



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

NÁLEZ

Ústavného súdu Slovenskej republiky

V mene Slovenskej republiky

I. ÚS 468/2023-55

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu Jany Baricovej a sudcov Rastislava Kaššáka a Miloša Maďara (sudca spravodajca) v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľky [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], zastúpenej JUDr. Andreou Vladárovou, advokátkou, Veľká okružná 17, Žilina, proti rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 5Cdo/66/2022 z 28. februára 2023, ktorým dovolanie proti výroku rozsudku Krajského súdu v Žiline č. k. 9Co/19/2021 z 23. septembra 2021 potvrdzujúceho rozsudok Okresného súdu Žilina č. k. 41C/82/2018 z 8. júna 2020 v časti o určenie, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území [REDACTED], zapísanej na [REDACTED] ako dom [REDACTED] [REDACTED] zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 160 m², a to v celosti, zamietol, takto

rozhodol:

1. Rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 5Cdo/66/2022 z 28. februára 2023 v rozsahu, ktorým dovolanie proti výroku rozsudku Krajského súdu v Žiline č. k. 9Co/19/2021 z 23. septembra 2021 potvrdzujúceho rozsudok Okresného súdu Žilina č. k. 41C/82/2018 z 8. júna 2020 v časti o určenie, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území [REDACTED], zapísanej na [REDACTED] ako dom [REDACTED], zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 160 m², a to v celosti, zamietol, **bolo porušené** základné právo sťažovateľky na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, podľa čl. 36 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd a jej právo na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd.

2. Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 5Cdo/66/2022 z 28. februára 2023 v rozsahu, ktorým dovolanie proti výroku rozsudku Krajského súdu v Žiline č. k. 9Co/19/2021 z 23. septembra 2021 potvrdzujúceho rozsudok Okresného súdu Žilina č. k. 41C/82/2018 z 8. júna 2020 v časti o určenie, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území [REDACTED], zapísanej na [REDACTED] ako dom [REDACTED] zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 160 m², a to v celosti, zamietol, **zrušuje a vec vracia** Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky na ďalšie konanie.

3. Najvyšší súd Slovenskej republiky **je povinný** nahradiť sťažovateľke trovy konania **796,28 eur** a zaplatiť jej právnej zástupyni do dvoch mesiacov od právoplatnosti tohto nálezu.

4. Vo zvyšnej časti ústavnej sťažnosti **n e v y h o v u j e .**

O d ô v o d n e n i e :

I.

Ústavná sťažnosť sťažovateľky a skutkový stav veci

1. Sťažovateľka sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 22. júna 2023, prijatou na ďalšie konanie v celom rozsahu uznesením ústavného súdu č. k. I. ÚS 468/2023-21 zo 7. septembra 2023, domáha vyslovenia porušenia svojho základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“), podľa čl. 36 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd, svojho práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dohovor“), svojho základného práva vlastníť majetok podľa čl. 20 ods. 1 a 4 ústavy a práva na pokojné užívanie majetku podľa čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dodatkový protokol“) rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) č. k. 5Cdo/66/2022 z 28. februára 2023 (ďalej len „napadnutý rozsudok“) v časti, v ktorej bolo dovolanie zamietnuté (ďalej len „napadnutá časť rozsudku“). Navrhuje v napadnutej časti výroku o zamietnutí dovolania rozsudok zrušiť a vec vrátiť najvyššiemu súdu na ďalšie konanie. Navrhuje tiež, aby ústavný súd zaviazal spoločne a nerozdielne na náhradu trov právneho konania najvyšší súd a Krajský súd v Žiline (ďalej len „krajský súd“).

2. Z ústavnej sťažnosti a príloh k nej pripojených vyplýva, že v konaní vedenom pred všeobecnými súdmi, ktorého predmetom bolo určenie vlastníctva z titulu absolútnej neplatnosti právneho úkonu kúpnej zmluvy, vystupovala sťažovateľka v procesnej pozícii žalovanej.

2.1. Podaniu žaloby žalobcom Okresnému súdu Žilina (ďalej len „okresný súd“) 16. októbra 2018 predchádzali namietané prevody, a to: (1) uzavretie kúpnej zmluvy 23. septembra 2015 medzi žalobcom a [REDAKOVANÉ] (ďalej len „kupujúci“), ktorej predmetom bol byt č. 2 na 1. poschodí vo vchode č. 1 domu č. 37 so spoluvlastníckym podielom 12618/23933 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku [REDAKOVANÉ] zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 160 m², a pozemky [REDAKOVANÉ] zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 44 m², [REDAKOVANÉ] zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 69 m², [REDAKOVANÉ] záhrada s výmerou 110 m² (ďalej len „predmet prevodu“), a (2) uzavretie darovacej zmluvy 24. mája 2018 medzi kupujúcim, ktorý je synom sťažovateľky, a sťažovateľkou, ktorej predmetom boli tie nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom prevodu kúpnej zmluvy.

