



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Márie Šramkovej a členov senátu JUDr. Lubora Šeba a Mgr. Miroslava Šeptáka v právnej veci navrhovateľky **K. B.**, bytom K.K., zastúpenej JUDr. Miroslavom Katunským, advokátom so sídlom v K., Floriánska č. 16, proti odporcom **1) MVDr. Z. Š.**, bytom K.K., adresa pre doručovanie K.K., **2) F. Š.**, bytom K.K., **3) K. Š.**, bytom K.K., adresa pre doručovanie K.K., všetci zastúpení JUDr. Petrom Molitorisom, PhD., advokátom, so sídlom v K., Štúrova č. 20, **o určenie neplatnosti právneho úkonu**, vedenej na Okresnom súde K. I pod sp.zn. 14 C 901/2002, o dovolaní navrhovateľky proti rozsudku Krajského súdu v K. z 23. októbra 2013 sp.zn. 1 Co 12/2013, takto

r o z h o d o l :

Dovolanie navrhovateľky **z a m i e t a**.

Odporcom 1) až 3) nepriznáva náhradu trov dovolacieho konania.

O d ô v o d n e n i e

Navrhovateľka žalobným návrhom doručeným súdu 31. decembra 2002 sa domáhala určenia, že kúpna zmluva uzavretá 15. novembra 2000 medzi predávajúcou K. B. a kupujúcimi MVDr. A. Š. a MVDr. Z. Š. o prevode nehnuteľností, vedených Katastrálnym úradom v K., Správa katastra K. I na LV č. X., kat. územie K.K., bytu č. 1 nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu súpisné číslo III/962, nachádzajúceho sa na parcele číslo 6141 na ulici V. a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je neplatná.

Okresný súd K. I rozsudkom z 19. februára 2009 č.k. 14 C 901/2002-146 určil, že kúpna zmluva medzi navrhovateľkou ako predávajúcou a odporcami MVDr. A. Š. a MVDr. Z. Š. ako kupujúcimi, uzavretá 15. novembra 2000 o prevode nehnuteľností vedených Katastrálnym úradom v K., Správa katastra K. I, na liste vlastníctva č. X., katastrálne územie K.K., byt č. 1 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu, súpisné číslo III/962, postaveného na parcele č. 6141 na V. a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 2500/10000-ín celku, je neplatná. Vychádzal zo zistenia, že kúpnu zmluvou navrhovateľka previedla vlastnícke právo k bytu na V. v K. a príslušného podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu na kupujúcich MVDr. A. Š. (pôvodne odporcu 1) a MVDr. Z. Š. (povodne odporkyňu 2/). Navrhovateľka neplatnosť kúpnej zmluvy vyvodzovala z toho, že kúpna cena uvedená v zmluve (585.153,28 Sk – 19.423,53 Eur) nezodpovedala dohodnutej kúpnej cene, pretože ústne dohodnutá kúpna cena (1.500.000,- Sk – 49.790,88 Eur), ktorá suma aj bola vyplatená sprostredkovateľovi L. D., prípadne na adresu jeho firmy AUTOLACI. Súd mal preukázané, že kúpna cena za byt bola stanovená sumou 49.790,88 Eur, pričom vychádzal z písomných dohôd uzavretých medzi účastníkmi 24. októbra 2010, ako aj následnej dohody, na základe ktorých sa odporcovia zaviazali zaplatiť cenu bytu a zabezpečiť navrhovateľke do jej vlastníctva dvojizbový, prípadne trojizbový byt. Až následne uzavreli kúpnu zmluvu, kde bola uvedená iná kúpna cena. Odporcovia sprostredkovateľovi vyplatili celkovo 1.5000.000,- Sk a potom podpísali dohodu, že nie sú povinní zaobstarať náhradný byt a že zaplatia kompenzáciu v podobe doplatku ku kúpnej cene. Tiež uviedol, že v kúpnej zmluve uvedená cena za predmet prevodu vo výške zistenej znaleckým posudkom nezodpovedala dohode účastníkov zmluvy a v zmluve bola uvedená z dôvodu, aby výška daňovej povinnosti navrhovateľky, na ktorú bola povinná titulom dane z prevodu nehnuteľnosti bola nižšia, ako keby bola určená zo skutočne dohodnutej kúpnej ceny.

