



**R O Z S U D O K**  
**V M E N E S L O V E N S K E J R E P U B L I K Y**

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ladislava Górásza a sudcov JUDr. Vladimíra Maguru a JUDr. Sone Mesiarkinovej, v právnej veci navrhovateľov **1/ I. M.**, bývajúcej v L., **2/ J. M.**, bývajúceho v L., **3/ G. T.**, bývajúcej v L., **4/ A. T.**, bývajúceho v L., zastúpených JUDr. J. P., advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom v Š., proti odporcovi **P.D.V.E.**, IČO: X., **o uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu**, ktorá vec sa viedla na Okresnom súde Nové Zámky pod sp.zn. 12 C 117/2004, o dovolaní navrhovateľov 1/ - 4/ proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 30. novembra 2006, sp.zn. 9 Co 293/2005, takto

**r o z h o d o l :**

Rozsudok Krajského súdu v Nitre z 30. novembra 2006, sp.zn. 9 Co 293/2005 **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

**O d ô v o d n e n i e :**

Okresný súd Nové Zámky (súd prvého stupňa) rozsudkom z 20. septembra 2005 č.k. 12 C 117/2004-94 zamietol návrh, ktorým sa navrhovatelia 1/ - 4/ domáhali uloženia povinnosti odporcovi uzavrieť s nimi zmluvy o prevode vlastníctva k bytu, a to s navrhovateľmi 1/ a 2/ zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. X. a s navrhovateľmi 3/ a 4/ zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. X. v bytovom dome súpisného č. X. v obci L., zapísaného na Správe katastra N. pre kat. úz. L. na liste vlastníctva č. X. ako bytový dom, na pozemku parc. č. X. o výmere 992 m<sup>2</sup> - zastavené plochy a nádvoría, u každého z nich za kúpnu cenu 17 216,- Sk, pričom predmetné zmluvy mali tvoriť neoddeliteľnú súčasť rozsudku. Navrhovateľov 1/ - 4/ zaviazal zaplatiť odporcovi spoločne

a nerozdielne náhradu trov konania vo výške 12 786,- Sk do rúk jeho právnej zástupkyne do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Dospel k záveru, že navrhovatelia nepreukázali, že sa stali nájomníkmi predmetných bytov. Odporcovi tak nevznikla povinnosť uzavrieť s nimi zmluvu o prevode vlastníctva bytov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Vychádzal z toho, že v čase, keď sa navrhovatelia 1/ - 4/ nast'ahovali do predmetných bytov a tieto začali užívať, pre pridelenie podnikových bytov platil režim zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi, podľa ktorého podnikové byty, byty ministerstva vnútra a byty v domoch ľudových bytových družstiev prideloval miestny národný výbor na návrh organizácie hospodáriacej s podnikovými bytmi, na návrh orgánov ministerstva vnútra alebo ľudového bytového družstva. Pretože zo strany bývalého MNV L., ani predstavenstva bývalého JRD, takéto administratívne rozhodnutie pre navrhovateľov 1/ - 4/ vydané nebolo, treba považovať predmetné byty za byty získané protiprávne. Medzi účastníkmi preto neexistoval právny vzťah spôsobilý zmeniť sa na nájom podľa § 871 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V závere svojho rozhodnutia súd prvého stupňa uviedol, že rozhodnutie vydané miestnym národným výborom alebo iným príslušným orgánom o pridelení bytu sa muselo stať vykonateľným, čo znamená, že takéto rozhodnutie muselo byť v každom prípade vydané podľa predpisov o správnom konaní. V prejednávanej veci preto pre vznik práva osobného užívania predmetných bytov (nájomu) nebolo možné za postačujúce považovať len rozhodnutie predstavenstva družstva uvedené v zápisnici, alebo oznámené ústnou formou, ako to tvrdili navrhovatelia.