3. Okresný súd primárne posudzujúci platnosť/absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy z dôvodu nemožnosti plnenia podľa § 37 v spojení s § 41 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) dospel k záveru, že z predložených listinných dôkazov absolútne nevyplýva rozdelenie domu č. 37 na dva samostatné byty v právnom zmysle. Skutočnosť, že rodinný dom nie je a nebol tvorený dvomi samostatnými bytmi, vyplynulo aj z rozhodnutia Okresného úradu Žilina č. OU-ZA-OVBP-2018/003011/Kod z 8. marca 2018 (ďalej len „rozhodnutie okresného úradu z roku 2018“). Myšlienkové postupy okresného súdu vo formulovaní jeho skutkových a právnych záverov (body 40 až 48) viedli v rozsudku č. k. 41C/82/2018 z 8. júna 2020 ku konštatovaniu dôvodnosti žaloby, a tak k určeniu, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v k. ú. [REDAKOVANÉ], zapísanej na [REDAKOVANÉ] ako dom [REDAKOVANÉ] zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 160 m²,

a to v celosti (II. výrok). Rovnako okresný súd určil, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností v k. ú. [REDAKOVANÉ], zapísaných na [REDAKOVANÉ] ako pozemky [REDAKOVANÉ] [REDAKOVANÉ] (III. výrok). Vychádzajúc z § 41 Občianskeho zákonníka, dospel k záveru, že predmet kúpy bol naviazaný na „hlavný“ predmet kúpy – rodinný dom a neexistujúci byt č. 2 (bod 50). Okresný súd I. výrokom zastavil konanie v časti o určenie, že nehnuteľnosti na [REDAKOVANÉ] nevznikli, preto neexistujú, a to na základe toho, že v tejto časti zobral žalobca žalobu späť. Napokon určil, že žalobca má voči sťažovateľke nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % (IV. výrok).

4. Proti rozsudku okresného súdu podala sťažovateľka odvolanie proti výrokom II, III a IV. Krajský súd sa so skutkovým a s právnym záverom súdu prvej inštancie v plnom rozsahu stotožnil a poukazuje na ne podľa § 387 ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“). Preto vo svojom rozsudku č. k. 9Co/19/2021 z 23. septembra 2021 rozsudok okresného súdu vo výrokoch II až IV potvrdil (rozsudok okresného súdu vo výroku I odvolaním nenapadnutý ostáva nedotknutý) a priznal žalobcovi voči sťažovateľke nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

5. Proti rozsudku krajského súdu podala sťažovateľka dovolanie z dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. a), b) a c) CSP, o ktorom rozhodol najvyšší súd tak, že dovolanie v časti rozsudku okresného súdu (potvrdeného krajským súdom) o určenie, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti [REDAKOVANÉ] ako dom [REDAKOVANÉ] zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 160 m², zamietol podľa § 448 CSP ako prípustné, ale nedôvodné. Naproti tomu rozsudok krajského súdu v časti, ktorou potvrdil rozsudok okresného súdu v časti o určení, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností v k. ú. [REDAKOVANÉ] zapísaných na [REDAKOVANÉ] [REDAKOVANÉ] ako aj výroku o trovách, súčasne aj rozsudok okresného súdu vo výroku, ktorým určil, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností v k. ú. [REDAKOVANÉ] zapísaných na [REDAKOVANÉ] [REDAKOVANÉ], a vo výroku o trovách zrušil a vec vrátil v rozsahu zrušenia okresnému súdu.

II.

Argumentácia sťažovateľky

6. Argumentácia sťažovateľky mieri proti podstatnému právnemu záveru konajúcich súdov o tom, že v čase prevodu byt č. 1 a byt č. 2 v právnom slova zmysle neexistovali, teda plnenie v zmysle kúpnej zmluvy nebolo možné podľa § 37 Občianskeho zákonníka, a preto je kúpna zmluva z 23. septembra 2015 absolútne neplatným právnym úkonom. Podľa sťažovateľky aj keď stavebné povolenie bolo vydávané v čase, keď sa byty nemohli stať samostatne vlastníctvom v rodinnom dome v horizontálnej polohe, nevylučuje to, že by nemohli byť predmetom občianskych vzťahov. V konaní nebolo preukázané, že nehnuteľnosť bola užívaná inak ako byt (na podporu svojho tvrdenia poukazuje na nález ústavného súdu č. k. II. ÚS 294/2018 z 11. októbra 2018 bod 26). Takmer celým textom sa prelína kľúčová argumentácia sťažovateľky, ktorou zdôrazňuje faktický a predovšetkým užívaci stav miestností, ktoré spĺňajú charakter obytných miestností ako bytu, naproti formalistickej a z časového hľadiska nenáležitej požiadavky (od postavenia horného bytu uplynulo takmer 70 rokov) na predloženie rozhodnutia stavebného úradu o užívacom povolení na existenciu bytu (a to aj vzhľadom na medzerovitosť štátneho archívu v [REDAKOVANÉ]). Aj keď užívacie povolenie nebolo predložené, nemožno vylúčiť, že neexistovalo. Tvrdí, že predpoklad užívania na základe riadne vydaného stavebného povolenia k miestnostiam musí prevážiť nad formálnym (predloženie užívacieho povolenia) s poukazom na uznesenie ústavného súdu č. k. IV. ÚS 234/2012

z 10. mája 2012, podľa ktorého dôležitým znakom „bytu“ je účelové určenie miestností, čo súdy nepovažovali za dôvodné pre rozhodnutie. Súdy nezobrali do úvahy, že stavby postavené pred rokom 1976 sa do katastra zapisujú bez toho, aby bolo nutné predkladať stavebné a kolaudačné rozhodnutie.