Krajský súd v K. rozsudkom z 21. októbra 2010 sp.zn. 4 Co 50/2009 rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil.

Ústavný súd Slovenskej republiky nálezom z 22. novembra 2012 č.k. IV. ÚS 340/2012-62 vyslovil, že rozsudkom odvolacieho súdu základné práva F. Š., K. Š. a MVDr. Z. Š. na súdnu ochranu boli porušené. Rozsudok Krajského súdu v K. z 21. októbra 2010 sp.zn. 4 Co 50/2009 zrušil a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. Vyslovil

názor, že zmluvné strany môžu v súvislosti s uzatvorením zmluvy o prevode nehnuteľností uzatvoriť aj vedľajšie dohody, ktorými by si upravovali práva a povinnosti súvisiace s prevodom vlastníctva nehnuteľnosti. Nie je vylúčené, že by tieto dohody mohli mať vplyv na kúpnu cenu za prevádzanú nehnuteľnosť ako ekonomickú kategóriu zmluvy o prevode nehnuteľností (výška odplaty za prevádzanú nehnuteľnosť). Bez ohľadu na mieru závislosti medzi týmito zmluvami zákon nevyžaduje aby, boli všetky dojednania súčasťou jednej listiny. Zákon výslovne nezakazuje ani také dohody medzi stranami, ktorými by dochádzalo k modifikácii niektorých podmienok zmluvy vrátane tej písomnej zmluvy, na základe ktorej bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, a to ani v prípade, ak by kúpna cena nebola zaplatená. Rovnako zákon nebráni tomu, aby bola časť odplaty za prevod vlastníctva realizovaná formou zámeny namiesto uhradenia peňažnej sumy, pričom je úlohou všeobecných súdov určiť, či v týchto prípadoch bola uzatvorená nielen kúpna, ale aj zámenná zmluva a aj vyvodit' právne následky s tým spojené vrátane následkov vo vzťahu k simulácii právneho úkonu. Spôsob realizácie platby za prevod vlastníctva nie je podmienený vecnoprávnymi účinkami zmluvy o prevode vlastníctva a tento dohodnutý spôsob je medzi stranami záväzný bez ohľadu na to, či je alebo nie je predmetom návrhu na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu, za ktorý bola platba realizovaná.

Krajský súd v K. rozsudkom z 23. októbra 2013 sp.zn. 1 Co 12/2013 rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že žalobu zamietol. Náhradu trov konania účastníkom nepriznal. Konštatoval, že žaloba pôvodne smerovala voči MVDr. A.... Š. ako odporcovi 1) a MVDr. Z. Š., odporkyni 2). Odporca 1) v priebehu konania 3. novembra 2011 zomrel. Právnymi nástupcami v prvej skupine zákonných dedičov prišli do úvahy manželka, pôvodne odporkyňa 2) a synovia F. Š. a K. Š.. Súd preto v ďalšom konaní konal s právnymi nástupcami po nebohom MVDr. A.... Š., jeho pozostalou manželkou ako odporkyňou 1) a synmi F. Š. ako odporcom 2) a K. Š. ako odporcom 3). Z obsahu preskúmaného spisu vyplynulo, že samotnému uzavretiu kúpnej zmluvy z 15. novembra 2000 predchádzala dohoda uzavretá 24. októbra 2000 medzi navrhovateľkou a pôvodnými odporcami 1) a 2), obsahom ktorej bol záväzok navrhovateľky odstúpiť pôvodným odporcom jej byt s príslušenstvom a záväzok pôvodných odporcov 1) a 2) zabezpečiť predávajúcej trojizbový byt podľa jej výberu a doplatok podľa aktuálnej trhovej ceny nehnuteľnosti. Dohoda sa mala realizovať v priebehu piatich mesiacov od jej podpísania s tým, že kupujúci v tejto lehote mali predávajúcej