Krajský súd v Nitre (odvolací súd), na odvolanie navrhovateľov 1/ - 4/, rozsudkom z 30. novembra 2006, sp.zn. 9 Co 293/2005 napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej ako vecne správny v zmysle § 219 O.s.p. potvrdil a v časti o náhrade trov prvostupňového konania ho zmenil tak, že odporcovi náhradu trov konania nepriznal. Odporcovi nepriznal ani náhradu trov odvolacieho konania. Rovnako ako súd prvého stupňa, aj odvolací súd dospel k záveru, že navrhovateľom 1/ - 4/ do nadobudnutia účinnosti zákona č. 509/1991 Zb., ktorým bol zmenený a doplnený Občiansky zákonník, nevniklo právo osobného užívania bytu, ktoré by sa mohlo pretransformovať v zmysle prechodných ustanovení k tomuto zákonu na nájom. Podľa odvolacieho súdu nájomný vzťah účastníkov nevznikol ani po 1. januári 1992. Nebolo totiž preukázané, že by účastníci po tomto dni uzatvorili písomnú alebo ústnu nájomnú zmluvu, aj keď z vykonaného dokazovania vyplýva, že sa správali ako účastníci nájmu a odporca pred vznikom sporu existenciu nájmu nespochybňoval. Odvolací súd pripustil proti svojmu rozsudku dovolanie, pretože podľa

jeho názoru ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu. Zásadnosť svojho rozhodnutia po právnej stránke odvolací súd videl v riešení otázky, „či možno posúdiť správanie sa účastníkov konania ohľadne sporného bytu po 1. januári 1992 ako nájomný vzťah vzniknutý konkludentným spôsobom.“

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podali dovolanie navrhovatelia 1/ - 4/, ktorí navrhli rozsudok odvolacieho súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. Namietali, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. V dôvodoch dovolania urobili podrobnú analýzu skutkového a právneho stavu veci. Boli toho názoru, že pri neexistencii písomných zmlúv, týkajúcich sa nimi užívaných bytov, súdy dostatočne neprihliadli v zmysle ustanovenia § 132 O.s.p. na všetko, čo vyšlo za konania najavo včítane toho, čo uviedli účastníci. Aj keď odvolací súd ustálil, že zákon na vznik nájmu bytu nevyžaduje písomnú formu, ako aj to, že účastníci konania sa správali ako prenajímateľ a nájomcovia, tieto svoje závery „nepreniesol“ do rozhodnutia vo veci samej.

Odporca sa k dovolaniu navrhovateľov 1/ - 4/ nevyjadril.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podali včas účastníci konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 3 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu v rozsahu podľa § 242 ods. 1 O.s.p., a dospel k záveru, že dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu treba zrušiť.

Úvodom považuje dovolací súd za potrebné zmieniť sa najskôr o niektorých procesných otázkach, významných v prejednávanej veci z hľadiska jeho rozhodnutia o dovolaní navrhovateľov.

V ustanovení § 238 ods. 3 O.s.p. je odvolaciemu súdu zverené oprávnenie založiť výrokom svojho rozsudku prípustnosť dovolania v prípade, že toto rozhodnutie je zásadného právneho významu. Občiansky súdny poriadok nevysvetľuje, čo treba rozumieť pod rozhodnutím odvolacieho súdu po právnej stránke zásadného významu, bezpochyby ním ale je také rozhodnutie, ktoré rieši dosiaľ nenastolenú alebo len v iných súvislostiach

prezentovanú a právne inak riešenú otázku takým spôsobom, ktorý je významný zo širších hľadísk, teda nielen v konkrétnej prejednávanej veci. Vzhľadom na to realizácia uvedeného oprávnenia odvolacieho súdu musí vždy mať povahu výnimočnosti a vychádzať z prísneho rešpektovania zákonných podmienok, vymedzujúcich rozsah tohto oprávnenia. Možnosť založiť prípustnosť dovolania samozrejme neznamená, že by odvolací súd bol oprávnený vysloviť prípustnosť dovolania kedykoľvek a úplne podľa svojej voľnej úvahy; jeho voľnú úvahu zákon striktne ohraničuje do rámca posúdenia zásadnosti rozhodnutia po právnej stránke.