7. Sťažovateľka tak popri kritike skutkových záverov konajúcich súdov týkajúcich sa skutkových okolností významných z hľadiska charakteru domu (prípadne stavebno-technickej charakteristiky či stavebno-technického riešenia spornej stavby ešte pre 1. januárom 1957) namieta aj:

a) *nedostatočné vykonanie dokazovania* – hlavne (i) v podobe nevypočutia znalca k posúdeniu charakteru bytu na vrchnom poschodí pred účinnosťou zákona č. 67/1956 Zb. o hospodárení s bytmi (ďalej len „zákon č. 67/1956 Zb.“) účinného od 1. januára 1957 (zdôrazňujúc, že len znalec môže posúdiť, či nadstavba spĺňala charakter bytu) a tiež (ii) vo vzťahu k vôli subjektov pri uzatváraní namietaných zmlúv;

b) *úvahy súdu pri vyhodnotení dôkazov* – najmä (i) v rovine ňou preferovaného posudzovania faktického stavu a užívania miestnosti aj na základe nepriamych dôkazov a zistení, ktoré vytvárajú logickú štruktúru (z čoho možno vyvodiť dokazovanú skutočnosť – stavebné povolenie bolo predložené, vydané k miestnostiam na prvom nadzemnom podlaží, ktoré boli určené na bývanie, boli usporiadané do funkčného celku samostatne, mali vnútorné schodište a pod.), ako aj (ii) v posúdení projektovej dokumentácie – ako súčasť vydaného právoplatného rozhodnutia z 21. augusta 1956 (ďalej len „výmer z 1956“), ktorú predložila na účel preukázania charakteru miestnosti, teda že nadstavbou povolené izby s príslušenstvom v rodinnom dome majú charakter bytu, dodávajúc, že súdmi ostalo nepovšimnuté, že predmetné stavebné povolenie pracuje s termínom stavba, nadstavba..., a preto je bez právneho významu argumentácia, že nadstavba sa realizuje na starých základoch;

c) *nesprávnu aplikáciu právnych noriem* s tým, že súdy mali riešiť a posudzovať otázku stavebného určenia bytu podľa vtedy platných predpisov, a to zákona č. 280/1949 Zb. (účinného od 1. júla 1953 do 31. augusta 1956) a Občianskeho zákonníka č. 141/1950 Zb. (účinného od 1. januára 1951 do 31. marca 1964) s poukazom na uznesenie ústavného súdu č. k. IV. ÚS 234/2012 z 10. mája 2012. Uvedené zákony nemali samostatnú definíciu bytu, tak ako definuje byt zákon č. 67/1956 Zb. účinný od 1. januára 1957 do 30. júna 1957, teda mimo obdobia realizácie vybudovania nadstavby, ktorý súd na vec aplikoval s poukazom na § 73 a § 75;

d) *nesprávne právne posúdenie* v podobe zjavne jednostranného a formalistického prístupu pri posudzovaní zákonných kritérií a interpretácie kúpnej zmluvy, z hľadiska spravodlivého usporiadania vzťahov konajúce súdy nenahliadli na úkon kúpnej zmluvy ani cez prizmu dobrých mravov, nenastolili rovnováhu pre subjekty právneho úkonu a sťažovateľke odňali vlastnícke právo bez posudzovania širších súvislostí, akcentujúc najmä (i) čas, ktorý uplynul od prevodu bytu kúpnu zmluvou, (ii) vôľu žalobcu previesť sporné nehnuteľnosti a (iii) vynaložené prostriedky na zveľadenie horného poschodia sťažovateľkou;

e) *nedostatočné odôvodnenie*, keďže sťažovateľka nedostala odpoveď, z čoho súdy vyvodili, že znalec [REDAKOVANÉ] zmenil charakter a vytvoril samostatné bytové jednotky, a je potrebné stavebné povolenie, iné ako bolo vydané na nadstavbu rodinného domu, o ktorej tvrdila, že mala charakter bytu;

f) súdy v danej veci nevychádzali z judikatúry ústavného súdu týkajúcej sa prílišného právneho formalizmu, resp. zásahu do zmluvnej slobody, a priority výkladu, ktorý nevedie k neplatnosti zmluvy.

8. Vo vzťahu k napadnutému rozsudku najvyššieho súdu sa sťažovateľka nestotožňuje s názorom, že časť dovolania obsahovala polemiku so skutkovými závermi. Kritizovala právne posúdenie vychádzajúce z nesprávnej aplikácie právnych noriem na daný prípad, na čo dovolací súd ani sudy prvej a druhej inštancie nereagovali [nad rámec namietala opomenutie a nevykonanie dokazovania; por. bod 7 písm. a) tohto nálezu]. Závery najvyššieho súdu sú v napadnutej časti rozsudku, odkazujúce na závery nižších súdov, z pohľadu ústavného prieskumu spochybniteľné, nepresvedčivé a z hľadiska ústavných práv nemôžu obstáť, keďže vykazujú arbitrárnosť, svojvôľu, čím je porušené právo sťažovateľky na súdnu ochranu a spravodlivý proces, o to viac, že dovolací súd v časti zrušujúcich výrokov akceptoval dovolacie dôvody týkajúce sa nedostatočného dokazovania, ale i nesprávneho právneho posúdenia.

III.

Vyjadrenie najvyššieho súdu, zúčastnenej osoby a replika sťažovateľky

III.1. Vyjadrenie najvyššieho súdu:

9. Na ústavnú sťažnosť reagovala podpredsedníčka najvyššieho súdu listom č. KP 3/2023-388 Cpj 254/2023 z 25. septembra 2023, ku ktorému bolo pripojené vyjadrenie predsedníčky senátu občianskoprávneho kolégia najvyššieho súdu (ďalej len „predsedníčka senátu“), ktorý rozhodoval v dovolacom konaní.