zabezpečiť požadovaný byt. V nadväznosti na to bola medzi účastníkmi konania uzavretá kúpna zmluva, v ktorej sa premietla dohoda z 24. októbra 2000 tak, že cena navrhovateľkou predávaného bytu bola stanovená v súlade so znaleckým posudkom vypracovaným súdnym znalcom Ing. Oľgou Pánikovou zo 14. novembra 2000, na sumu 585.153,28 Sk. Z obsahu takéhoto vedľajšieho dojednania ku kúpnej zmluve vyplýva, že účastníci zmluvy sa dohodli, že kúpna cena za byt navrhovateľky bude pozostávať z peňažnej sumy v dohodnutej sume a ďalšia časť kúpnej ceny bude realizovaná formou naturálneho plnenia spočívajúceho v tom, že kupujúci zabezpečí predávajúcej trojizbový byt podľa jej konkrétneho výberu. Takto formulovanú časť kúpnej zmluvy týkajúcej sa kúpnej ceny považoval odvolací súd za dostatočne konkretizovanú a neodporujúcou zmluvnej voľnosti jej účastníkov. Z tohto pohľadu aj posudzoval skutočnosť, prečo bola v kúpnej zmluve uvedená kúpna cena 585.153,28 Sk. Jej výška nevyjadruje hodnotu celej kúpnej ceny, keďže jej súčasťou bola aj povinnosť kupujúcich upravená v dojednaní 24. októbra 2000, zabezpečiť pre predávajúcu do jej vlastníctva trojizbový byt a preto hodnota tohto bytu, ktorú mali kupujúci zaplatiť mala tvoriť časť kúpnej ceny. Navrhovateľka obsah tejto dohody nespochybňovala. Z obsahu Dohody z 24. októbra 2000 a Kúpnej zmluvy z 15. novembra 2000 vyplýva, že cena bytu uvedená v kúpnej zmluve bola v súlade s dohodou účastníkov a až následne (na základe zmenenej požiadavky navrhovateľky) bola uzavretá dohoda, ktorou navrhovateľka sa vzdala nároku na zabezpečenie náhradného bytu ako bolo dohodnuté v čase jeho predaja s tým, že kupujúci nie sú povinní jej zaobstarať náhradný byt a ani žiadne iné bývanie, ale namiesto toho jej bude vyplatená finančná suma podľa dohody, ktorá zohľadní náklady spojené s nutnými opravami a inými výdavkami, ktoré bolo potrebné vynaložiť pri oprave prevádzaného bytu. Navrhovateľka výslovne súhlasila, že táto čiastka bude uhradená na účet firmy AUTOLACI ihneď po predaji bytu odporcov, ktorí vlastnili na J. v K.. Kúpna cena uvedená v kúpnej zmluve zodpovedala dohode a zhodnej vôli účastníkov. Pokiaľ kúpna zmluva v čase jej uzavretia a aj v čase vykonania vkladu do katastra mal všetky náležitosti kúpnej zmluvy vyžadované zákonom, tak prípadné nové dojednania po tomto termíne už nemohli spätne spôsobiť neplatnosť tejto zmluvy.

Proti tomuto rozsudku podala navrhovateľka dovolanie z dôvodu, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). V dovolaní uviedla, že kúpnu zmluvu k nehnuteľnostiam z 15. novembra 2000 považuje za absolútne neplatný právny úkon. Základným skutkovým dôvodom neplatnosti kúpnej zmluvy je skutočnosť, že v nej uvedená kúpna cena nezodpovedá skutočnému

