



N A J V Y Š Š Í S Ú D
S L O V E N S K E J R E P U B L I K Y

Tlačové komuniké k občianskoprávnej veci sp. zn. 4Cdo/91/2022

Dňa 31. mája 2023 senát občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky rozhodol vo veci vedenej pod sp. zn. 4Cdo/91/2022, v ktorej z hľadiska právneho posúdenia žalobca namietal odklon odvolacieho súdu od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu (§ 421 ods. 1 písm. a) CSP) v otázke „*výkladu a interpretácie právneho úkonu žalovanej a žalobcu v čase jeho urobenia.*“ Podľa mienky dovolateľa súdy nižších inštancií nesprávne vyhodnotili uzavretie nájomnej zmluvy o práve bývania v nehnuteľnosti; tento názor opieral o skutočnosť, že konkludentný prejav možno urobiť predovšetkým použitím takých vyjadrovacích prostriedkov (v tomto prípade: ... „*ja som navrhla žalobcovi, že keď chce, môže prespať u nás, kým si neurovná svoje veci*“), ktoré v spoločenskom a v právnom styku obvykle slúžia na vyjadrenie určitej vôle. Správne mali súdy vec posúdiť tak, že došlo k platnému (konkludentnému) uzavretiu nájomnej zmluvy.

Najvyšší súd Slovenskej republiky svojím rozsudkom zamietol dovolanie žalobcu a v súvislosti s posúdením, či dovolateľom uplatnený dovolací dôvod bol vymedzený v zákonných mantineloch § 432 ods. 2 CSP a či bol splnený predpoklad prípustnosti dovolania ako prvé konstatoval, že *zistenie, či z určitého správania účastníkov vyplýva nepochybne vôľa určitého obsahu, je zistením skutkovým; posúdenie právnych dôsledkov tejto vôle je posúdením právnym. Preto prijatie záveru všeobecného súdu o obsahu právneho úkonu (zmluvy) je posúdením právnym, predstavuje autoritatívnu interpretáciu právne relevantného prejavu súkromnej vôle, nie je teda zistením skutkovým, ale robením právnych poznatkov. Súd pri tejto činnosti rieši právne otázky (questio iuris).*

Dovolací súd pri zodpovedaní na dovolateľkou nastolenú právnu otázku potom uzavrel, že *na konkludentné uzavretie nájomnej zmluvy nemožno usudzovať len na základe zistenia, že žalovaná proti užívateľovi jej nehnuteľnosti nezasahovala, ale prijímala od nebo plnenia v podobe jej opráv a inkasa. Prejav vôle smerujúci k uzatvoreniu nájomnej zmluvy konkludentným spôsobom vyjadruje vôľu konajúcej osoby takým spôsobom, že so zreteľom na všetky okolnosti prípadu nezanecháva pochybnosti o tom, že:*

1/ Tu bol úmysel vlastníčky nehnuteľnosti (žalovanej) dať ju do nájmu jeho užívateľovi; ponuka žalobcovi, že „keď chce, môže u nich prespať... kým si neurovná svoje veci“ však takýto úmysel - smerujúci k uzavretiu nájomnej zmluvy - jednoznačne nevyjadruje.

2/ Čo bolo obsahom zhodnej vôle účastníkov právneho vzťahu, t. j. že to bola dohoda o predmete nájmu a jeho odplatnosti; čo presne však malo byť predmetom nájmu, nedokázal ustáliť ani samotný žalobca (či byt v dome alebo celý rodinný dom a príslahlé stavby).