10. Predsedníčka senátu navrhuje zamietnuť ústavnú sťažnosť ako nedôvodnú. Na podklade judikatúry ústavného súdu tvrdí, že rozhodnutie dovolacieho súdu je vydané v medziach dovolacieho prieskumu vymedzeného sťažovateľkou, je riadne odôvodnené, nie je arbitrárne ani ústavne neudržateľné. Podľa jej názoru nezasahuje do základných práv a slobôd. Sťažovateľkou uvedené dôvody nepostačujú na spochybnenie napadnutého zamietavého výroku rozsudku, či už z pohľadu ústavnosti, alebo zákonnosti tohto rozhodnutia.

11. Sumarizujúc skutkový stav tak, ako ho zistili sudy nižších stupňov, predsedníčka senátu argumentuje v neprospech tvrdenia o dvoch existujúcich samostatných bytových jednotkách v rodinnom dome č. 37. Uzatvára, že aj sťažovateľkou predložené stavebné povolenie obsahuje povolenie nadstavby k rodinnému domu, a nie povolenie stavby bytu. Nad rámec, pri komplexnom posudzovaní nadobudnutia vlastníctva bytu v roku 2018 dáva do pozornosti potrebu riešenia špecifických otázok spojených s platným prevodom vlastníctva bytu podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (napr. otázka zabezpečenia správy bytového domu). K námietke nedostatočného odôvodnenia napadnutého rozhodnutia uvádza, že najvyšší súd sa sústredil na vysvetlenie prípustnosti a dôvodnosti dovolania s prihliadnutím na osobitosti prejednávanej veci a obsah dovolania, ktorý je preň smerodajný. Pokiaľ sa s tým najvyšší súd vysporiadal len stručne, tak v súlade so svojimi právomocami nepovažoval jeho obsah za dôležitý pre svoje rozhodnutie vo veci. Rozhodnutie vo veci s odkazom na uvedené tak predsedníčka senátu ponecháva na ústavný súd.

III.2. Vyjadrenie zúčastnenej osoby:

12. Zúčastnená osoba, ktorou je [REDAKOVANÉ], ako žalobca uviedla, že s ústavnou sťažnosťou nesúhlasí a rovnako nesúhlasí ani s odôvodnením a argumentáciou sťažovateľky. Poukazujúc

na základné princípy práva na spravodlivý súdny proces s osobitným dôrazom na požiadavky kladené na odôvodnenie súdnych rozhodnutí, tvrdí, že najvyšší súd sa v napadnutom rozhodnutí vysporiadal so všetkými námietkami sťažovateľkami, ktorými odôvodňovala porušenie svojho práva na spravodlivý súdny proces. Stotožňuje sa so závermi najvyššieho súdu o tom, že stavba je len rodinný dom, a nie stavba s dvomi a viacerými bytmi, ktoré ďalej argumentačne rozvíja a trvá na tom, že pre vytvorenie dvoch samostatných bytov spôsobilých byť predmetom prevodu sa okrem technického rozdelenia vyžadovalo rozhodnutie stavebného úradu o zmene a užívaní stavby, ktoré nesporne vydané nebolo. Tiež tvrdí, že pokiaľ v rodinnom dome býva viacero generácií a každá má samostatnú časť či oddelené podlažie, neznamená to, že by bytové priestory v rodinnom dome mali charakter samostatných bytov, ktoré by boli samostatnou vecou v právnom slova zmysle. Nestotožňuje sa s tvrdením sťažovateľky o zjavne jednostrannom a formalistickom prístupe pri posudzovaní zákonných kritérií a interpretácii predmetu kúpnej zmluvy. Vzhľadom na kvalitu a profesionálnosť vysporiadania sa s dovolacími námietkami sťažovateľky konštatuje, že riešený problém nemá ústavnoprávny rozmer.

III.3. Replika sťažovateľky:

13. Sťažovateľka vo svojej replike sumarizuje obsah dovolania prostredníctvom jednotlivých námietok (napr. nesprávne právne posúdenie či odkazy na judikatúru ústavného súdu k obdobnej právnej otázke, výklad zmlúv spôsobom, ktorý preferuje platnosť zmluvy pred neplatnosťou zmluvy atď.), na ktoré nedostala v napadnutom rozhodnutí žiadnu odpoveď. Odpovede nedostala ani v kontexte posudzovania bytu vo väzbe na minulé a súčasné právne predpisy. Otázku týkajúcu sa účelového určenia oboch poschodí považuje za významnú. Preto nesúhlasí so stanoviskom najvyššieho súdu, že rozhodnutie je vydané v medziach dovolacieho prieskumu a že je riadne odôvodnené. Záver najvyššieho súdu o význame nadstavby, ktorý mal znamenať prístavbu k už prevedenej nadstavbe, čím sa mal stať celý dom poschodovým s jednou bytovou jednotkou, je podľa sťažovateľky úplne v rozpore s faktickým stavom. Dokazovanie v tomto smere vôbec nebolo vykonané (súdy nevypočuli žalobcu, žalovaného ani znalca). Rovnako nie je pravdivé tvrdenie súdu o jednom rodinnom dome s jednou prípojkou vody/elektriny/kanalizácie/plynu a rovnako tieto skutočnosti neboli predmetom dokazovania. Osobitne sa vyjadruje k stanovisku najvyššieho súdu, ktorého obsahom bolo aj načrtnutie špecifických otázok týkajúcich sa najmä zabezpečenia správy bytovému domu vrátane vyhlásení o pristúpení k zmluve o výkone správy. Tvrdí, že tieto okolnosti ani netvorili obsah odôvodnenia rozhodnutia, preto ich vo vzťahu k rozhodnutiu považuje za nenáležité naproti obsahu dovolania, ktorý najvyšší súd nepovažoval dôležitý pre rozhodnutie a vyjadril sa k tomu len stručne. V závere repliky však vysvetľuje dôvody, pre ktoré nebolo možné urobiť vyhlásenie a nebolo k čomu pristúpiť. Trvá na obsahu a dôvodoch ústavnej sťažnosti.