dojednaniu o kúpnej cene, resp. proti plneniu za prevod vlastníckeho práva navrhovateľky manželom Š., kupujúcim. Poukázala na nález Ústavného súdu, ktorý výslovne uvádza, že predmetom rozhodovania krajského súdu má byť otázka, či medzi stranami existuje vzťah vyplývajúci z platnej kúpnej zmluvy týkajúci sa nehnuteľností, pričom obsah tohto právneho vzťahu, ak aj podmienky platnosti právneho úkonu, ktorý tento právny úkon založil, nemuseli byť obsiahnuté iba v Kúpnej zmluve z 15. novembra 2000. Navrhovateľka v priebehu odvolacieho konania uviedla, že v písomnej podobe boli uzavreté vo vzťahu k predaju (zámene s doplatkom) nehnuteľnosti navrhovateľky tri dohody – Dohoda z 24. októbra 2000, Kúpna zmluva z 15. novembra 2000 a Dohoda z 27. apríla 2001. Z Dohody z 24. októbra 2000 vyplýva prvé dojednanie medzi účastníkmi, kde záväzok na strane navrhovateľky predstavuje prevod vlastníctva k 5-izbovému bytu a na strane MVDr. Š. záväzok (nie záväzok oboch manželov) nejaký 3-izbový byt podľa výberu navrhovateľky plus nejaký doplatok podľa aktuálnej ceny nehnuteľností, teda na strane MVDr. Š. neurčité plnenie, neurčitej hodnoty a sumy a to v podstatnej náležitosti kúpnej resp. zámennej zmluvy. Nemôže sa teda jednať o platne uzatvorenú zámennú zmluvu. Následne uzatvorenou Kúpnu zmluvou z 15. novembra 2000 sa z pôvodnej Dohody z 24. októbra 2000 vyňala iba časť skutočnej dohody. Kúpna zmluva nemôže byť preto platnou zmluvou lebo za 5-izbový byt navrhovateľky v nej nebola vyjadrená skutočná protihodnota. Ani Dohoda z 27. apríla 2001 medzi navrhovateľkou a MVDr. Š. neodstránila neurčitost' plnenia za stranu kupujúcich, keďže sa o jej protiplnení za 5-izbový byt navrhovateľky neuvádza žiaden konkrétny údaj o cene, resp. doplatku nahrádzajúci pôvodne tiež neperfektne dojednaný (neurčiteľný) 3-izbový byt podľa výberu navrhovateľky. V žiadnej z písomných dohôd jednotlivo, ale ani v ich súhrne nie je určité dojednanie o protiplnení za 5-izbový byt navrhovateľky. Pre neurčitost' dojednania predmetu plnenia, t.j. predmetu kúpy (zámeny) a kúpnej ceny (doplatku k zámene) neplatnými, pretože nevznikla v žiadnej písomnej podobe určitá dohoda o podstatných náležitostiach zmluvy, a teda nevznikla platná zmluva. Nález Ústavného súdu v danej veci uvádza : „zákon nevyžaduje, aby boli všetky tieto dojednania súčasťou jednej listiny“. Právna veda však vyjadruje názor, že táto listina by mala obsahovať nepochybne všetky podstatné náležitosti zmluvy, preto možno dospieť iba k právnomu záveru, že Kúpna zmluva z 15. novembra 2000 je neplatná. Odvolací súd sa vo vzťahu k platnosti právneho úkonu kúpnej zmluvy z 15. novembra 2000 nezaoberal dohodou z 24. októbra 2000, ktorá predchádzala kúpnej zmluve. Odvolací súd vyvodil zo skutkového stavu nesprávny právny záver, že „kúpna cena uvedená v kúpnej zmluve zodpovedala dohode a zhodnej vôli účastníkov“. Práve dohoda z 24. októbra 2000 zreteľne zachytáva podstatné

