



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

## UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

II. ÚS 169/2018-31

Ústavný súd Slovenskej republiky na neverejnom zasadnutí senátu 22. marca 2018 predbežne prerokoval sťažnosť [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], a [REDACTED], [REDACTED], zastúpených advokátom JUDr. Jánom Havlátom, Rudnayovo námestie 1, Bratislava, vo veci namietaného porušenia základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4 Cdo 288/2015 z 28. septembra 2016 a takto

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

Sťažnosť [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED] o d m i e t a ako zjavne neopodstatnenú.

### **O d ô v o d n e n i e :**

#### **I.**

Ústavnému súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) bola 23. januára 2017 doručená sťažnosť [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED]

██████████ (ďalej len „sťažovatelia“), ktorou namietajú porušenie svojho základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) a práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dohovor“) rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) sp. zn. 4 Cdo 288/2015 z 28. septembra 2016 (ďalej aj „napadnuté rozhodnutie“).

Z obsahu sťažnosti a jej príloh vyplýva, že sťažovatelia sa v konaní vedenom Okresným súdom Bratislava I pod sp. zn. 17 C 135/2007 v procesnom postavení žalobcov domáhali zaplataenia peňažnej sumy (presne špecifikovanej ďalej). Sťažovatelia uzavreli so žalovaným 11. júna 2002 zmluvu označenú ako zmluva o budúcej zmluve (ďalej len „zmluva o budúcej zmluve“).

Predmetom zmluvy o budúcej zmluve mala byť úprava vzťahov k bytom užívaným sťažovateľmi. Potreba úpravy vzťahov bola podľa tvrdení sťažovateľov založená prebiehajúcim reštitučným konaním (Okresný súd Bratislava I, sp. zn. 17 C 3/95), ktorého predmetom malo byť vydanie bytov užívaných sťažovateľmi hlavným mestom Bratislavou žalovanému.

Sťažovatelia uvádzajú, že *„[m]edzi účastníkmi bolo sporné, či má žalovaný nárok na vydanie nehnuteľností nárokových v konaní sp. zn. 17 C 3/95 vedenom na Okresnom súde v Bratislave, od čoho sa odvíjalo to, či majú sťažovatelia právo na nadobudnutie užívaných bytov od Hlavného mesta SR Bratislavy. Obsahom novej úpravy právnych vzťahov medzi účastníkmi konania bolo to, že sťažovatelia sa zaviazali nespochybňovať práva žalovaného uplatňované v konaní sp. zn. 17 C 3/95 vedenom na Okresnom súde v Bratislave (vzdaním sa postavenia vedľajšieho účastníka, späťvzatím podnetu) a žalovaný sa zaviazal uspokojiť bytovú potrebu navrhovateľov.*

*... Na základe Zmluvy:*

*(1) sa žalovaný zaviazal, že najneskôr do 30 mesiacov od účinnosti zmluvy predloží kupujúcim návrhy na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu, pričom účastníci zmluvy*

si dohodli kúpnu cenu a zásadné vlastnosti, ktoré má byť splňať (čl. III, čl. IV a čl. V Zmluvy). Tento záväzok účastníci definovali ako záväzok zabezpečiť vhodný byt;

(2) alternatívne mohol žalovaný splniť svoj záväzok tým, že pre sťažovateľov zaobstará príležitosť uzavrieť zmluvu o prevode (vhodného) bytu s treťou osobou za rovnakých podmienok (čl. VI. Zmluvy);

(3) žalovaný bol oprávnený zmluvu zrušiť kedykoľvek zaplatením odstúpeného (čl. VII Zmluvy);

(4) ak by žalovaný nesplnil záväzok zabezpečiť vhodný byt sťažovateľom spôsobom podľa bodov (1) a (2), bol povinný zaplatiť paušálnu náhradu vo výške 66.387,84 € sťažovateľovi v 1. rade a vo výške 66.387.84 € sťažovateľom v 2. a 3. rade s úrokom;