IV.

Posúdenie dôvodnosti ústavnej sťažnosti

14. Ústavný súd uvádza, že z hľadiska ústavného posúdenia je potrebné rešpektovať právomoc najvyššieho súdu ústavne konformným spôsobom vymedzovať prípustnosť dovolania a vychádzať z toho, že v prvom rade je vecou najvyššieho súdu určovať koncepciu interpretácie prípustnosti mimoriadnych opravných prostriedkov, a to za predpokladu, že táto nezasahuje do ochrany základných práv a slobôd. Z ústavného hľadiska je podmienkou, aby takáto interpretácia nebola

svojvoľná, ale ani formalistická a aby bola čo najustálenejšia, a teda súladná s právom na súdnu ochranu (II. ÚS 398/08, II. ÚS 65/2010). Reálne uplatnenie základného práva na súdnu ochranu predpokladá, že účastníkovi súdneho konania sa súdna ochrana poskytne v zákonom predpokladanej kvalite, pričom výklad a používanie príslušných zákonných ustanovení musí v celom rozsahu rešpektovať základné právo podľa čl. 46 ods. 1 ústavy (II. ÚS 249/2011, IV. ÚS 295/2012).

15. Podstata sporu sťažovateľky spočívala v posudzovaní a vo vyhodnocovaní otázky existencie bytu č. 1 a bytu č. 2 (vrátane príslušných spoluvlastníckych podielov a novovytvorených pozemkov) domu č. 37 najmä v čase prevodu, a v tej súvislosti platnosti kúpnej zmluvy z roku 2015, ktorú okresný súd riešil ako otázku predbežnú k veci samej. Medzi stranami bolo v posudzovanom konaní sporné, či predmet kúpy (byt č. 2) ako podstatná náležitosť kúpnej zmluvy *de iure* a *de facto* existoval; kým žalobca tvrdil, že dom č. 37 je v právnom zmysle jeden celok, tak sťažovateľka ako žalovaná tvrdila, že dom č. 37 tvoria dva samostatné byty, ktoré sú samostatnými predmetmi občianskoprávných vzťahov. Okresný súd a krajský súd medzi stranami spornú skutočnosť uzavreli tak, že rodinný dom č. 37 ako celok je predmetom občianskoprávných vzťahov. Ak v čase prevodu predmetné byty v právnom zmysle neexistovali, plnenie v zmysle kúpnej zmluve nebolo možné, a teda je kúpna zmluva absolútne neplatným právnym úkonom podľa § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Na základe uvedeného súdy rozhodli, že žalobca je výlučným vlastníkom domu č. 37. Podstatou dovolania sťažovateľky okrem dôvodu zmätočnosti podľa § 420 písm. f) CSP boli aj kritika a nesúhlas s týmto právnym posúdením podľa § 421 ods. 1 CSP.

16. Obsah dovolania už v naratívnej časti najvyšší súd vyhodnotil s poukazom na § 124 CSP tak, že sťažovateľka namieta nedostatočné odôvodnenie rozsudkov nižších inštancií a *skutkové* závery, ku ktorým súdy dospeli (bod 3 napadnutého rozsudku). V tomto duchu sa venoval jej námietkam týkajúcim sa nedostatočného odôvodnenia a arbitrárnosti dovolaním napadnutého rozsudku (najmä body 8, 9, 11 a 12 napadnutého rozsudku). Ďalšiu časť dovolania vyhodnotil tak, že obsahuje zväčša polemiku so skutkovými závermi týkajúcimi sa posúdenia existencie bytu (bod 10 napadnutého rozsudku). Posudzujúc časť dovolania týkajúcu sa kolaudačného stavu, užívania, stavebného určenia bytu, uviedol, že pokiaľ namietala právne posúdenie sporu bez riadneho uplatnenia dovolacieho dôvodu, táto argumentácia nie je spôsobilá založiť prípustnosť a zároveň dôvodnosť dovolania podľa § 420 písm. f) CSP (bod 11 posledná veta napadnutého rozsudku). V závere relevantnej časti týkajúcej sa určenia vlastníckeho práva k rodinnému domu č. 37 uzavrel, že súdy svoje rozhodnutia jasne a primerane odôvodnili, a preto bolo dovolanie ako prípustné, no nedôvodné, zamietnuté podľa § 448 CSP (bod 13 napadnutého rozsudku).

17. Ústavný súd po oboznámení sa s relevantnou časťou odôvodnenia napadnutého rozsudku najvyššieho súdu, ako aj s obsahom dovolania zistil, že najvyšší súd odbočil od podstaty dovolania podľa § 421 CSP nenáležitým posúdením dovolania vo vzťahu k jeho prípustnosti, a to najmä tým, že vôbec neskúmal prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 CSP ani sa nepokúsil z dovolacej argumentácie vyabstrahovať relevantnú právnu otázku, vôbec neodôvodnil, z akého dôvodu považoval časť dovolania za polemiku so skutkovými závermi a aké kritériá pri tejto úvahe vyhodnocoval.