náležitosti kúpnej, resp. zámennej zmluvy, kde jasne vyjadruje nesporný ekvivalent 5-izbového bytu s garážou v lukratívnej štvrti na strane navrhovateľky, ktorým ekvivalentom na strane plnenia pôvodných odporcov ako manželov mal byť menší 3-izbový byt (na zámenu) a peňažný doplatok. Na podstatných náležitostiach tejto dohody sa nič nezmenilo ani v čase podpísania kúpnej zmluvy až na to, že do obsahu kúpnej zmluvy (nie z iniciatívy navrhovateľky) dostala iba časť reálnej dohody o vzájomných plneniach, ktorá nezahŕňala skutočné dojednanie o doplatku na reálnu hodnotu bytu navrhovateľky. Takéto právne úkony nemôžu požívať právnu ochranu, lebo sú neurčité v podstatných náležitostiach, v absencii konkrétneho 3-izbového bytu navrhovateľky zamieňaného za byt navrhovateľky alebo konkrétneho vyčíslenia skutočnej peňažnej ceny bytu navrhovateľky činia dojednania tak neurčitými, že domnelá platnosť kúpnej zmluvy je neudržateľná. Okrem „doplatku“, ktorý zmluva z 25. novembra 2000 v podobe simulovanej kúpnej ceny obsahovala napokon ešte protiplnenie za byt navrhovateľky navyše 1.500.000,- Sk, čo sami odporcovia potvrdili. Obsah právneho úkonu z 25. novembra 2000 nezodpovedá skutočným dojednaniam účastníkov. Žiadala, aby dovolací súd zmenil rozsudok odvolacieho súdu tak, že rozsudok súdu prvého stupňa potvrdí a odporcov zaviazne k náhrade trov odvolacieho a dovolacieho konania.

Odporcovia vo svojom vyjadrení k dovolaniu navrhovateľky žiadali dovolanie navrhovateľky zamietnuť. Poukázali na to, že obstaranie 3-izbového bytu pre navrhovateľku bolo osobitnou dohodou, ktorá existovala popri kúpnej zmluve a nebola súčasťou kúpnej zmluvy. Nesúhlasili s tvrdeniami navrhovateľky, že dohoda z 24. októbra 2000 je neplatnou z dôvodu neurčitosti. Z obsahu dohody je celkom jednoznačne určiteľné, na čom sa strany dojednali. Aj z faktického postupu účastníkov pri realizácii tejto dohody možno ustáliť, že im bol obsah známy, zrejímavý, zrozumiteľný a nebol medzi nimi nijak sporný. Dohoda z 24. októbra 2000 obsahovala niektoré dojednania súvisiace s kúpou, avšak samotnú kúpnu zmluvu nespochybňuje z hľadiska jej platnosti. Poukázali na to, že navrhovateľka platnosť dohody z 24. októbra 2000, ani platnosť dohody z 27. apríla 2001 v konaní pred súdom prvého stupňa, ani v konaní odvolacom súde priamo nenapadla. Navrhovateľka žiadala iba určenie neplatnosti kúpnej zmluvy z 15. novembra 2000, nie aj vyslovenia neplatnosti ďalších dohôd. Pokiaľ Ústavný súd vo svojom náleze poukázal na nutnosť zaoberať sa aj otázkou platnosti týchto súvisiacich dohôd, učinil tak v kontexte predošlej argumentácie krajského súdu, ktorá smerovala k tvrdeniu o neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu simulácie. Táto koncepcia argumentácie však nebola s ohľadom na výsledky dokazovania udržateľná

a krajský súd od nej upustil. Kúpna zmluva v čase uzatvárania mala všetky formálne aj obsahové náležitosti, teda aj jednoznačné dojednanie kúpnej ceny a to aj v súlade s dohodou z 24. októbra 2000. V tom čase neexistovala medzi účastníkmi žiadna dohoda o inej kúpnej cene, než cene uvedenej v kúpnej zmluve. Účastníci zmluvy jednoznačne rozlišovali medzi kúpnu cenou a zabezpečením náhradného bytu. Poukázali tiež na skutočnosť, že neplatnosti sa nemôže ex post dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. Všetky zmluvné dojednania boli realizované sprostredkovateľom, ktorého poverila navrhovateľka. Aj v zmysle citovaného nálezu Ústavného súdu sa nikto nemôže dovolávať výhody z vlastného protiprávneho konania.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.), po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) zastúpený advokátom proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu a dospel k záveru, že dovolanie navrhovateľky nie je dôvodné.

Z ustanovenia § 236 ods. 1 O.s.p. vyplýva, že dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa.

Dovolanie je tiež prípustné proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej (§ 238 ods. 1 O.s.p.).