(5) podľa čl. IX, ods. 1 Zmluvy sa sťažovateľ v 1. rade zaviazal, že najneskôr do 3 (troch) pracovných dní od účinnosti tejto zmluvy vezme späť podnet podaný dňa 12.04.2002 Generálnemu prokurátorovi SR a dňa 12.04.2002 primátorovi Hlavného mesta SR Bratislavy, resp. oznámi, že na nich netrvá. Rovnako sa zaviazal, že ani v budúcnosti ich neuplatní a nebude uplatňovať (sťažovateľ v 1. rade svoj záväzok dodržal);

(6) podľa čl. IX, ods. 2 Zmluvy sa sťažovatelia zaviazali, že ako vedľajší účastníci konania vedeného na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 17 C 3/95 najneskôr do 3 (troch) pracovných dní od účinnosti tejto zmluvy sa vzdajú svojho postavenia vedľajších účastníkov a že ani v budúcnosti ho nebudú uplatňovať (sťažovatelia svoj záväzok dodržali).

... Okresný súd Bratislava I rozsudkom sp. zn. 17 C 135/2007 zo dňa 07.07.2008 žalobe vyhovel.

Krajský súd v Bratislave rozsudkom sp. zn. 9 Co 293/2008 zo dňa 01.10.2009 rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a žalobu zamietol.

Najvyšší súd SR rozsudok odvolacieho súdu na základe podaného dovolania zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie, a to uznesením Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Cdo 216/2010 zo dňa 28.05.2012.

Krajský súd v Bratislave rozsudkom sp. zn. 9 Co 330/2012 zo dňa 10.04.2014 opätovne zmenil rozsudok Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 17 C 135/2007 zo dňa 07.07.2008 tak, že návrh zamietol.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podali sťažovatelia dovolanie.

*Najvyšší súd SR rozsudkom sp zn. 4 Cdo 288/2015 zo dňa 28.09.2016 dovolanie sťažovateľov zamietol.*

*... Zo Zmluvy a okolností, za ktorých bola uzavretá, sa jasne ponúkal záver, že je výsledkom urovnania medzi stranami, pričom doterajšie vzťahy boli nahradené záväzkom žalovaného vyriešiť bytovú otázku navrhovateľov (zabezpečiť vhodný byt), a to alebo uzavretím budúcej zmluvy o prevode bytu, alebo zabezpečením príležitosti uzavrieť zmluvu o prevode bytu; išlo o dva samostatné a alternatívne záväzky (spôsoby plnenia záväzku zabezpečiť vhodný byt).“.*

Sťažovatelia považujú napadnuté rozhodnutie najvyššieho súdu za nepreskúmateľné, arbitrárne a svojvoľné. V priebehu konania vidia viacero nezrovnalostí, ktoré možno takto zhrnúť:

*„Krajský súd v Bratislave rozsudok súdu prvej inštancie dvakrát zmenil a žalobu zamietol, pričom vychádzal v podstate z toho, že:*

*(i) Zmluva o budúcej zmluve zo dňa 11.06.2002 uzavretá medzi účastníkmi... je zmluva o uzavretí budúcej zmluvy podľa § 50a ObčZ (zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v rozhodujúcom znení, pozn.), a nie zmluva zmiešaná;*

*(ii) Zmluva je (údajne) absolútne neplatná z dôvodu, že neobsahuje všetky obsahové a formálne náležitosti, ktoré má mať budúca kúpna zmluva, pretože v prípade, ak ide o predaj bytu, byt musí byť v zmluve o budúcej zmluve byt vymedzený v súlade s § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;*

*(ii) ak je neplatná Zmluva, záväzok z dohody o zmluvnej pokute podľa čl. VIII nevznikol, keď sa jeho existencia a dôsledky viažu na hlavný záväzok...*

*... Dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu raz zrušil (pre nepreskúmateľnosť) a vec vrátil späť na ďalšie konanie, ale následne dovolanie sťažovateľov zamietol. Najvyšší súd SR v odôvodnení napadnutého rozsudku uviedol:*