18. Ústavný súd v tejto súvislosti dáva do pozornosti svoju aktuálnu judikatúru (napr. rozhodnutia sp. zn. I. ÚS 115/2020, I. ÚS 336/2019, I. ÚS 321/2023), podstatou ktorej je presadzovanie

materiálneho prístupu pri posudzovaní dovolania. Ide o nachádzanie prieniku medzi požiadavkou na autentické porozumenie dovolateľa – jeho textu ako celku, a požiadavkou na nedotváranie veci na úkor procesnej protistrany. Inými slovami, nie je úlohou najvyššieho súdu „hádať“, čo povedal dovolateľ, ale ani vyžadovať akúsi dokonalú formuláciu dovolacej otázky. Najvyšší súd sa nemá striktne zameriavať len na to, či dovolateľ vymedzil prípustnosť dovolania formálne na konkrétnom riadku svojho podania. Je potrebné brať do úvahy aj dovolací dôvod (§ 432 CSP), vyabstrahovať z neho právnu otázku podľa § 421 CSP a až následne možno posúdiť: (a) či od tejto otázky záviselo napadnuté rozhodnutie a (b) či ide o otázku, ktorá napĺňa niektoré z písmen a) až c) v § 421 ods. 1 CSP.

19. Ústavný súd konštatuje, že záver okresného súdu (potvrdeného krajským súdom) o neplatnosti posudzovanej kúpnej zmluvy urobil tento súd na základe aplikácie práva, kde riešil rôzne právne otázky, najmä či výmer z roku 1956 môže alebo nemôže byť rozhodnutím stavebného úradu (ktorým by bolo rozhodnuté o rozdelení domu na 2 samostatné byty, pozn.), či je alebo nie je viazaný rozhodnutím Okresného úradu Žilina z roku 2018, či v prípade absencie právoplatného rozhodnutia príslušného správneho orgánu o povolení užívania stavby je rozhodujúci právny alebo faktický stav (či už v podobe účelového určenia spodnej a vrchnej časti domu, prípadne v podobe vôle účastníkov zmluvného vzťahu) a napokon či došlo alebo nedošlo k naplneniu definície bytu podľa príslušných právnych predpisov z oblasti verejného práva. Tieto úvahy však nie sú úvahy skutkové a ich výsledok nesmeruje k záveru, aký je skutkový stav. Úvahy o uvedených otázkach sú úvahy právne a zodpovedanie týchto otázok (či už kladne, alebo negatívne) viedli okresný súd k právnomu záveru o neplatnosti kúpnej zmluvy ako otázky predbežnej, od ktorej záviselo rozhodnutie vo veci samej.

19.1. V súvislosti so záverom okresného súdu o rozhodujúcom právnom stave založenom právoplatným rozhodnutím o povolení užívania stavby, ktorý argumentačne podporil ustálenou súdnou praxou (bod 44 rozsudku okresného súdu), ústavný súd len na okraj poukazuje na to, že tieto nebolo možné bežnou lustráciou dohľadať (najmä na webovom sídle najvyššieho súdu či Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky). Tomu, že ide o rozhodovaciu prax ustálenú (a teda opakujúcu sa), by ďalej malo nasvedčovať to, že tieto nepublikované rozhodnutia sú verejne dostupné a ľahko dohľadateľné (najmä prostredníctvom internetu) aj pri bežnej lustrácii medzi rozhodnutiami najvyššieho súdu k danej právnej otázke, keďže ich je opakujúce sa množstvo. Ak by však takéto nepublikované rozhodnutia najvyššieho súdu neboli takto verejne dostupné a dohľadateľné, nemožno ich považovať za ustálenú prax dovolacieho súdu (I. ÚS 115/2020 bod 55).

20. Z obsahu dovolania je možné vyabstrahovať vlastnú právnu argumentáciu sťažovateľky v prospech prípustnosti dovolania, ktorá nemá skutkový charakter. Sťažovateľka nespochybňovala, že užívacie povolenie predložené nebolo (i keď nevylúčila, že neexistuje). V zmysle požiadaviek podľa § 432 ods. 2 CSP uviedla právne posúdenie vecí, ktoré pokladá za nesprávne („pre posúdenie, že rodinný dom nie je/nebol tvorený dvoma bytmi, je rozhodujúci kolaudačný/právny stav, a nie stav faktický“), a tiež uviedla, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia („príliš formalistické posudzovanie povolenia užívania predložením kolaudačného rozhodnutia, ak spodná časť a nadstavba preukázateľne existujú“). Dovoláciu právnu otázku bolo možné formulovať aj lepšie a precíznejšie, ale z celkového kontextu dovolacej argumentácie sťažovateľky bolo možné vyvodiť, že namieta najmä právne úvahy súdu o bezvýznamnosti, resp. irelevantnosti faktického spôsobu užívania rodinného domu, resp.

