvy je dôvod hodný osobitného zreteľa v zásade vždy prítomný. Uvedený záver v danom prípade podporuje aj skutočnosť, že spornou zmluvou bol mestom sledovaný verejnoprospešný účel, a to poskytovanie nájomných bytov seniorom v BD Senior, ktorý mala v zmysle zmluvy dovolateľka vystať pre žalovaného. Keďže v prejednávanej spore rozhodlo o prevode majetku obecné zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov, ktoré zároveň daný osobitný zreteľ konštatovalo formou samostatnej časti svojho uznesenia - špecifikujúc prevádzanú nehnuteľnosť, a tiež druhú zmluvnú stranu

- podľa názoru dovolacieho súdu nedošlo k porušeniu predmetných ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. a obec tým riadne osvedčila danosť dôvodu hodného osobitného zreteľa.

19. So zreteľom na uvedené dovolací súd uzatvára, že dovolanie žalobkyne v zmysle § 421 ods. 1 písm. b/ C.s.p. bolo prípustné, avšak žalobkyňa v ňom neopodstatnene vytýka, že napadnutý rozsudok odvolacieho súdu spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 C.s.p.), a preto jej dovolanie ako nedôvodné zamietol podľa § 448 C.s.p.

20. O trovách dovolacieho konania dovolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 453 ods. 1 C.s.p. Žalovaný mal v dovolacom konaní plný úspech, preto mu proti neúspešnej žalobkyni vznikol nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

21. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.