*(1) sťažovatelia namietali vadu spočívajúcu v tom, že im v dôsledku nepreskúmateľnosti rozsudku odvolacieho súdu bola odňatá možnosť konať pred súdom [§ 237 písm. f) O.s.p.; (zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v rozhodujúcom*

znení, pozn.)]. Dovolací súd sa s tým nestotožnil, pretože nedostatky odôvodnenia nepovažoval za vadu podľa § 237 písm. f) O.s.p., ale za inú vadu konania;

(2) Zmluvu považoval dovolací súd za neplatnú podľa § 39 ObčZ, pretože údajne svojím účelom odporuje zákonu, obchádza ho a prieči sa dobrým mravom. V tejto súvislosti uvádzame, že dovolací súd posúdil vec inak, ako súd prvého stupňa alebo odvolací súd, ktorí z tohto dôvodu Zmluvu za neplatnú nepovažovali;

(3) Zmluvu v časti, ktorá obsahovala záväzok uzavrieť zmluvu o prevode bytu posúdil dovolací súd ako absolútne neplatnú;

(4) Zmluvu v časti, ktorá obsahovala dohodu o náhradnom plnení, posúdil ako absolútne neplatnú, pretože zaväzovala na hospodársky nemožné plnenie. A to z dôvodu, že dohodnutá hodnota bytu neodrážala ceny bytov v centre hlavného mesta. V tejto súvislosti uvádzame, že dovolací súd posúdil vec inak, ako súd prvého stupňa alebo odvolací súd, ktorí z tohto dôvodu Zmluvu za neplatnú nepovažovali;

(5) za neplatné považoval dovolací súd aj dojednanie o paušálnej náhrade, pretože ju nemožno oddeliť od údajne absolútne neplatnej časti Zmluvy. “

V ďalšej časti sťažnosti sťažovatelia rozpracovávajú námietky koncentrované do už uvedených téz.

Sťažovatelia tvrdia, že najvyšší súd v napadnutom rozhodnutí síce subsumoval námietku tvrdiacu nepreskúmateľnosť rozhodnutia odvolacieho súdu pod inú vadu konania, avšak nezaoberal sa tým, či rozhodnutie odvolacieho súdu touto vadou skutočne trpí.

K dôvodu neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve podľa § 39 Občianskeho zákonníka sťažovatelia uvádzajú, že najvyšší súd v konaní žiadnym spôsobom nenaznačil, že vec bude posudzovať podľa iného ustanovenia Občianskeho zákonníka (odvolací súd mal vysloviť neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka), čím mal sťažovateľom znemožniť vo veci účinne právne a skutkovo argumentovať. Sťažovatelia sa cítia ukrivdení pre to, že nemohli zamerať obsah opravného prostriedku proti názoru, ktorý obsahom rozhodnutia o odvolaní nebol. Sťažovatelia chceli v takom prípade uplatniť najmä argument, že iniciatíva na uzavretie zmluvy o budúcej zmluve vyšla priamo od žalovaného.

Sťažovatelia tvrdia, že zmluva o budúcej zmluve neodporuje zákonu Národnej rady Slovenskej republiky č. 282/1993 Z. z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o zmiernení krívd spôsobených cirkvám“), neobchádza ho ani nie je v rozpore s dobrými mravmi. Uvedený názor najvyššieho súdu považujú za úplne neodôvodnený. Z napadnutého rozhodnutia podľa ich názoru nie je zrejmé, s ktorým ustanovením zákona o zmiernení krívd spôsobených cirkvám je zmluva o budúcej zmluve v rozpore, v čom je účel zmluvy s týmto zákonom nekompatibilný, v čom spočíva obchádzanie zákona, s ktorým pravidlom dobrých mravov je zmluva v rozpore, resp. či je predmetná zmluva len v rozpore s dobrými mravmi, alebo zároveň aj obchádza zákon.