V zmysle § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je podľa zákona (§ 242 ods. 1 O.s.p.) viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi a obligatórne sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody pritom posudzuje podľa ich obsahu.

Najvyšší súd Slovenskej republiky je oprávnený rozhodnutie odvolacieho súdu preskúmať len v rozsahu, v ktorom bol jeho výrok napadnutý, pričom je viazaný uplatneným dovolacím dôvodom, vrátane toho, ako ho dovolateľ obsahovo vymedzil (§ 242 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd nie je viazaný rozsahom dovolacích návrhov v prípadoch uvedených v ustanovení § 242 ods. 2 písm. a/ až d/ O.s.p. Ak nejde o vady uvedené v § 237

O.s.p., neprihliada na vady konania, ktoré neboli uplatnené v dovolaní, iba že by tieto vady mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Ustanovenie § 237 O.s.p. pripúšťa dovolanie proti každému rozhodnutiu (rozsudku alebo uzneseniu) odvolacieho súdu, ak konanie, v ktorom bolo vydané, je postihnuté niektorou zo závažných procesných vád. Podľa tohto ustanovenia je dovolanie prípustné, ak a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b/ ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania, c/ účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený, d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e/ sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, f/ účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom, g/ rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát. Dovolací súd nezistil, že by konanie bolo postihnuté niektorou z vyššie uvedených vád v zmysle § 237 O.s.p.

Z obsahu dovolania navrhovateľky vyplýva, že ako dovolací dôvod uplatňuje ustanovenie § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Právne posúdenie veci je nesprávne, ak odvolací súd posúdil vec podľa normy, ktorá na daný skutkový stav nedopadá, alebo právnu normu síce určil správne, avšak nesprávne ju interpretoval alebo ju na daný skutkový stav nesprávne aplikoval. Úlohou odvolacieho súdu v prípade dovolania, odôvodneného nesprávnym právnym posúdením veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.), je posúdiť, či odvolací súd na zistený skutkový stav použil správny predpis a či ho aj správne interpretoval.

Predmetom konania je určenie neplatnosti kúpnej zmluvy k nehnuteľnosti.

Dovolaiteľka v dovolaní spochybňuje právny záver odvolacieho súdu, podľa ktorého nemožno vyvodiť neplatnosť kúpnej zmluvy z 15. novembra 2000, ktorá bola uzavretá v súlade s dohodou účastníkov, kúpna cena uvedená v kúpnej zmluve zodpovedala dohode a zhodnej vôli účastníkov.

Podľa § 39 OZ, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

Podľa § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

Podľa § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľností, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

Podľa § 588 Občianskeho zákonníka z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy predávajúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu kúpnu cenu.

Z obsahu spisu, ako aj z výsluchov účastníkov konania a svedka L. D., sprostredkovateľa, vyplýva, že sa účastníci Dohodou z 24. októbra 2000 sa dohodli na tom, že navrhovateľka odstúpi 5-izbový byt s príslušenstvom záujemcovi MVDr. A.... Š. (pôvodnému odporcovi 1) s tým, že tento jej zabezpečí 3-izbový byt podľa jej výberu + doplatok podľa aktuálnej ceny nehnuteľností. Navrhovateľka sa zaviazala zabezpečiť prevod bytu do osobného vlastníctva. Záujemca medzitým mal zabezpečiť požadovaný 3-izbový byt. Sťahovanie navrhovateľky a záujemcu do predmetných bytov by sa malo realizovať v rozmedzí 5 mesiacov od podpísania predmetnej dohody. Plné vyrovnanie, t.j. cena 3-izbového bytu + doplatku sa uskutoční po celkovom presťahovaní a spočítaní ceny bytu a zálohy.

Z dohody z 24. októbra 2000 vyplýva, že išlo o rámcové určenie obsahu zmluvy, prípadne ďalších zmlúv a čo by malo byť ich predmetom. V čase uzavretia tejto dohody nie sú niektoré predmety zmluvy, prípadne následných zmlúv špecifikované z dôvodu, že v tom čase neboli ani jednému z účastníkov dostatočne známe (napr. aký konkrétny trojizbový byt mal byť predmetom zmluvy z dôvodu, že bola to navrhovateľka, ktorá si tento byt mala určiť – vybrať).