účelového určenia miestností na vyhodnotenie otázky platnosti zmluvy (keďže je rozhodujúci a prioritný je právny stav daný právoplatným rozhodnutím stavebného úradu o užívaní stavby, pozn.), a to aj prostredníctvom argumentácie zameranej na minulé právne predpisy, a navyše argumentačne podporené judikatúrou ústavného súdu (uznesenie č. k. IV. ÚS 234/2012 z 10. mája 2012, nález č. k. II. ÚS 294/2018 z 11. októbra 2018). Sťažovateľka spochybňovala aj právne posúdenie o výmere z roku 1956, ktoré súd nepovažoval za rozhodnutie stavebného úradu. Atakuje aj súdom vyhodnotenú viazanosť (dosiaľ neprávoplatného) rozhodnutia okresného úradu z roku 2018. Pri rešpektovaní rozhodovacieho priestoru najvyššieho súdu a pri citlivom, nie súťaživom postoji ústavného súdu k ustáleniu, či fixácií hmotnoprávneho názoru na poli (mimoriadneho) dovolania, ústavný súd dospel k záveru, že takýto variant právnej otázky umožňuje prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 CSP. Ústavný súd pritom v tejto súvislosti pripomína, že znenie § 421 ods. 1 CSP nevyžaduje ako podmienku prípustnosti dovolania, aby právna otázka, ktorá je predmetom dovolania, spĺňala aj podmienku „zásadného právneho významu“. Každá z otázok zakladajúcich prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 CSP spĺňa svojím spôsobom požiadavku zásadného právneho významu, pretože účelom dovolacieho konania je aj usmerňovanie a zjednocovanie rozhodovacej činnosti všeobecných súdov autoritatívnym výkladom právnych noriem (IV. ÚS 479/2020, ZNaU č. 14/2021).

20.1. Ústavný súd v tejto súvislosti ešte dodáva, že z obsahu rozsudku okresného súdu (bod 8, s. 7) zistil, že sťažovateľka poukazovala na nález č. k. II. ÚS 294/2018 z 11. októbra 2018 (so zameraním na bod 26) už v konaní pred prvoinštančným súdom a tiež ako súčasť argumentácie v dovolacom konaní. Ak v konaní pred súdom účastník predloží argumentáciu založenú na právnom názore ústavného súdu, je povinnosťou všeobecného súdu sa s takýmto argumentom vysporiadať v odôvodnení rozhodnutia (I. ÚS 218/2023), čo ani jeden z konajúcich súdov neučinil.

21. Hoci právna otázka v dovolaní nebola z formálneho hľadiska označená ako „právna otázka“, z hľadiska materiálneho bola podľa názoru ústavného súdu vymedzená dostatočne. Z dovolania je zrejmé právne posúdenie veci, ktoré pokladala dovolateľka za nesprávne s uvedením toho, v čom má spočívať táto nesprávnosť (v zmysle požiadaviek v § 432 CSP). Preto záver najvyššieho súdu je výsledkom zjavne nesprávneho právneho posúdenia procesnej otázky prípustnosti dovolania. Keďže do obsahu základného práva na súdnu ochranu/práva na prístup k súdu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy patrí aj ochrana, ktorá sa strane poskytuje v konaní o opravných prostriedkoch, ak riadne splní zákonné podmienky prípustnosti, pričom sťažovateľka tieto podmienky splnila, najvyšší súd spôsobom vysporiadania sa s dovolaním podľa § 421 ods. 1 CSP porušil základné právo sťažovateľky na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy/čl. 36 ods. 1 listiny a obsahovo zhodné právo podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru (bod 1 výroku tohto nálezu).

22. V súvislosti so sťažovateľkou namietaným porušením základného práva vlastniť majetok podľa čl. 20 ods. 1 ústavy a podľa čl. 1 dodatkového protokolu ústavný súd uvádza, že vyhovie časti ústavnej sťažnosti je založené výlučne na kritike (ne)posúdenia prípustnosti dovolania najvyšším súdom, teda na vade rýdzo procesnej povahy. Ústavný súd preto nezistil existenciu ústavne relevantnej súvislosti medzi označeným právom a napadnutou časťou rozsudku najvyššieho súdu v nadväznosti na rozsah prieskumu napadnutého rozsudku. Ústavnej sťažnosti tak v tejto časti nevyhovel (bod 4 výroku tohto nálezu).

23. Vychádzajúc z porušenia základného práva sťažovateľky napadnutou časťou rozhodnutia najvyššieho súdu, ústavný súd rozhodnutie najvyššieho súdu v ústavnou sťažnosťou napadnutom rozsahu podľa čl. 127 ods. 2 ústavy a § 133 ods. 2 a 3 písm. b) zákona č. 314/2018 Z. z.

o Ústavnom súde Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ústavnom súde“) zrušil a vec vrátil najvyššiemu súdu na ďalšie konanie, v ktorom bude nevyhnutné posúdiť sťažovateľkou nastolenú právnu otázku (bod 2 výroku tohto nálezu).

V. Obiter dictum

24. Ústavný súd v tomto prípade zaznamenal ústavnoprávny rozmer posudzovanej veci, ktorý je daný súdnym rozhodovaním o neplatnosti kúpnej zmluvy (a na to nadväzujúcej darovacej zmluvy), v staršej nehnuteľnosti, v prípade, ak jej predmet nespĺňa verejnoprávnu definíciu bytu. Ide tak o pozoruhodný stret *súkromného hmotného práva* (spor o otázku platnosti kúpnej zmluvy), *administratívneho*, resp. *verejného práva* (aplikácia verejnoprávnej definície bytu na predmet plnenia) a *ústavného práva* [ochrana zmluvného priestoru chráneného podľa čl. 2 ods. 3 ústavy, podľa ktorého každý môže konať, čo nie je zákonom zakázané, a nikoho nemožno nútiť, aby konal niečo, čo zákon neukladá (porov. PL. ÚS 1/2012)]. V tomto strete výrazne prevážila optika verejného práva nad právom súkromným vo vehementnom trvaní súdov na skutočnosti, že predmet kúpy, t. j. byt č. 2 rodinného domu č. 37 má/musí spĺňať verejnoprávnu definíciu bytu, a ak rozhodnutie správneho orgánu o zmene užívania rodinného domu absentuje, netreba ďalej zisťovať užívací stav rodinného domu či polemizovať s faktickým charakterom stavby, čo následne opodstatňuje príklon ku konštatovaniu neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu právnej nemožnosti plnenia. Formalistické uplatnenie takejto silnej pozície súdov pri rozhodovaní o zmluvných sporoch (keďže súdy na absolútnu neplatnosť prihliadajú *ex offi*) neznamena len vybočenie z hmotnoprávneho rámca, ale aj z ústavnoprávnej dimenzie, čo ju robí takmer bezvýznamnou.