Vo vzťahu k dôvodu neplatnosti podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka sťažovatelia napádajú názor vychádzajúci z odvolacieho konania, ktorého nosnú myšlienku má tvoriť téza, podľa ktorej ak nie je predmet zmluvy o budúcej zmluve (byt) riadne individualizovaný (určením konkrétneho bytu; nie typovým opisom bytu, ktorý by bol považovaný za vyhovujúci nárokom sťažovateľov, k čomu došlo v zmluve o budúcej zmluve), nemožno chýbajúce individuálne znaky dotvárať výkladom vôle účastníkov v konaní o nahradení prejavu vôle (k zmluve o prevode bytu). Sťažovatelia argumentujú, že konštrukcia zmluvy o budúcej zmluve umožňovala súdom prejav vôle nahradiť. Okrem uvedeného sú sťažovatelia toho názoru, že § 50a Občianskeho zákonníka ponúka zmluvným stranám širokú voľnosť pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve a nie je dôvod túto voľnosť obmedzovať zbytočne a nemiestne formálnymi požiadavkami na individualizáciu jej predmetu. Podľa ich názoru obsah zmluvy o budúcej zmluve bol dostatočne určitý na to, aby súdy prejav vôle nahradili, vôbec ho nemuseli dotvárať. Poukazujú aj na to, že v konečnom dôsledku to mal byť predsa žalovaný, kto mal konkrétne určiť byt, ktorý by bol predmetom prevodu. V závere tejto state možno konštatovať, že súdmi vytknutú neurčitost' vymedzenia bytu, ktorý mal byť predmetom zmluvy o prevode bytu (uzatvorenej na základe zmluvy o budúcej zmluve), považujú sťažovatelia za odporujúcu legitímnemu cieľu § 50a Občianskeho zákonníka. Požiadavka, aby bol bez ďalšieho byt v zmluve o budúcej zmluve určený takým istým spôsobom, ako v zmluve o prevode vlastníctva bytu, nemá podľa

názoru sťažovateľov opodstatnenie a je v rozpore s účelom právneho inštitútu zmluvy o budúcej zmluve. V kontexte sťažovateľa poukazujú na princíp ochrany nadobudnutých práv, ochranu autonómie vôle zmluvných strán, zásadu zmluvnej voľnosti, zásadu *pacta sunt servanda* a zákaz prehnaného formalizmu ako na stabilný právny základ ich tvrdení.

K neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve v časti náhradného plnenia (pre nemožnosť plnenia) sťažovateľa opätovne totožne argumentujú nepredvídateľnosťou postupu najvyššieho súdu, čím im malo byť znemožnené vo veci účinne právne a skutkovo argumentovať (porovnaj stať k dôvodu neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve podľa § 39 Občianskeho zákonníka).

Konštrukciu najvyššieho súdu o neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve v časti o náhradnom plnení sťažovateľa považujú za chybnú, keďže zmluva o budúcej zmluve má byť podľa ich názoru platnou v jej celosti. Dohodu o náhradnom plnení je podľa ich názoru možné považovať za príkaznú zmluvu, prípadne za nepomenovaný kontrakt (§ 51 Občianskeho zákonníka).

Na základe uvedeného sťažovateľa v petite sťažnosti žiadajú, aby ústavný súd nálezom vyslovil, že rozsudkom najvyššieho súdu sp. zn. 4 Cdo 288/2015 z 28. septembra 2016 bolo porušené ich základné právo na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a ich právo na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru, aby napadnuté rozhodnutie najvyššieho súdu zrušil, aby mu vec vrátil na ďalšie konanie a aby sťažovateľom priznal náhradu trov konania.

## II.

Podľa čl. 124 ústavy je ústavný súd nezávislým súdnym orgánom ochrany ústavnosti.