Medzi účastníkmi následne 15. novembra 2000 došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľností, vedených Katastrálnym úradom v K., Správa katastra K. I na LV č. X., kat. územie K.K., bytu č. 1 nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu súpisné číslo III/962, nachádzajúceho sa na parcele číslo 6141 na ulici V. v celosti, pozostávajúceho z piatich obytných miestností a príslušenstva a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach v podiele

2500/10000. Cena nehnuteľnosti bola podľa bodu II. Tejto zmluvy určená na základe znaleckého posudku vypracovaného súdnym znalcom Ing. Oľgou Pánikovou zo 14. novembra 2000 vo výške 585.153,28 Sk.

S prihliadnutím na dohodu z 24. októbra 2000 bolo nesporné medzi účastníkmi, že dôjde k uzavretiu ďalšej zmluvy, ktorej predmetom bude „zabezpečenie 3-izbového bytu pre navrhovateľku podľa jej výberu + doplatok aktuálnej ceny nehnuteľností“.

Z ustanovenia § 588 Občianskeho zákonníka vyplýva, že kúpna zmluva je právnou skutočnosťou, ktorou vzniká právny vzťah predaja a kúpy. Obsahom tohto práva sú práva a povinnosti na jednej strane predávajúceho a na druhej strane kupujúceho. Pojmovými znaky kúpnej zmluvy sú predmet kúpy a kúpna cena. Kúpna cena je odplatom za predmet kúpy dojednaný v peniazoch.

Kúpna cena je odplata za predmet kúpnej zmluvy vyjadrujúca ekvivalent výmeny vecí, práv a iných majetkových hodnôt za peniaze. Z uvedenej dohody a kúpnej zmluvy vyplýva, že protiplnenie za byt, ktorý bol prevedený na základe kúpnej zmluvy z 15. novembra 2000 spočívalo v protiplnení čiastočne v peniazoch a čiastočne v inej veci (zabezpečenie 3-izbového bytu). Kupujúci môže popri peňažnej hotovosti poskytnúť predávajúcemu aj iné vedľajšie plnenia, ktoré majú len doplňujúcu funkciu popri kúpnej cene a nemenia nič na tom, že kúpna cena bola hradená formou peňazí. Na platnosť dohody o kúpnej cene nemá vplyv skutočnosť, že kúpna cena bola podmienená ďalšou právnou skutočnosťou.

Vzhľadom na to, že zmluvné strany sa rozhodli plnenie dohody z 24. októbra 2000 riešiť uzavretím dvomi samostatnými zmluvami so započítaním do kúpnej ceny „zabezpečenie 3-izbového bytu pre navrhovateľku podľa jej výberu“, je potrebné každú takúto zmluvu posudzovať samostatne tak, ako to posudzoval odvolací súd.

Ak aj následne nedošlo k uzavretiu ďalšej zmluvy, predmetom ktorej mal byť „zabezpečený 3-izbový byt pre navrhovateľku podľa jej výberu“, z dôvodu, že navrhovateľka od tejto ďalšej dohody odstúpila a bola uzavretá dohoda medzi navrhovateľkou a pôvodným odporcom 1) s tým, že navrhovateľka sa vzdala „nároku na náhradný byt ako bolo dohodnuté v čase uzavretia kúpnej zmluvy z 15. novembra 2000“ a obe strany sa dohodli, že kupujúci nie je povinný zaobstarávať náhradný byt, ani žiadne iné bývanie s tým, že predávajúcej vyplatí kompenzáciu v podobe príslušnej sumy peňazí podľa dohody a následných odpočítaní nákladov spojených s nutnými opravami a inými výdavkami, ktoré bolo nutné vynaložiť

pri preberaní bytu. Kupujúci túto čiastku mal previesť na účet firmy AUTOLACI ihneď po odpredaji svojho bytu na J.“.