Procesná možnosť odvolacieho súdu založiť prípustnosť dovolania nesmie ani v spomenutom zákonom vymedzenom rámci právnej zásadnosti rozhodnutia viesť k prenášaní ťažiska rozhodovania odvolacieho súdu na súd dovolací. Aj v prípade reálnosti predpokladu, že účastníci využijú procesnú možnosť vytvorenú odvolacím súdom tým, že vyslovil prípustnosť dovolania a že sa teda vecou bude zaoberať dovolací súd, musí sa odvolací súd vysporiadať so všetkými rozhodujúcimi okolnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen s poukazom na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré zaujal.

Dostatočné vysvetlenie skutkových a právnych záverov má v prípade dovolania pripusteného podľa § 238 ods. 3 O.s.p. osobitný význam, nakoľko (ako už bolo uvedené vyššie) ak odvolací súd vysloví prípustnosť dovolania, je dovolateľ oprávnený napadnúť jeho rozhodnutie len z dôvodu, že spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, a to práve len v tej konkrétne vymedzenej otázke, pre ktorú bolo dovolanie pripustené. Odôvodnenie výroku zakladajúceho prípustnosť dovolania by mal odvolací súd formulovať tak, aby bolo v logickom súlade s odôvodnením rozhodnutia vo veci samej a nepôsobilo vo vzťahu k ostatným častiam odôvodnenia rozhodnutia protirečivo. Preto ak odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia dostatočne nevysvetlí svoje závery, môže byť takéto odôvodnenie výroku zakladajúceho prípustnosť dovolania na úkor presvedčivosti celého rozhodnutia, pretože správnosť zaujatých právnych záverov samo relativizuje. V nadväznosti na uvedené treba poznamenať, že hoci v dovolacom konaní predmetom súdneho posudzovania a riešenia môžu byť len právne otázky (na riešenie skutkových otázok dovolací súd nie je oprávnený a ani vybavený procesnými prostriedkami - viď § 243a ods.2, veta druhá O.s.p.), musí dovolací súd prihliadať aj na niektoré okolnosti majúce základ v riešení skutkových otázok. Ide totiž o to, že pokiaľ by odvolací súd riešenie skutkových otázok a na ňom založené skutkové

závery v rozpore s požiadavkou preskúmateľnosti, presvedčivosti, zrozumiteľnosti a určitosti súdnych rozhodnutí, dostatočne nevysvetlil v odôvodnení napadnutého rozsudku, dopustil by sa tým tzv. inej vady konania, na ktorú by dovolací súd musel prihliadnuť ex lege (§ 241 ods.2 písm. b/ O.s.p.).

Ak odvolací súd pripustil proti svojmu rozhodnutiu dovolanie, dovolací súd nie je oprávnený skúmať, či skutočne ide o vec zásadného právneho významu (R 38/1993) a rovnako je viazaný aj tým, ako odvolací súd vymedzil právnu otázku, ktorá pre svoj právny význam má byť podľa odvolacieho súdu riešená odvolacím súdom. Na odvolacím súdom formulovanej právnej otázke nemôže nič meniť, ani výkladom jej dať iný obsah než v skutočnosti má.

Vychádzajúc z uvedeného dovolací súd považuje za potrebné zhrnúť, že v predmetnom dovolacom konaní mohol skúmať vecnú správnosť napadnutého rozsudku odvolacieho súdu len vo vzťahu k otázke zásadného právneho významu, pre ktorú bolo v danom prípade pripustené dovolanie, a tou je otázka „či možno posúdiť správanie sa účastníkov konania ohľadne sporného bytu po 1. 1. 1992 ako nájomný vzťah vzniknutý konkludentným spôsobom“.