Podľa čl. 127 ods. 1 ústavy ústavný súd rozhoduje o sťažnostiach fyzických osôb alebo právnických osôb, ak namietajú porušenie svojich základných práv alebo slobôd, alebo ľudských práv a základných slobôd vyplývajúcich z medzinárodnej zmluvy, ktorú

Slovenská republika ratifikovala a bola vyhlásená spôsobom ustanoveným zákonom, ak o ochrane týchto práv a slobôd nerozhoduje iný súd.

Podľa § 25 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 38/1993 Z. z. o organizácii Ústavného súdu Slovenskej republiky, o konaní pred ním a o postavení jeho sudcov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ústavnom súde“) ústavný súd návrh predbežne prerokuje na neverejnom zasadnutí bez prítomnosti navrhovateľa, ak tento zákon neustanovuje inak.

Podľa § 25 ods. 2 zákona o ústavnom súde návrhy vo veciach, na ktorých prerokovanie nemá ústavný súd právomoc, návrhy, ktoré nemajú zákonom predpísané náležitosti, neprípustné návrhy alebo návrhy podané niekým zjavne neoprávneným, ako aj návrhy podané oneskorene môže ústavný súd na predbežnom prerokovaní odmietnuť uznesením bez ústneho pojednávania. Ústavný súd môže odmietnuť aj návrh, ktorý je zjavne neopodstatnený.

Podľa čl. 46 ods. 1 ústavy každý sa môže domáhať zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde a v prípadoch ustanovených zákonom na inom orgáne Slovenskej republiky.

Podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru každý má právo na to, aby jeho záležitosť bola spravodlivo, verejne a v primeranej lehote prejednaná nezávislým a nestranným súdom zriadeným zákonom, ktorý rozhodne o jeho občianskych právach alebo záväzkoch alebo o oprávnenosti akéhokoľvek trestného obvinenia proti nemu.

Ústavný súd v súlade so svojou ustálenou judikatúrou konštatuje, že obsahom základného práva podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a práva podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru sú obdobné záruky, že vec bude spravodlivo prerokovaná nezávislým a nestranným súdom postupom ustanoveným zákonom. Z uvedeného dôvodu v týchto právach nemožno vidieť podstatnú odlišnosť (II. ÚS 27/07).

Predmetom sťažnosti je presadenie zásady zmluvnej voľnosti pri koncipovaní obsahu zmluvy o budúcej zmluve (§ 50a Občianskeho zákonníka) oproti aplikácii zákona o zmiernení krívd spôsobených cirkvám v súdenom spore. Uvedená myšlienka je spoločným menovateľom všetkých námietok sťažovateľov. Predmet sťažnosti je vhodné vymedziť takto jednoduchou tézou práve z dôvodu uvedomenia si hodnôt, o ktoré pri rozhodovaní predmetného sporu ide.

Podľa § 1 ods. 1 zákona o zmiernení krívd spôsobených cirkvám tento zákon sa vzťahuje na zmiernenie následkov niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam odňatím vlastníckeho práva k nehnuteľným veciam a huteľným veciam na základe rozhodnutí štátnych orgánov, občianskoprávných a správnych aktov vydaných v období od 8. mája 1945, židovským náboženským obciam od 2. novembra 1938 do 1. januára 1990 v rozpore so zásadami demokratickej spoločnosti, rešpektujúcej práva občanov vyjadrené najmä Chartou Organizácie Spojených národov, Listinou základných práv a slobôd a príslušnými medzinárodnými paktmi o občianskych, politických, hospodárskych, sociálnych a kultúrnych právach.

Z uvedeného možno konštatovať, že zákon o zmiernení krívd spôsobených cirkvám je svojím predmetom zákonom reštitučným. Uvedená skutočnosť predstavuje východiskový bod pre hodnotové váženie sporu.

Na jednej strane stojí v spore potreba objektívneho zmiernenia krívd spôsobených bývalým režimom, nerešpektujúcim zásady demokratickej spoločnosti, ako aj proporcionálne uplatnenie takto vymedzeného cieľa v subjektívnej rovine (t. j. s ohľadom na dopad na strany sporu v konkrétnom prípade), na druhej zas zmluvná voľnosť, vyjadrujúca autonómiu voľby typu aj obsahu zmluvy v odvetví súkromného práva (práva občianskeho).

Legitimita objektívneho účelu reštitučného zákonodarstva je uznaná v judikatúre Európskeho súdu pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“), ktorý v subjektívnej rovine prízvukuje dôraz na zabránenie vzniku takej situácie, ktorá by zmierňovaním

predchádzajúceho bezprávia vytvárala nové krivdy (napr. Pincová a Pinc proti Českej republike z 5. 11. 2002, § 58 alebo Bečvář a Bečvářová proti Českej republike zo 14. 12. 2004, § 69).

Kritickým bodom sporu je skutočnosť, že sťažovatelia nespochybňujú legitimitu reštitúcie ako takej, ale tvrdia, že majú právo nahradiť doterajšie vzťahy záväzkom žalovaného vyriešiť im bytovú otázku. Uvedené riešia zmluvou o budúcej zmluve, ktorou je žalovaný zaviazaný k predmetnému plneniu.

Podľa § 11 ods. 1 zákona o zmiernení krívd spôsobených cirkvám 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.

Z uvedeného možno abstrahovať záujem zákonodarcu zachovať kontinuitu nájmu k prevzatej nehnuteľnosti. Možno tiež povedať, že potenciálne vydanie bytov žalovanému nemá bezprostredný dopad na nájom bytov sťažovateľmi. Napokon v rovine nájomného vzťahu spor ani tvrdený nie je.

Podľa tvrdení sťažovateľov ale zmluva o budúcej zmluve urovnáva riešenie bytovej otázky sťažovateľov [*„Zo Zmluvy a okolností, za ktorých bola uzavretá, sa jasne ponúkal záver, že je výsledkom urovnania medzi stranami, pričom doterajšie vzťahy boli nahradené záväzkom žalovaného vyriešiť bytovú otázku navrhovateľov (zabezpečiť vhodný byt).“*]. K uvedenému pristupuje ďalšia okolnosť, a to, že sťažovatelia majú záujem na nadobudnutí užívaných bytov od hlavného mesta Bratislavy (*„[m]edzi účastníkmi bolo sporné, či má žalovaný nárok na vydanie nehnuteľností nárokových v konaní sp. zn. 17 C 3/95 vedenom na Okresnom súde v Bratislave, od čoho sa odvíjalo to, či majú sťažovatelia právo na nadobudnutie užívaných bytov od Hlavného mesta SR Bratislavy. Obsahom novej úpravy právnych vzťahov medzi účastníkmi konania bolo to, že sťažovatelia sa zaviazali nespochybňovať práva žalovaného uplatňované v konaní sp. zn. 17 C 3/95 vedenom*

*na Okresnom súde v Bratislave (vzdaním sa postavenia vedľajšieho účastníka, späťvzatím podnetu) a žalovaný sa zaviazal uspokojiť bytovú potrebu navrhovateľov“).*

Z uvedeného možno abstrahovať, že sťažovateľov k iniciovaniu sporu motivuje nadobudnutie užívaných bytov od hlavného mesta Bratislavy, avšak neželaným stavom je pre nich ten, za ktorého by užívané byty mali byť prevedené do vlastníctva žalovaného (potenciálneho reštituenta). Jednoducho povedané, motiváciu v konaní sťažovateľov možno vidieť v získaní prístupu k nadobudnutiu bytov.

Najvyšší súd odôvodnil napadnuté rozhodnutie v jeho podstatnej časti takto: *«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 reštitúcii 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 nim 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.*

*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 dojednania. 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 zrejmé, 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 byt 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. Spoukazom 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.

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 neuskutočniteľné. 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. zaobstarat príležitosť uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu s treťou osobou za dohodnutú „symbolickú“ cenu 8 298,48 eur.