25. Ústavný súd v rámci súdneho dialógu, a to v podobe dobre mienených odporúčaní, upriamuje pozornosť všeobecných súdov na materiálnoprávnu, a teda ústavnoprávne konformnú perspektívu výkladu právnych úkonov, rešpektujúc taký výklad, ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy, pred takým výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá, ak sú možné obidva výklady. Neplatnosť zmluvy má byť teda výnimkou, a nie zásadou. Nie je teda ústavne konformná a v rozpore s princípmi právneho štátu vyplývajúcimi z čl. 1 ústavy je taká prax, keď všeobecné súdy preferujú celkom opačnú tézu uprednostňujúcu výklad vedúci k neplatnosti zmluvy pred výkladom neplatnosť zmluvy nezakladajúcim (II. ÚS 294/2018).

26. V právnej veci sťažovateľky však výrazne prevažuje až pedantná snaha všeobecných súdov odôvodniť záver o tom, že rodinný dom č. 37 nie je a ani nebol tvorený dvoma samostatnými bytmi. Značný priestor v odôvodnení prvostupňového súdu je venovaný predovšetkým dôvodom, pre ktoré byt č. 2 nespĺňa verejnoprávnu definíciu bytu. Ide teda o také odôvodnenie, ktoré jednoznačne smeruje k záveru v prospech neplatnosti kúpnej zmluvy. Inú alternatívnu perspektívu výkladu, zohľadňujúc zmluvnosť, autonómnosť súkromného práva zameranú v prospech zachovania konkrétneho zmluvného vzťahu, teda takého výkladu, ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy, ústavný súd nenachádza.

27. Ústavný súd presadzujúci obozretný a opatrný prístup pri zásahu súdov do zmluvnej slobody dáva do pozornosti nález ústavného súdu č. k. II. ÚS 294/2018 z 11. októbra 2018, na ktorý v konaní pred všeobecnými súdmi a v konaní o ústavnej sťažnosti poukázala sťažovateľka (por. bod 20.1. tohto nálezu) a ktorý je podľa názoru ústavného súdu v podstatných črtách

priliehavý aj na jej právnu vec. Tento nález ústavného súdu, z ktorého vyžaruje výrazné materiálnoprávne poňatie práva na spravodlivý súdny proces, by mohol aj v tomto konkrétnom prípade poslúžiť konajúcim súdom ako „inštruktážne posolstvo“ pri riešení ústrednej otázky platnosti či neplatnosti kúpnej zmluvy v prípade, ak byt nie je bytom podľa kolaudačného (resp. užívacieho) oprávnenia. Nie je ambíciou ústavného súdu vstupovať na pôdu všeobecných súdov a ani mu vzhľadom na princíp subsidiarity neprislúcha prejudikovať konečné meritórne rozhodnutie všeobecných súdov v právnej veci sťažovateľky. Ústavný súd však týmto apeluje na všeobecné súdy, aby pri ustálení tohto konkrétneho právneho vzťahu účastníkov konania a formulovaní svojho právneho posúdenia zohľadnili aj ústavnoprávne relevantné hľadiská koncentrované v náleze č. k. II. ÚS 294/2018 z 11. októbra 2018, v dôsledku ktorého môžu umocniť spravodlivosť konečného rozhodnutia vo veci samej.

VI.

Trovy konania

28. Ústavný súd priznal sťažovateľke (§ 73 ods. 3 zákona o ústavnom súde) nárok na náhradu trov konania celkom v sume 796,28 eur (bod 3 výroku tohto nálezu).

29. Ústavný súd pri rozhodovaní o náhrade trov konania vychádzal z obsahu súdneho spisu, z vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška“) a zo zoznamu daňových subjektov registrovaných pre daň z pridanej hodnoty na webovej stránke Finančného riaditeľstva Slovenskej republiky. Základná sadzba odmeny za úkon právnej služby uskutočnený v roku 2023 je 208,67 eur a hodnota režijného paušálu je 12,52 eur. Sťažovateľke vznikol nárok na náhradu trov konania za tri úkony právnej služby uskutočnené v roku 2023 (prevzatie a príprava zastúpenia, podanie ústavnej sťažnosti a replika). Ústavný súd mal preukázanú skutočnosť, že právna zástupkyňa sťažovateľky je ako advokátka subjektom registrovaným pre platenie dane z pridanej hodnoty, čím priznanú odmenu zvýšil o 20 % daň z pridanej hodnoty.

30. Priznanú náhradu trov právneho zastúpenia je najvyšší súd povinný uhradiť na účet právnej zástupkyne sťažovateľky (§ 62 zákona o ústavnom súde v spojení s § 263 CSP) označenej v záhlaví tohto nálezu v lehote dvoch mesiacov od právoplatnosti tohto nálezu.

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

V Košiciach 23. novembra 2023

Jana Baricová
predsedníčka senátu