Nebolo sporné medzi účastníkmi konania, že následne bola navrhovateľke kupujúcimi vyplatená kompenzácia z dôvodu „nezabezpečenia 3-izbového bytu“, teda kompenzácie plnenia, ktoré malo byť podľa pôvodnej dohody plnené ako čiastočné protiplnenie v inej veci.

Dovolací súd dospel k záveru, že názor odvolacieho súdu v predmetnej veci, že je potrebné kúpnu zmluvu z 15. novembra 2000 posudzovať samostatne, ako aj s prihliadnutím na ďalšie dohody, najmä dohody z 24. októbra 2000, že kúpna cena navrhovateľky bude pozostávať z peňažnej sumy a ďalšia časť kúpnej ceny bude realizovaná formou iného plnenia spočívajúceho v zabezpečení 3-izbového bytu pre navrhovateľku podľa jej konkrétneho výberu kupujúcimi, je správny, a teda neexistuje ustanovenie všeobecne záväzného právneho predpisu, ktoré by bránilo tomuto záveru, pričom poukazuje aj na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky z 22. novembra 2012 č.k. IV. ÚS 340/2012-62.

Dovolací súd k námietkam navrhovateľky, že Dohoda z 24. októbra 2000 a Dohoda z 27. apríla 2001 boli uzavreté len medzi navrhovateľkou a MVDr. Š., teda nejde o záväzok oboch manželov poukazuje na to, že ustanovenie § 145 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka upravuje vzájomné vzťahy manželov a tretích osôb s ohľadom na dispozičné úkony bezpodielových spoluvlastníkov, t.j. na právne úkony, ktorými manželia disponujú so spoločnými vecami ako predmetom bezpodielového spoluvlastníctva. Vo vzťahu k tretím osobám zakladá aktívnu alebo pasívnu solidaritu manželov z platných právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí. Tento dôsledok nastáva bez ohľadu na to, či právny úkon týkajúci sa spoločných vecí urobil jeden z manželov alebo obaja manželia spoločne, a či išlo o bežnú vec (záležitosť) alebo o inú než bežnú vec. V zmysle tohto ustanovenia sa na platnosť právneho úkonu týkajúceho sa spoločných vecí a urobeného len jedným z manželov (teda úkonu, pri ktorom manželia nevystupujú spoločne ako účastníci), vyžaduje súhlas druhého manžela, ak ide o inú, než bežnú záležitosť. Nedostatok tohto súhlasu má za následok neplatnosť právneho úkonu, pričom v zmysle § 40a Obč. zákonníka ide o relatívnu neplatnosť. To znamená, že právny úkon, ktorý nemožno považovať za vybavovanie bežnej záležitosti, uskutočnený iba jedným z manželov bez súhlasu druhého manžela, sa považuje za platný, pokiaľ sa ten, kto je ním dotknutý, nedovolá jeho neplatnosti. Odporkyňa 1) tieto úkony nebohého manžela nikdy nenamietala. V zmysle týchto dohôd postupovala v súlade s dohodami a tieto aj plnila.

Vzhľadom na uvedené možno uzavrieť, že dovolaním vytýkané nesprávne právne posúdenie vecí odvolacím súdom (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.) nie je dôvodné a keďže neboli zistené ani ďalšie dôvody uvedené v § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p., ktoré by mali za následok nesprávnosť dovolaním napadnutého rozhodnutia a ani vady konania uvedené v § 237 O.s.p., Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie navrhovateľky podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

V dovolacom konaní úspešným odporcom vzniklo právo na náhradu trov konania proti navrhovateľke, ktorá úspech nemala (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Odporcom, ktorí boli v dovolacom konaní procesne úspešní, nepriznal dovolací súd náhradu trov tohto konania, lebo nepodali návrh na uloženie povinnosti nahradiť trovy dovolacieho konania (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 151 ods. 1 O.s.p.).

Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

P o u č e n i e : Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 16. marca 2016

JUDr. Mária Š r a m k o v á, v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: Dagmar Falbová