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 zaobstarat 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.

K námietke žalobcov, že odvolací súd mal zmluvu v časti čl. VI zmluvy posúdiť ako príkaznú zmluvu, dovolací súd iba stručne k tomuto nesprávnemu právnemu 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).

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.)»

Podľa názoru ústavného súdu napadnuté rozhodnutie obsahuje dostatok skutkových a právnych záverov a ústavný súd nezistil, že by jeho výklad a závery boli svojvoľné alebo zjavne neodôvodnené a nevyplýva z nich ani taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich podstaty a zmyslu. Skutočnosť, že sťažovatelia sa s názorom najvyššieho súdu nestotožňujú, nepostačuje sama osebe na prijatie záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti napadnutého rozhodnutia. Aj stabilná rozhodovacia činnosť ústavného súdu (II. ÚS 4/94, II. ÚS 3/97, I. ÚS 204/2010) rešpektuje názor, podľa ktorého nemožno právo na súdnu ochranu stotožňovať s procesným úspechom, z čoho vyplýva, že všeobecný súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom účastníkov konania vrátane ich dôvodov a námietok. V zmysle svojej judikatúry považuje ústavný súd za protiústavné aj arbitrárne tie rozhodnutia, ktorých odôvodnenie je úplne odchylné od veci samej alebo aj extrémne nelogické so zreteľom na preukázané skutkové a právne skutočnosti (IV. ÚS 150/03,

I. ÚS 301/06). V podrobnostiach ústavný súd odkazuje na odôvodnenie napadnutého rozhodnutia.

Sťažovatelia tiež argumentujú, že neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve bola najvyšším súdom vyslovená na základe § 39 Občianskeho zákonníka (Krajský súd v Bratislave mal v rozhodnutí sp. zn. 9 Co 330/2012 z 10. apríla 2014 neplatnosť vysloviť na základe § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka), pričom nemali možnosť argumentačne sa brániť proti „neočakávanému“ právnomu posúdeniu veci. Uvedená nekonzistencia nie je podľa názoru ústavného súdu pre spor určujúca, a to z nasledujúcich dôvodov.

Právne posúdenie veci bolo založené na súdení zmluvy o budúcej zmluve podľa jej obsahu. Oba všeobecné súdy (či už Krajský súd v Bratislave, resp. najvyšší súd) hodnotili opodstatnenosť materiálneho základu zmluvy o budúcej zmluve a dospeli zhodne k (všeobecnému) záveru o jej neplatnosti.

Sťažovatelia v spore atakujú rovinu procesného prejednávania veci a tvrdia, že bolo nespravodlivé, keď najvyšší súd vyslovil neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve z iného dôvodu ako Krajský súd v Bratislave. Z obsahu odôvodnenia napadnutého rozhodnutia najvyššieho súdu však vyplýva, že takto postavené tvrdenie nie je možné považovať za pravdivé, pretože najvyšší súd v odôvodnení napadnutého rozhodnutia síce poukázal na to, že „... 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“, avšak zároveň po podrobnom prieskume odvolaním napadnutého rozhodnutia uvádza, že „... [n]a 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. 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...“.*

Ústavný súd, pridržiavajúc sa svojej stabilnej judikatúry, poukazuje na to, že základné práva na súdnu ochranu (siedmy oddiel ústavy) sú „výsledkové“, čo znamená, že im musí zodpovedať proces ako celok. Skutočnosť, či napadnuté konanie vykazuje znaky spravodlivého procesu, závisí od celého konania a konečného rozhodnutia všeobecných súdov (m. m. III. ÚS 33/04, IV. ÚS 163/05, II. ÚS 307/06, II. ÚS 155/08). Aj z ďalšej judikatúry ústavného súdu (napr. I. ÚS 79/03, I. ÚS 236/03), obdobne ako z judikatúry ESĽP (napr. Komanický c. Slovenská republika, rozsudok zo 4. 6. 2002) vyplýva, že ústavný súd a ESĽP overujú, či konanie posudzované ako celok bolo spravodlivé v zmysle čl. 46 až čl. 50 ústavy, resp. čl. 6 ods. 1 dohovoru.

Ústavný súd je názoru, že z dôvodu, že ide o spor bezprostredne súvisiaci s reštitúciou, hodnotou hodnou zvýšenej miery diligencie je princíp právnej istoty. Účel zákona o zmiernení krívd spôsobených cirkvám možno vidieť aj v tom, že zákonodarca vydaním tohto zákona dáva najavo svoj postoj k právnej istote nielen v rovine procesného postupu, ale tiež v rovine materiálnej spravodlivosti. V objektívnej rovine, berúc v čo najvyššej možnej miere na zreteľ možnosť zohľadnenia okolností jednotlivých prípadov, deklaruje, že neprávom sa procesne nepresadí. Ústavný súd týmto nemá za cieľ spochybniť prísnosť nárokov na spravodlivé súdne konanie ako predpokladu dosiahnutia spravodlivého výsledku sporu.

Ústavný súd však o hodnotovej správnosti výsledku sporu z už uvedených dôvodov nemá pochyb.

Vzhľadom na to, že prejednávaný spor napadol všeobecným súdom v roku 2007 (Okresný súd Bratislava I vec rozhodol rozsudkom sp. zn. 17 C 135/2007 zo 7. júla 2008), vzhľadom na to, že spor súvisí s reštitúciou, a vzhľadom na to, že z aspektu materiálnej spravodlivosti je rozhodnutý správne, ústavný súd sa v posudzovanom prípade prikláňa k zachovaniu právnej istoty nastolenej konečným rozhodnutím sporu pred vysporiadaním

sa s nezrovnalosťami v určení dôvodu neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve (približne 10 rokov po žalovaní veci), ktoré nie sú spôsobilé zmeny hodnotovej úvahy o spore, a tým dávať sťažovateľom márnú nádej na úspech v spore a žalovaného zas zneistiť v rozhodnutom statuse.

Okrem uvedeného je treba tiež podotknúť, že názor najvyššieho súdu poukazujúci na neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve je vo veci uvádzaný nad rámec stotožnenia sa s právnym názorom súdov nižších stupňov (t. j. je možné vnímať ho ako *obiter dictum*).

O zjavnej neopodstatnenosti sťažnosti možno hovoriť vtedy, ak namietaným rozhodnutím, opatrením alebo iným zásahom orgánu verejnej moci nemohlo vôbec dôjsť k porušeniu základného práva alebo slobody, ktoré označil sťažovateľ, a to buď pre nedostatok vzájomnej príčinnej súvislosti medzi označeným rozhodnutím, opatrením alebo iným zásahom orgánu verejnej moci a základným právom alebo slobodou, porušenie ktorých sa namietalo, prípadne z iných dôvodov. Za zjavne neopodstatnenú sťažnosť preto možno považovať tú, pri predbežnom prerokovaní ktorej ústavný súd nezistil žiadnu možnosť porušenia označeného práva alebo slobody, reálnosť ktorej by mohol posúdiť po jej prijatí na ďalšie konanie (porov. napr. I. ÚS 105/06, II. ÚS 66/2011, III. ÚS 155/09, IV. ÚS 35/02).

Ústavný súd z uvedených dôvodov odmietol sťažnosť ako zjavne neopodstatnenú (§ 25 ods. 2 zákona o ústavnom súde).

O ďalších návrhoch sťažovateľov formulovaných v sťažnostnom petite (zrušenie napadnutého rozhodnutia najvyššieho súdu, vrátenie veci na ďalšie konanie, priznanie náhrady trov konania) z dôvodu odmietnutia sťažnosti nebolo potrebné rozhodnúť.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozhodnutiu nemožno podať opravný prostriedok.

V Košiciach 22. marca 2018