Odvolací súd tým, že potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa, ktorým bol zamietnutý návrh navrhovateľov na uloženie povinnosti odporcovi uzavrieť s nimi zmluvu o prevode vlastníctva bytov, dal najavo, že predmetnú predbežnú otázku, dôležitú pre rozhodnutie o návrhu vo veci samej, vyriešil záporne. Nedostatkom jeho rozhodnutia ale je, že otázku, ktorú považuje za otázku zásadného právneho významu, vymedzil neadekvátne okolnostiam, z ktorých vychádzal pri jej zodpovedaní, resp. že svoj záver o nedostatku nájomnej zmluvy uzavretej hoci i konkludentne, riadne neodôvodnil. Jeho myšlienkový postup, ktorý ho viedol k uvedenému záveru, nie je v odôvodnení jeho rozhodnutia riadne vysvetlený s poukazom na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním. Hoci ustálil, že z vykonaného dokazovania (tu poukázal na listinné dôkazy na č.l. 17, 19, 32, 35, 145 a 146 spisu súdu prvého stupňa) vyplýva, že účastníci konania sa správali ako prenajímateľ a nájomcovia a odporca pred vznikom sporu ničím nespochybňoval existenciu nájomného vzťahu, dospel k záveru, že vykonaným dokazovaním, a to ani ním doplneným výsluchmi svedkov, nebolo preukázané, že by nájomný vzťah medzi účastníkmi vznikol po 1. januári 1992 na základe neformálnej dohody. Na odôvodnenie svojho záveru odvolací súd iné dôvody neuviedol.

Takéto odôvodnenie napadnutého rozsudku odvolacieho súdu nezodpovedá v plnom rozsahu požiadavke preskúmateľnosti a presvedčivosti súdnych rozhodnutí.

Keďže rozhodnutie odvolacieho súdu je postihnuté tzv. inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 241 ods. 1 písm. b/ O.s.p.), Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodnutie odvolacieho súdu zrušil a vec vrátil tomuto súdu na ďalšie konanie (§ 243b ods. 1 O.s.p.).

Pre toto ďalšie konanie, na ktoré sa vec vracia, dovolací súd poznamenáva, že prejav vôle možno urobiť zásadne akýmkoľvek spôsobom, ktorý vôľu konajúceho robí poznateľnou pre iné osoby. Právny úkon možno urobiť aj konkludentne (nevýslovne, faktickým správaním) za predpokladu, že tento spôsob prejavu nevzbudzuje pochybnosti o tom, akú vôľu chcel subjekt prejaviť (§ 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Nedostatok písomnej formy nájomnej zmluvy nemá za následok jej neplatnosť (§ 686 ods. 1 a § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka); nájomná zmluva môže vzniknúť aj ústne, prípadne i mlčky. V takom prípade ale prejavy vôle smerujúce k uzavretiu zmluvy musia byť urobené spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chceli účastníci prejaviť (§ 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Záver o uzavretí zmluvy o nájme bytu konkludentným spôsobom teda nutne predpokladá, že tu bol daný konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy o nájme bytu tak na strane prenajímateľa ako aj na strane nájomcu. Otázku, či k takému prejavu došlo, treba zodpovedať s prihliadnutím na okolnosti daného prípadu. Konkludentný prejav možno urobiť predovšetkým použitím takých vyjadrovacích prostriedkov, ktoré v spoločenskom a v právnom styku obvykle slúžia na vyjadrenie určitej vôle (napr. prikývnutie hlavou), ale aj použitím takých vyjadrovacích prostriedkov, ktoré síce obvykle neslúžia na vyjadrenie určitej vôle, z ktorých ale, vzhľadom na okolnosti prípadu, treba vyvodiť v konkrétnom prípade, že ide i o prejav určitej vôle (napr. prijatie návrhu na uzavretie zmluvy tým, že sa subjekt, ktorému je návrh určený, sa podľa neho zachová za podmienok a v lehotách určených navrhovateľom).

Úlohou odvolacieho súdu v ďalšom konaní bude na základe skutkového stavu veci zisteného z vykonaných dôkazov, prípade dôkazov, ktoré ešte vykoná, posúdiť, či v konaní účastníkov bol alebo nebol daný konkludentný prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmlúv o nájme bytov a svoje skutkové a právne závery vysvetliť tak, aby tie mohli byť preskúmateľné, presvedčivé, zrozumiteľné a určité.

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova o trovách pôvodného a dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 O.s.p.).

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

**V Bratislave 30. mája 2008**

**JUDr. Ladislav G ó r á s z, v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia: