

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	4Cdo/61/2025
Identifikačné číslo spisu:	7211206203
Dátum vydania rozhodnutia:	21.05.2026
Meno a priezvisko:	JUDr. Nora Halmová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2026:7211206203.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcov 1/ H. Č., narodený XX.X.XXXX, X., H. X, 2/ J. Č., nar. X.X.XXXX, X., R. X, obaja zastúpení advokátom JUDr. Filipom Gaľom, so sídlom v Košiciach, Štúrova 20, proti žalovaným: 1/ H. U., narodenému XX.X.XXXX, X., R. X, zastúpený JUDr. Ľudmilou Raffáčovou, advokátkou, so sídlom v Košiciach, Mäsiarska 4, 2/ T. X., narodenej X.X.XXXX, X., N. X, zastúpená JUDr. Miroslavom Verebom, advokátom, so sídlom v Košiciach, Šoltésovej 5, 3/ R. X., Q. X.XX.XXXX, X., R. X, zastúpená JUDr. Ivetou Rajtákovou, advokátkou, so sídlom v Košiciach, Štúrova 20, o určenie, že nehnuteľnosti patria do dedičstva, vedenom na Okresnom súde Košice II (teraz Mestský súd Košice) pod sp. zn. K2-28C/33/2011, o dovolaní žalovanej 3/ R. X. proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 23. apríla 2024 sp. zn. 6Co/61/2023, takto

rozhodol:

I. Rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 23. apríla 2024 sp. zn. 3Co/61/2023 a rozsudok Okresného súdu Košice II z 18. októbra 2022 sp. zn. 28C/33/2011 z r u š u j e a vec vracia Okresnému súdu na ďalšie konanie.

II. Uznesenie Mestského súdu Košice č. k. K2-28C/33/2011-849 zo 7. februára 2025 a Uzneseniu Mestského súdu Košice č. k. K2-28C/33/2011-856 zo 7. februára 2025 z r u š u j e.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Košice II, teraz Mestský súd Košice (ďalej len „prvoinštančný súd“ alebo „súd prvej inštancie“) rozsudkom č. k. 28C/33/2011-646 zo dňa 18.10.2022 rozhodol nasledovne:

I. Určil, že nehnuteľnosti evidované v katastri nehnuteľností na LV č. XXXXX kat. územie: Y, okres: X. Z., obec: X. - H., ako:

- byt č. XX, 8. posch., vchod: 1 v bytovom dome R. X,X v X., nachádzajúci sa v bytovom dome súpis. č. XXXX na parc. registra „C“ č. XXXX/XX a parc. registra „C“ č. XXXX/XX v podiele 1/1,
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 59/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpis. č. XXXX na parc. registra „C“ č. XXXX/XX a parc. registra „C“ č. XXXX/XX v podiele 1/1,
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 59/10000 na pozemkoch registra „C“, parc. č. XXXX/XX - zastavené plochy a nádvoria o výmere 623 m² a parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o

výmere 628 m² v podiele 1/1,
patrí do dedičstva po poručiťovi J. Č., nar. XX.X.XXXX, zomr. X.XX.XXXX, naposledy bytom R. X, X..

II. Konanie o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 3.10.2006, uzatvorenej medzi žalovaným 1/ ako predávajúcim a žalovanou 2/ ako kupujúcou zastavil.

III. Konanie o určenie neplatnosti darovacej zmluvy zo dňa 23.6.2008, uzatvorenej medzi žalovanou 2/ ako daryňou a žalovanou 3/ ako obdarovanou zastavil.

IV. Vo vzťahu medzi žalobcami 1/ a 2/ a žalovaným 1/, žalovanému 1/ nárok na náhradu trov konania nepriznal.

V. Vo vzťahu medzi žalobcami 1/ a 2/ a žalovanou 2/ v spore o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 3.10.2006 a darovacej zmluvy zo dňa 23.6.2008, žalobcovia 1/ a 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť žalovanej 2/ trovy konania v rozsahu 100 %.

VI. Vo vzťahu medzi žalobcami 1/ a 2/ a žalovanou 3/ v spore o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 3.10.2006 a darovacej zmluvy zo dňa 23.6.2008, žalobcovia 1/ a 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť žalovanej 3/ trovy konania v rozsahu 100 %.

VII. Žalobcovia 1/ a 2/ majú nárok na náhradu trov konania v spore o určenie, že nehnuteľnosti patria do dedičstva proti žalovanej 3/ v rozsahu 100%.

1.1. Rozhodol tak o žalobe, ktorou sa žalobcovia domáhali 1/ určenia, že nehnuteľnosti evidované v katastri nehnuteľností na LV č. XXXXX pre kat. územie Y., ako byt č. XX na R. Č.. X T. X., nachádzajúci sa v bytovom dome č. súpis. XXXX na parc. č. XXXX/XX a parc. č. XXXX/XX, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 59/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č. súpis. XXXX na parc. č. XXXX/XX a parc. č. XXXX/XX a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 59/10000 na pozemkoch registra „C“, parc. č. XXXX/XX - Zastavené plochy a nádvorá o výmere 623 m² a parc. č. XXXX/XX - Zastavané plochy a nádvorá o výmere 628 m² (ďalej tiež len „nehnuteľnosti“) patria do dedičstva po poručiťovi J. Č., nar. XX.X.XXXX, zomr. X.XX.XXXX naposledy bytom R.Á. X, X., 2/ určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, uzatvorenej dňa 3.10.2006 medzi žalovaným v 1. rade ako predávajúcim a žalovanou v 2. rade ako kupujúcou, vklad vlastníckeho práva, na základe ktorej bol v katastri nehnuteľností povolený pod č. V 9679/2006 a 3/ určenia neplatnosti darovacej zmluvy, uzatvorenej dňa 23.6.2008 medzi žalovanou v 2. rade ako daryňou a žalovanou v 3. rade ako obdarovanou, vklad vlastníckeho práva, na základe ktorej bol v katastri nehnuteľností povolený pod č. V 7251/2008. Na odôvodnenie takto uplatnených nárokov žalobcovia v žalobe v podstatnom poukázali na to, že sú jedinými do úvahy prichádzajúcimi dedičmi v I. dedičskej skupine po poručiťovi J. Č., ktorý zomrel dňa 3.10.2003 ako nemajetný (až na nepatrný majetok ktorý bol vydaný žalobcovi v 1. rade ako usporiadateľovi pohrebu) a z toho dôvodu bolo dedičské konanie po ňom, vedené pred tunajším súdom pod sp. zn. 40D/1171/2003, uznesením zo dňa 5.2.2008, zastavené. Žalobcovia tvrdili, že v dedičskom konaní nemohlo dôjsť k prejednaniu dedičstva vo vzťahu k nehnuteľnostiam, vlastníkom ktorých bol podľa presvedčenia žalobcov poručiť J. Č. v čase svojej smrti preto, že v rozpore so skutočným stavom poručiť nebol v katastri nehnuteľností evidovaný ako ich vlastník, pričom skutočnosti nezodpovedal ani zápis vlastníckeho práva v prospech žalovaného 1/ ani neskorší zápis vlastníckeho práva v prospech žalovanej 2/ ani v konečnom dôsledku v súčasnosti v katastri nehnuteľností evidované vlastnícke právo k nehnuteľnostiam žalovanej v 3/. Žalobcovia pritom tvrdenie o vlastníckom práve poručiť J. Č. v čase jeho smrti odvíjali od skutočnosti, že rozsudkom tunajšieho súdu sp. zn. 20C/782/2000 zo dňa 7.3.2001 došlo k určeniu neplatnosti kúpnej zmluvy, uzavretej medzi poručiťom J. Č. ako predávajúcim a žalovaným 1/ ako kupujúcim dňa 25.3.1998, že nakoľko na základe neplatnej zmluvy žalovaný 1/ nenadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, nemohol ho ďalej previesť na žalovanú 2/ kúpnu zmluvou zo dňa 3.10.2006 a tá obdobne nemohla nehnuteľnosti darovať zmluvou zo dňa 23.6.2008 žalovanej 3/, ktorá je na základe povolenia vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností na podklade práve tejto zmluvy i v súčasnosti evidovaná ako výlučná vlastníčka nehnuteľností v celosti.

1.2. Okresný súd Košice II vo veci rozhodol rozsudkom č. k. 28C/33/2011-426 zo dňa 8.2.2016, ktorým žalobe vyhovel a určil, že predmetné nehnuteľnosti patria do dedičstva po poručiťovi J. Č.G., určil, že kúpna zmluva zo dňa 3.10.2006 uzatvorená medzi žalovanou 1/ a žalovanou 2/ je neplatná a

zároveň určil, že darovacia zmluva zo dňa 23.6.2008 uzatvorená medzi žalovanou 2/ a žalovanou 3/ je neplatná.

2.1. Na základe podaného odvolania Krajský súd v Košiciach uznesením č. k. 2Co/406/2016-473 zrušil uvedený rozsudok súdu prvej inštancie a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie za účelom preskúmania naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení.

2.2. Po vrátení veci žalobcovia zobrali žalobu späť v časti určenia neplatnosti zmlúv (kúpnej zo dňa 3.10.2006 a darovacej zo dňa 23.6.2008), s ktorým späťvzatím žalovaný 1/ súhlasil a žalované 2/ a 3/ so späťvzatím nesúhlasili.

2.3. Súd na základe čiastočného späťvzatia žaloby konanie v časti určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 3.10.2006, uzatvorenej medzi žalovaným 1/ ako predávajúcim a žalovanou 2/ ako kupujúcou a určenia neplatnosti darovacej zmluvy zo dňa 23.6.2008, uzatvorenej medzi žalovanou 2/ ako dárkyňou a žalovanou 3/ ako obdarovanou zastavil vzhľadom na skutočnosť, že žalobcovia sú oprávnení disponovať so žalobou. V tomto prípade nevzhliadol vážne dôvody vzťahujúce sa na nesúhlas žalovanej 2/ a 3/, pričom upriamil pozornosť na skutočnosť, že i napriek zastaveniu konania v tejto časti, súd sa danými ne/platnosťami kúpnej a darovacej zmluvy musel zaoberať ako predbežnou otázkou. Z tohto dôvodu nevidel súd žiadne vážne dôvody na strane žalovaných 2/ a 3/, pre ktoré by bolo potrebné prihliadnuť na ich nesúhlas so späťvzatím žaloby v tejto časti.

2.4. Po čiastočnom späťvzatí žaloby ostalo predmetom sporu už len určenie, že nehnuteľnosti presne špecifikované v žalobe patria do dedičstva po poručiťovi J. Č., nar. XX.X.XXXX, zomr. X.XX.XXXX naposledy bytom R. X, X..

2.5. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že poručiť J. Č. nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu, uzavretej so spoločnosťou VSŽ a. s. dňa 10.4.1997 (čl. 34), vklad vlastníckeho práva na základe ktorej bol povolený bývalým Okresným úradom Košice I, katastrálnym odborom dňa 3.2.1998 pod č. V 279/98. Dňa 25.3.1998 došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy (čl. 42) medzi poručiťom J. Č. a žalovaným 1/, na základe ktorej došlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na žalovaného 1/. Vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy v prospech žalovaného 1/ bol povolený dňa 30.4.1998 pod č. V 1548/98. Rozsudkom tunajšieho súdu sp. zn. 20C/782/2000 zo dňa 7.3.2011, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 26.2.2012 došlo k určení neplatnosti tejto kúpnej zmluvy, avšak k zmene zápisu vlastníckeho práva na základe tohto rozsudku v prospech poručiťa J. Č., nedošlo, a teda napriek určení neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 25.3.1998 zostal v katastri nehnuteľností evidovaný ako vlastník nehnuteľností žalovaný 1/.

2.6. Kúpnu zmluvou zo dňa 3.10.2006 (na základe ktorej vklad vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností bol povolený dňa 9.10.2006 pod č. V 967/2006) previedol žalovaný 1/ vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na žalovanú 2/. Žalovaná 2/ následne darovacou zmluvou zo dňa 23.6.2008 (na základe ktorej vklad vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností bol povolený dňa 23.7.2008 pod č. V 7251/2008) previedla vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na žalovanú 3/, ktorá je podľa listu vlastníctva č. XXXXX pre kat. úz. Y. v katastri nehnuteľností evidovaná ako ich vlastníčka až doposiaľ. Zo spisu vedeného tunajším súdom v dedičskej veci po poručiťovi J. Č. pod sp. zn. 40D/1171/2003 súd zistil, že poručiť J. Č. zomrel dňa 3.10.2003 bez zanechania závetu, v čase smrti nebol ženatý a v prvej dedičskej skupine prichádzajú do úvahy ako jeho dedičia len žalobcovia 1/ a 2/, že do dedičskej podstaty po poručiťovi nehnuteľnosti neboli zahrnuté a že z dôvodu, že poručiť zanechal majetok len nepatrnej hodnoty bolo dedičské konanie po ňom zastavené uznesením zo dňa 5.2.2008 a nepatrný majetok ktorý zanechal bol vydaný žalobcovi 1/, ktorý bol usporiadateľom poručiťovho pohrebu. Z predloženej listiny - kúpnopredajnej zmluvy zo dňa 14.1.2002 (č. l. 106) uzavretej medzi poručiťom J. Č. a žalovanou 3/ vyplýva, že jej predmetom mal byť predaj dvojizbového bytu č. XX na 8. poschodí bytového domu č. súpisné IV. XXXX, ulica R., číslo vchodu 01 v X., ďalej spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ulica R. X v podiele 59/10000 ako aj spoluvlastníckeho podielu na pozemku č. parcely XXXX/XX o výmere 623 m² - druh zastavaná plocha o výmere 1251

metrov štvorcových v podiele 59/10000. Uvedené nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXXXX, katastrálne územie X. - Y. na Okresnom úrade Košice I - Odbor katastra nehnuteľností. V článku II uvedenej zmluvy je uvedené, že byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, pričom príslušenstvom bytu je: kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, loggia, pivnica. Počet logii je 2. Celková výmera podlahovej plochy je 65,18 m² (podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu bez plochy logii a balkónov). Článok III zmluvy uvádza, že s vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu. Predávajúci s bytom prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu. Veľkosť tohto spoluvlastníckeho podielu je 59/10000. Z osvedčovacej doložky na poslednej strane zmluvy vyplýva, že pravosť podpisov účastníkov zmluvy bola osvedčená notárskym úradom notárky JUDr. Kataríny Pravotiakovej dňa 16.1.2002. Z osvedčovacej knihy notárky JUDr. Kataríny Pravotiakovej zo dňa 16.1.2002 ako aj z jej výpovede na pojednávaní konanom dňa 22.4.2022 vyplynula charakteristika listiny, ktorá bola osvedčovaná pod bodom 178 a 179 (osvedčované podpisy žalovanej 3/ a poručiteľa J. Č.) dňa 16.1.2002, a to kúpna zmluva LV č. XXXXX katastrálne územie X. - Y., byt č. XX súpisné číslo XXXX. Svedkyňa tiež uviedla, že sám zamestnanec z listiny, ktorá je mu predložená, uvedie tieto údaje do osvedčovacej knihy, čiže sám vlastným vnímaním, nie len sprostredkovane, tieto údaje zapíše. Ak je na osvedčovacej doložke uvedené, že uvedený účastník to vlastnoručne pred zamestnancom notára podpísal, tak to vlastnoručne podpísal. Svedkyňa sa však nevedela vyjadriť k obsahu listiny, na ktorej boli osvedčované podpisy jej notárskym úradom. Predpokladala, že zmluva bola v súlade s kancelárskym poriadkom zviazaná. K zdravotnému a psychickému stavu osôb, ktoré podpisovali daný úkon sa vyjadriť nevedela.

2.7. Súd sa v súlade so záväzným stanoviskom odvolacieho súdu v prvom rade zaoberal otázkou danosti naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Považoval za nepochybné, že medzi žalobcami ako do úvahy prichádzajúcimi zákonnými dedičmi v I. dedičskej skupine poručiteľa J. Č., žalovanou 3/, ktorá je v katastri nehnuteľnosti evidovaná ako vlastníčka nehnuteľností a žalovanou 2/, ktorá bola účastníčkou kúpnej zmluvy zo dňa 3.10.2006 a darovacej zmluvy zo dňa 23.6.2008 existuje spor o platnosť oboch právnych úkonov a v konečnom dôsledku o vlastnícke právo k nehnuteľnostiam. Žalovaná 3/ vlastnícke právo poručiteľa J. Č. k nehnuteľnostiam v čase jeho smrti neuznáva a spochybňuje ho tiež žalovaná 2/.

2.8. Vychádzal z úvahy, že v tejto súvislosti bolo potrebné zohľadniť aj to, že v prípade ak by preukázateľne existovala zmluva zo 14.1.2002 (aj keď nezavkladovaná) touto by boli viazaní aj dedičia, a preto by v prípade vyhovenia žalobnému návrhu došlo k situácii, že najprv by došlo k výmazu vlastníckeho práva žalovanej v 3. rade (ktorej v súčasnosti svedčí zápis v kat. nehnuteľností) a následne (po prejednaní novoobjaveného majetku poručiteľa a jeho zavkladovaní na dedičov) by si žalovaná v 3. rade musela žalobou uplatniť svoje práva vyplývajúce z uvedenej zmluvy voči dedičom a ak by bola úspešná došlo by k zápisu jej vlastníckeho práva, t. j. navodil by sa stav totožný so súčasným.

2.9. Uzavretie kúpnej zmluvy dňa 14.1.2002 medzi poručiteľom a žalovanou v 3. rade týkajúcej sa predmetného bytu na R. Č.. X v X. potvrdila svedkyňa, notárka JUDr. Pravotiaková predložením osvedčovacej knihy zo dňa 16.1.2002, kedy boli na jej notárskom úrade osvedčované podpisy účastníkov uvedenej kúpnej zmluvy. Z overovacej doložky na kúpnej zmluve vyplýva poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov I. č. o. 178, 179/2002, kde pracovníčka Š.K. Notárskeho úradu JUDr. Pravotiakovej notárky osvedčila pravosť podpisov R. U. a J. Č., obaja bytom X., R. XXXX/X, ktorých osobná totožnosť bola preukázaná platným úradným preukazom. Ďalej bolo osvedčené, že táto listina bola pred pracovníčkou notárskeho úradu vlastnoručne podpísaná. Tú istú skutočnosť potvrdila na pojednávaní konanom dňa 22.4.2022 aj svedkyňa, notárka JUDr. Katarína Pravotiaková, so sídlom Košice, Krivá 18, s tým, že dňa 16.1.2002 boli osvedčované podpisy účastníkov R. U. a J. Č. na kúpnej zmluve, týkajúcej sa nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXXX kat. úz. X.- Y., byt č. XX súp. č. XXXX.

2.10. Súd však zdôraznil, že týmto dôkazom bolo preukázané uzavretie kúpnej zmluvy medzi jej účastníkmi, nebol však preukázaný obsah kúpnej zmluvy zo dňa 14.1.2002, t. j. či boli prevádzané

všetky nehnuteľnosti zapísané na uvedenom LV, v akom podiele boli prevádzané (teda celý byt, alebo len 1), ako aj ďalšie vzájomné dojednania zmluvy. Súd aj napriek tomu pristúpil k preskúmaniu tejto zmluvy s tým, že vychádzal z predpokladu, že tá bola uzavretá znením, na ktoré sa odvolávajú žalované v 2. a 3. rade a ktoré sa teda nachádza v spise (č. l. 106 - 109).

2.11. Dospel k záveru, že ak zmluva bola uzavretá s takým obsahom ako sa nachádza v spise (č. l. 106-109), musí konštatovať, že v tom prípade nemá všetky náležitosti vyžadované § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. (určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušného pozemku, uvedenie tiarch, nesprávne uvedenie výmery zastavaných plôch a nádvorí,...). Keďže ide o kogentný charakter uvedeného ustanovenia, absencia týchto náležitostí zmluvy spôsobuje rozpor zmluvy so zákonom a s tým súvisiacu neplatnosť uvedenej zmluvy v zmysle § 39 OZ. Ide pritom o absolútnu neplatnosť zmluvy.

2.12. Vychádzal z úvahy, že spôsob a podmienky nadobudnutia bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku upravuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý je vo vzťahu k Občianskemu zákonníku zákonom lex specialis. Z uvedeného potom vyplýva, že pri prevode vlastníctva bytov či nebytových priestorov v dome okrem všeobecných náležitostí musí takáto zmluva (či už kúpna alebo darovacia), obsahovať v tomto zákone kogentne stanovené obligatórne náležitosti zmluvy tak, ako sú tieto taxatívne vypočítané v § 5 ods. 1 písm. a) až h) zákona. Z toho dôvodu pre platnosť kúpnej zmluvy, ktorou sa prevádzalo vlastnícke právo k bytu nepostačuje, aby takáto zmluva obsahovala len všeobecné náležitosti vyplývajúce z ust. § 628 a nasl. Občianskeho zákonníka. Takáto zmluva musí obsahovať aj osobitné náležitosti zmluvy v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. Absencia týchto osobitných náležitostí zmluvy v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. je takým nedostatkom zmluvy, ktorý má za následok absolútnu neplatnosť zmluvy podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

2.13. V danej veci bol predmetom prevodu vlastníctva na základe kúpnej zmluvy byt v bytovom dome, ako aj podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemok, a preto súd posudzoval náležitosti kúpnej zmluvy nielen podľa § 628 a nasl. Občianskeho zákonníka, ale aj podľa Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V kúpnej zmluve uzavretej medzi žalovanou v 3. rade a J.N. Č. dňa 14.1.2002 absentuje určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva (ust. § 5 ods. 1 písm. c) zákona č. 182/1993 Z. z.), ako aj úprava tiarch ku všetkým pozemkom zastavaného domu (ust. § 5 ods. 1 písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z.). Taktiež zmluva zmätočne uvádza prevádzané parcely a ich výmeru, a to konkrétne parcela č. XXXX/XX nie je v zmluve vôbec uvedená a výmera 1251 m² uvádzaná v zmluve podľa LV č. XXXXX, k. ú. Y. vôbec neexistuje. I keď sa žalovaná v 3. rade tento rozpor snažila vysvetliť tvrdením, že ide o chybu v písaní a jednoznačnosť vôle účastníkov toho právneho úkonu vyplýva priamo zo skutočností, že predmetný bytový dom je postavený tak na parcele XXXX/XX a XXXX/XX z ktorých prvá má výmeru 623 m², druhá výmeru 628 m², čo spolu predstavuje presne tú výmeru, ktorá je uvedená v článku 1 ods. 1 písm. c) kúpnopredajnej zmluvy, súd v tejto súvislosti uvádza, že parcela č. XXXX/XX nebola predmetom prevodu v zmysle kúpnej zmluvy zo dňa 14.1.2002, a preto výmera 1251 m², uvádzaná v zmluve, je nesprávna, avšak neabsentuje jej uvedenie v zmluve. Nesprávnosť výmery možno považovať za chybu v písaní.

2.14. Súd teda konštatoval, že v predmetnej kúpnej zmluve zo dňa 14.1.2002 absentujú obligatórne náležitosti vyžadované v ust. § 5 ods. 1 písm. c) a d) zákona č. 182/1993 Z. z. Je pritom irelevantné, ktorá z náležitostí potrebných pre platnosť zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu zakotvených v § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. absentuje, pretože pre platnosť zmluvy zákon vyžaduje všetky v § 5 citovaného zákona uvádzané náležitosti zmluvy. Uvedený nedostatok kúpnej zmluvy má za následok absolútnu neplatnosť zmluvy podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Ide o neplatnosť pôsobiacu ex tunc a potom právny úkon je absolútne neplatný od počiatku a jeho nedostatky nemožno odstrániť ani prípadnými dodatkami. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva priamo zo zákona a pôsobí od začiatku voči každému. Súd pritom poukázal aj na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn.

10Sžr/4/2012 zo dňa 26.9.2012, ako aj sp. zn. 1Sžr/63/2012, z ktorých vyplývajú obdobné závery (a podporne aj z rozsudku 1Sžo/177/2008 zo dňa 28.4.2010 a s tým súvisiacim uznesením Ústavného súdu SR o odmietnutí sťažností vo veci I. ÚS 168/2010, ako aj z rozhodnutia Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 1Co/352/2017 a Krajského súdu v Prešove sp. zn. 2Co/127/2018).

2.15. Prvoinštančný súd postupne posudzoval prevody vlastníckeho práva medzi porúčiteľom a žalovaným 1/ (kúpnu zmluvou zo dňa 25.3.1998), žalovaným 1/ a žalovanou 2/ (kúpnu zmluvou zo dňa 3.10.2006) a medzi žalovanou 2/ a žalovanou 3/ (darovacou zmluvou zo dňa 23.6.2008). V poradí prvý právny úkon, teda kúpna zmluva uzatvorená dňa 25.3.1998, bola súdom (rozsudkom tunajšieho súdu sp. zn. 20C/782/2000 zo dňa 7.3.2001) určená za neplatnú. Rozhodnutím súdu o neplatnosti kúpnej zmluvy je súd viazaný (§ 159 ods. 2 O. s. p.) do tej miery, že platnosť tohto právneho úkonu už nemôže skúmať ani ako predbežnú otázku a z deklarovanej neplatnosti musí bez ďalšieho vyjsť. Nakoľko neplatná kúpna zmluva zo dňa 25.3.1998 nevyvolala jej účastníkmi zamýšľaný právny následok v podobe prevodu vlastníckeho práva, žalovaný v 1. rade sa vlastníkom nehnuteľností nikdy nestal a vlastnícke právo i napriek v tom čase inému zápisu v katastri nehnuteľností, svedčilo porúčiteľovi J. Č..

2.16. Keďže vlastnícke právo k bytovým nehnuteľnostiam mohol podľa platnej úpravy previesť na inú osobu iba ich vlastník (§ 4 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z.), súd mal za to, že prevod vlastníckeho práva zo žalovaného 1/ na žalovanú 2/ kúpnu zmluvou zo dňa 3.10.2006 je pre rozpor so zákonom (§ 39 Občianskeho zákonníka) neplatný a z rovnakého dôvodu je neplatná tiež darovacia zmluva zo dňa 23.6.2008, predstavujúca právny titul pre zápis a v súčasnosti v katastri nehnuteľností nesprávne evidované vlastnícke právo k nehnuteľnostiam žalovanej 3/.

2.17. Vzhľadom na vyššie uvedené, ako aj s prihliadnutím na názor vyslovený odvolacím súdom (ktorým je súd prvej inštancie viazaný), súd dospel k záveru, že po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam porúčiteľom nenastala právna skutočnosť, na základe ktorej by sa ich vlastníkom stal niekto iný a aby tým stratil vlastnícke právo porúčiteľ. V čase svojej smrti bol teda vlastníkom nehnuteľností porúčiteľ a následné dispozície s nimi, právnymi úkonmi vedúcimi v konečnom dôsledku k zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností v prospech žalovanej v 3. rade, sú neplatné. Preto súd vyhovel žalobe v časti určenia, že nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXXX, k. ú. Y, patria do dedičstva po porúčiteľovi J. Č..

2.18. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP. Pokiaľ ide o tú časť sporu, v ktorej bola žalobcami vzatá žaloba späť (neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 3.10.2006 a darovacej zmluvy zo dňa 23.6.2008), súd konštatoval, že táto bola vzatá späť bez procesného zavinenia žalovaných, a preto procesný neúspech v tejto časti je možné pričítať žalobcom a procesný úspech žalovaným. Žalovaný 1/ výslovne uviedol, že si náhradu trov konania vo vzťahu k žalobcom neuplatňuje, preto mu súd ich náhradu nepriznal. Čo sa týka žalovanej 2/. a 3/, súd im priznal plnú náhradu trov konania voči žalobcom v časti sporu týkajúcej sa neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 3.10.2006 a darovacej zmluvy zo dňa 23.6.2008. Pokiaľ ide o tú časť sporu, v ktorej súd rozhodol, že nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXXX k. ú. Y patria do dedičstva po porúčiteľovi J. Č., tu bola plne neúspešná žalovaná 3/, preto ju súd zaviazal na náhradu trov konania voči žalobcom v rozsahu 100%.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu podala žalovaná 3/ dovolanie, ktorým napadla jeho potvrdzujúci výrok vo vzťahu k výroku súdu prvej inštancie o určení, že sporné nehnuteľnosti patria do dedičstva po porúčiteľovi J. Č., ako aj závislé výroky o trovách konania. Prípustnosť dovolania vyvodzovala z § 420 písm. f) CSP (súd nesprávnym procesným postupom jej znemožnil, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu jej práva na spravodlivý proces) a § 421 ods. 1 písm. c) CSP (rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne).

3.1. Dovolaiteľka namietala, že odvolací súd svoje rozhodnutie riadne a presvedčivo neodôvodnil, čím jej znemožnil uskutočňovať procesné práva v miere zakladajúcej porušenie práva na spravodlivý proces. Podľa jej názoru bolo pre rozhodnutie veci určujúce právne posúdenie kúpnej zmluvy uzavretej dňa 16.

januára 2002 medzi ňou ako kupujúcou a právnym predchodcom žalobcov J. Č. ako predávajúcim. Práve zo záveru o neplatnosti tejto zmluvy totiž odvolací súd vyvodil, že žalobcovia majú naliehavý právny záujem na určení, že byt nachádzajúci sa na R. ulici v X., zapísaný na LV č. XXXXX pre katastrálne územie Y., patrí do dedičstva po poručiťovi.

3.2. Dovolateľka poukázala na to, že odvolací súd nadviazal na svoj skorší právny názor vyslovený v predchádzajúcom zrušujúcom rozhodnutí, podľa ktorého by platnosť zmluvy zo 16. januára 2002 mala význam pre posúdenie naliehavého právneho záujmu žalobcov. Ak by totiž bola uvedená zmluva platná, samotné prejednanie predmetného bytu v dedičskom konaní by podľa dovolateľky nemohlo viesť k trvalej zmene právneho postavenia strán, keďže žalovaná 3/ by si po prejednaní novoobjaveného majetku mohla uplatniť svoje práva zo zmluvy voči dedičom. Z toho dovolateľka vyvodzovala, že otázka platnosti tejto zmluvy bola pre rozhodnutie odvolacieho súdu podstatná a nebolo možné ju vybaviť len stručným odkazom na absenciu zákonných náležitostí.

3.3. Za nesprávny a ústavne neudržateľný označila dovolateľka záver odvolacieho súdu, že zmluva zo 16. januára 2002 je absolútne neplatná z dôvodu absencie náležitostí podľa § 5 ods. 1 písm. c) a d) zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom ku dňu jej uzavretia. Uviedla, že hoci súd prvej inštancie uvádzal viac dôvodov neplatnosti, odvolací súd sa podľa nej stotožnil predovšetkým so záverom o neplatnosti pre nedostatok určenia a popisu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj pre nedostatočnú úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príslušnému pozemku. Dovolateľka preto považovala práve túto právnu otázku za rozhodujúcu.

3.4. V dovolaní zdôraznila, že už v odvolacom konaní namietala, že zmluva zo 16. januára 2002 dostatočne určito vyjadrovala vôľu zmluvných strán previesť vlastnícke právo k bytu spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku. Predmet prevodu bol podľa nej identifikovaný odkazom na konkrétny list vlastníctva, na ktorom boli predmetné nehnuteľnosti zapísané, pričom v zmluve bola uvedená aj výmera pozemkov a veľkosť spoluvlastníckeho podielu. Ak z obsahu zmluvy vyplývalo, že sa týka nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXXX, nemohla podľa dovolateľky vzniknúť rozumná pochybnosť o tom, ktoré nehnuteľnosti boli predmetom prevodu. Pokiaľ ide o spoločné časti a spoločné zariadenia domu, dovolateľka poukázala na to, že v zmluve bol uvedený spoluvlastnícky podiel na týchto častiach a zariadeniach a zároveň bolo výslovne uvedené, že predávajúci spolu s bytom prevádza aj príslušný spoluvlastnícky podiel. Absencia ich detailného opisného vymedzenia podľa nej nemohla sama osebe viesť k záveru o neurčitosti alebo neplatnosti zmluvy, pretože tieto skutočnosti vyplývali z právneho režimu bytového domu, z evidencie katastra nehnuteľností a z projektovej dokumentácie, ktorá musela byť predložená už pri prvom prevode bytu v dome.

3.5. Dovolateľka odvolaciemu súdu vytýkala, že sa vôbec nezaoberal jej argumentáciou o potrebe ústavne konformného a neformalistického výkladu právneho úkonu. V odvolaní výslovne poukazovala na nálezy Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 640/2014 a I. ÚS 155/2017, z ktorých podľa nej vyplýva povinnosť všeobecných súdov uprednostniť výklad zachovávajúci platnosť právneho úkonu, ak taký výklad pripúšťa obsah prejavu vôle a okolností veci. Z uvedenej judikatúry podľa dovolateľky vyplýva aj zákaz prehnaného formalizmu, najmä ak by doslovné lipnutie na texte zákona viedlo k zjavne nespravodlivému výsledku. Za nedostatok odôvodnenia považovala dovolateľka najmä to, že odvolací súd sa obmedzil na konštatovanie absencie náležitostí zmluvy a na odkaz na judikát R 38/2018, podľa ktorého nedostatok náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva bytu podľa § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. spôsobuje jej absolútnu neplatnosť. Podľa dovolateľky však odvolací súd nevysvetlil, prečo v okolnostiach konkrétnej veci neprihliadol na ňou označenú judikatúru ústavného súdu, ani prečo princíp preferencie platnosti právneho úkonu nemohol viesť k záveru o platnosti zmluvy. Rovnako podľa nej neobjasnil, prečo by nedostatok podrobného opisu spoločných častí, spoločných zariadení a pozemkov mal mať za následok neplatnosť zmluvy aj v situácii, keď predmet prevodu bol objektívne identifikovateľný z údajov katastra nehnuteľností. Poukázala pritom na rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 6Cdo/129/2017 a 6Cdo/29/2017, podľa ktorých treba pri výklade pojmu

ustálená rozhodovacia prax prihladať aj na rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky, Európskeho súdu pre ľudské práva a Súdneho dvora Európskej únie. Ak sa teda dovolateľka výslovne dovolávala záverov ústavného súdu o zákaze formalizmu a preferencii platnosti právneho úkonu, bolo povinnosťou odvolacieho súdu sa s touto argumentáciou riadne vysporiadať. Keďže tak neurobil, podľa dovolateľky porušil jej právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia a princíp právnej istoty.

3.6. V súvislosti s uplatneným dovolacím dôvodom podľa § 421 ods. 1 písm. c) CSP dovolateľka formulovala právnu otázku, od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu. Touto otázkou bolo „či je zmluva o prevode vlastníctva bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. neplatná len preto, že neobsahuje opis spoločných častí a spoločných zariadení domu a presné označenie pozemkov, ak ide o prevod bytu od vlastníka, ktorého vlastnícke právo k bytu, spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu a k pozemkom je už zapísané v katastri nehnuteľností, pričom zmluva odkazuje na list vlastníctva, na ktorom je bytový dom vrátane pozemkov evidovaný, a obsahuje údaj o veľkosti spoluvlastníckeho podielu“.

3.7. Podľa dovolateľky odvolací súd uvedenú právnu otázku vyriešil tak, že zmluva je v takom prípade neplatná. Takýto právny záver však považovala za nesprávny. Tvrdila, že pri ďalších prevodoch bytu v bytovom dome nemožno požiadavky § 5 ods. 1 písm. c) a d) zákona č. 182/1993 Z. z. vykladať izolovane a formalisticky, ale v spojení s § 19 uvedeného zákona, podľa ktorého s prevodom vlastníctva bytu prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj spoluvlastnícke alebo iné práva k pozemku. Práva k týmto častiam a pozemkom sú teda zákonom viazané na vlastníctvo bytu a ich prevod nasleduje prevod bytu. Dovolateľka zároveň uviedla, že určenie spoločných častí a spoločných zariadení domu nemôže byť pri každom ďalšom prevode bytu predmetom autonómnej dispozície jednotlivého vlastníka bytu. To, čo je spoločnou časťou alebo spoločným zariadením domu, vyplýva z právneho a technického stavu bytového domu, najmä z dokumentácie predloženej pri prvom prevode bytu. Preto má podľa nej požiadavka ich opisu v ďalších zmluvách prevažne deklaratórny charakter a jej absencia nemôže bez ďalšieho spôsobiť neurčitosť právneho úkonu. Rovnako vo vzťahu k pozemkom dovolateľka namietala, že ak zmluva odkazovala na konkrétny list vlastníctva, na ktorom boli zapísané pozemky súvisiace s bytovým domom, nemožno hovoriť o neidentifikovateľnosti predmetu prevodu alebo práv k pozemku. Údaje katastra nehnuteľností podľa nej umožňovali bezpečne určiť, o ktoré pozemky ide, a preto nebol daný dôvod vyvodzovať absolútnu neplatnosť zmluvy.

3.8. Rozdielnosť rozhodovacej praxe dovolateľka odvodzovala z porovnania záverov judikátu R 38/2018 a rozhodovacej praxe ústavného súdu. Na jednej strane stojí podľa nej záver o absolútnej neplatnosti zmluvy pri absencii náležitostí podľa § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.; na druhej strane judikatúra ústavného súdu prikazuje všeobecným súdom vykladať právne úkony tak, aby bola zachovaná ich platnosť, ak je taký výklad možný, a nepripúšťa formalistický výklad vedúci k zjavne nespravodlivému výsledku. Dovolateľka preto tvrdila, že v posudzovanej veci bolo potrebné uprednostniť výklad, podľa ktorého je zmluva platná, pretože jej predmet bol určiteľný a vôľa zmluvných strán bola zrejmalá.

3.9. Na podporu svojej argumentácie poukázala aj na rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 3SŽ-o-ks 55/2006, zverejnené ako R 32/2008, z ktorého podľa nej vyplýva, že požiadavka určitosti predmetu prevodu nehnuteľnosti môže byť splnená aj odkazom na existujúce a evidované údaje katastra nehnuteľností. Tento záver podľa dovolateľky podporuje názor, že zmluva zo 16. januára 2002 nemohla byť neplatná len preto, že neobsahovala podrobný opis všetkých zákonom uvedených zložiek, pokiaľ bolo možné tieto údaje objektívne zistiť z verejnej evidencie.

3.10. Dovolateľka je názoru, že odvolací súd pri posúdení platnosti zmluvy zo 16. januára 2002 nezohľadnil účel zákona o vlastníctve bytov, obsah prejavenej vôle zmluvných strán, údaje evidované v katastri nehnuteľností ani ústavnoprávne požiadavky na výklad právnych úkonov. Záver o neplatnosti zmluvy preto podľa nej predstavuje neprimerane formalistický zásah do autonómie vôle účastníkov súkromnoprávneho vzťahu. Súčasne odvolací súd neposkytol odpoveď na podstatné odvolacie námietky, čím zaťažil svoje rozhodnutie vadou podľa § 420 písm. f) CSP. Z týchto dôvodov dovolateľka

navrhla, aby dovolací súd napadnutý rozsudok odvolacieho súdu v napadnutom rozsahu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

4. Žalobcovia 1/ a 2/ žiadali dovolanie ako neprípustné omietnuť alebo ako nedôvodné zamietnuť a priznať im náhradu trov dovolacieho konania. Sú názoru, že kogentné ustanovenie § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení platnom k 14.1.2002 striktne upravovalo čo musí mať každá zmluva o prevode vlastníctva bytu okrem všeobecných náležitostí obsahovať. Nemôže obstať účelová interpretácia žalovanej 3/ o preferovaní platnosti pred neplatnosťou.

5. Žalovaná 2/ sa v celom rozsahu stotožnila s dovolacími dôvodmi ako aj s dovolacím návrhom žalovanej 3/.

6. Žalovaný 1/ má za to, že úvaha súdu v danej veci vychádza zo správnych skutkových zistení a na nich nadväzujúce právne závery nie sú svojvoľné, neudržateľné a neboli prijaté v zrejmom omyle konajúceho súdu, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces. Navrhol dovolanie žalovanej 3/ zamietnuť.

7. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podali v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) účastníci konania zastúpení v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorých neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie je dôvodné.

8. Podľa § 420 písm. f) CSP je dovolanie prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

9. Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

10. Dovolanie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

11. Dovolateľka vyvodzujúc prípustnosť dovolania z ustanovenia § 420 písm. f) CSP namietala nedostatočné odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu a osobitne skutočnosť, že odvolací súd sa nevysporiadal v rozsudku s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít a to napriek tomu, že sa žalovaná 3/ na túto prax výslovne odvolávala a tiež uplatnenia záverov, ktoré z nej vyplývajú (Ústavného súdu SR).

11.1. Dovolací súd poukazuje, že z práva na spravodlivé súdne konanie vyplýva povinnosť všeobecného súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a dôkaznými návrhmi strán (avšak) s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie vo veci (I. ÚS 46/05). Z uvedeného potom vyplýva, že k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP môže dôjsť aj nepreskúmateľnosťou napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu (porov. I. ÚS 105/06, III. ÚS 330/2013, či 4Cdo/3/2019, 8Cdo/152/2018, bod 26, 5Cdo/57/2019, bod 9, 10) alebo prekvapivosťou rozhodnutia vtedy, keď odvolací súd vydá rozhodnutie, ktoré nebolo možné na základe zisteného skutkového stavu veci predvídať, čím bola účastníkovi odňatá možnosť právne a skutkovo argumentovať vo vzťahu k otázke, ktorá sa s ohľadom na právny názor odvolacieho súdu javila ako významná pre jeho rozhodnutie, či rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.).

11.2. Účelom odôvodnenia rozhodnutia je vysvetliť postup súdu a dôvody jeho rozhodnutia. V súlade s § 220 ods. 2 CSP v spojení s § 393 ods. 2 CSP musí súd v odôvodnení rozhodnutia podať výklad opodstatnenosti a zákonnosti výroku rozhodnutia a musí sa vyporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený s poukazom na zistené rozhodujúce skutočnosti, ale tiež s poukazom na ním prijaté právne závery. Povinnosť súdu rozhodnutie náležite odôvodniť je odrazom práva strany sporu na dostatočné a presvedčivé odôvodnenie spôsobu rozhodnutia súdu, ktorý sa zaoberá so všetkými právne relevantnými dôvodmi uplatnenej žaloby (návrhu na začatie konania), ako aj so špecifickými námietkami strany sporu (účastníka konania). Odôvodnenie rozhodnutia súdu nižšej inštancie musí byť zároveň dostatočným podkladom pre uskutočnenie prieskumu v opravnom konaní. Porušením uvedeného práva strany sporu (účastníka konania) na jednej strane a povinnosti súdu na strane druhej sa strane sporu (okrem upretia práva dozvedieť sa o príčinách rozhodnutia práve zvoleným spôsobom) odníma možnosť náležite skutkovo aj právne argumentovať proti rozhodnutiu súdu v rámci využitia prípadných riadnych alebo mimoriadnych opravných prostriedkov.

11.3. Dovolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu z hľadiska vyššie definovaných požiadaviek na riadne odôvodnenie rozhodnutia a s tým súvisiace právo na spravodlivý proces, nemôže v kontexte celého súdneho konania obstáť.

11.4. Z obsahu spisu pritom vyplýva, že žalovaná 3/ v rámci podaného odvolania poukázala na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 640/2014 z 1. apríla 2015, ktorý bol zverejnený v Zbierke nálezov a uznesení Ústavného súdu Slovenskej republiky pod č. 16/2015 a nález sp. zn. I. ÚS 155/2017 z 31. augusta 2017, ktorý bol zverejnený v Zbierke nálezov a uznesení Ústavného súdu Slovenskej republiky pod č. 28/2017. Ako je však zrejmé z odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu, tento sa nijakým spôsobom s touto argumentáciou dovolateľky nevysporiadal. Celé odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu vzťahujúce sa k námietkam dovolateľky je obsiahnuté v bodoch 61. až 72. odôvodnenia, pričom toto sa obmedzuje na konštatovanie absencie obligatórnych náležitostí predmetnej zmluvy podľa ust. § 5 ods.1 písm. c) a písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nemožno v ňom nájsť zmienku o tom, akým spôsobom sa odvolací súd vyrovnal s argumentáciou dovolateľky, že zmluva zo dňa 16. januára 2002 vyjadruje určito a zrozumiteľne prejavenu vôľu jej a J. Č., previesť do jej vlastníctva byt na R. X spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, ako aj upraviť práva k pozemku zastavaného bytovým domom a príslušného pozemku, keďže všetky tieto nehnuteľnosti sú jednoznačne identifikované tým, že je uvedené, na akom liste vlastníctva sú zapísané, a že v zmluve je uvedená veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, ako aj na pozemku zastavaného bytovým domom a príslušnom pozemku. Odvolací súd založil svoj právny názor o neplatnosti zmluvy zo 16. januára 2002 výlučne na odkaze na judikát R 38/2018, bez akéhokoľvek vysvetlenia, prečo svoj právny názor o neplatnosti zmluvy odvodzuje len z tohto rozhodnutia reprezentujúceho ustálenú súdnu prax, a ako sa vysporiadal s dovolateľkou uvádzanými rozhodnutiami ústavného súdu, ktoré bez akýchkoľvek pochybností reprezentujú rovnako ustálenú prax najvyšších súdnych autorít. V tejto súvislosti dovolací súd poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo/129/2017 z 31. októbra 2017, podľa ktorého: „S prihliadnutím na čl. 3 základných princípov CSP, do pojmu ustálená rozhodovacia prax dovolacieho súdu treba zahrnúť aj rozhodnutia Ústavného súdu SR a Európskeho súdu pre ľudské práva, prípadne súdneho dvora Európskej únie.“ Preto ak sa dovolateľka dovolávala vo svojom odvolaní uplatnenia posúdenia platnosti zmluvy zo 16. januára 2002 v súlade s ustálenou súdnou praxou ústavného súdu reprezentovanou ňou uvedenými rozhodnutiami ústavného súdu I. ÚS 640/2014 z 1. apríla 2015 uverejnenými v Zbierke nálezov a uznesení Ústavného súdu Slovenskej republiky pod č. 16/2015, pričom poukazovala na to, že pri uplatnení týchto hľadísk, nemožno posúdiť zmluvu zo dňa 16. januára 2002 ako neplatnú, bolo povinnosťou odvolacieho súdu sa s touto argumentáciou vysporiadať, pričom osobitne so zreteľom na skutočnosť, že nález ústavného súdu I. ÚS 155/2017 z 31. augusta 2017, ktorý bol zverejnený v Zbierke nálezov a uznesení Ústavného súdu pod č. 28/2017 ukladá súdom povinnosť pri aplikácii právnych predpisov brať do úvahy účel a zmysel zákona. Táto argumentácia zo strany dovolateľky zostala odvolacím súdom nepovšimnutá. Takto koncipované

odôvodnenie nespĺňa požiadavky § 387 ods. 3 a § 393 ods. 2 CSP.

11.5. Odvolací súd teda neposkytol dovolateľke náležitú a zrozumiteľnú odpoveď na jej podstatné tvrdenia uvedené v odvolaní. Odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu musí byť pritom aj dostatočným podkladom pre uskutočnenie prieskumu v dovolacom konaní. Takéto rozhodnutie odvolacieho súdu odníma účastníkovi konania možnosť uskutočňovať procesné práva a v konečnom dôsledku porušuje jeho právo na spravodlivý súdny proces [čo zakladá vadu konania podľa § 431 ods. 1 CSP v spojení s § 420 písm. f) CSP], pretože mu upiera možnosť náležite skutkovo a právne argumentovať proti rozhodnutiu súdu v rámci opravných prostriedkov; tak ako tomu bolo v prejednávanom prípade.

12. Dovolateľka prípustnosť svojho dovolania vyvodzovala aj z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. c) CSP, pričom ako právnu otázku, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a ktorá je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne, vymedzila právnu otázku „či je zmluva o prevode vlastníctva bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. neplatná len preto, že neobsahuje opis spoločných častí a spoločných zariadení domu a presné označenie pozemkov, ak ide o prevod bytu od vlastníka, ktorého vlastnícke právo k bytu, spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu a k pozemkom je už zapísané v katastri nehnuteľností, pričom zmluva odkazuje na list vlastníctva, na ktorom je bytový dom vrátane pozemkov evidovaný, a obsahuje údaj o veľkosti spoluvlastníckeho podielu“. Uviedla, že odvolací súd na túto otázku odpovedal tak, že takáto zmluva je neplatná z dôvodu absencie obligatórnych náležitostí vyžadovaných v ust. § 5 ods. 1 písm. c) a písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z. Rozdielnosť rozhodovacej praxe reprezentuje judikátom R 38/2018, podľa ktorého v prípade nedostatku náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva bytu uvedených v ust. § 5 os. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Opačný názor, podľa ktorého je povinnosťou súdu odchyliť sa od výslovného znenia zákona ak to vyžaduje požiadavka spravodlivosti, reprezentuje nález Ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 155/2017 z 31. augusta 2017, zverejnený v Zbierke nálezov a uznesení Ústavného súdu Slovenskej republiky pod č. 28/2017, podľa ktorého. „Orgánom verejnej moci a predovšetkým všeobecným súdom nemožno tolerovať pri interpretácii zákonných ustanovení prílišný formalistický postup, ktorý vedie k zjavnej nespravodlivosti. Všeobecný súd nie je absolútne viazaný doslovným znením zákona, ale môže a musí sa od neho odchyliť, ak to vyžaduje účel zákona, história jeho vzniku, systematická súvislosť alebo niektorý z ústavnoprávných princípov. Pri výklade a aplikácii právnych predpisov teda nemožno opomíňať ich účel a zmysel, ktorý nie je vyjadrený len v slovách a vetách toho-ktorého zákonného predpisu, ale i v základných princípoch právneho štátu.“ Tiež poukázala na nález ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 640/2014 z 1. apríla 2015, zverejneného v Zbierke nálezov a uznesení Ústavného súdu Slovenskej republiky pod č. 16/2015, ktoré preferuje výklad uchovávací právny úkon v platnosti, podľa ktorého: „Určitosť právneho úkonu je zákonnou podmienkou jeho platnosti a je považovaná za náležitosť prejavu vôle. Právny úkon možno považovať za určitý vtedy, ak jeho obsah nie je vnútorne rozporný a súčasne je jeho predmet jasne určený. Vychádzajúc z princípu preferencie platnosti právneho úkonu pred jeho neplatnosťou súčasne platí, že aj v prípade určitých pochybností o určitosti obsahu či predmetu právneho úkonu bude tento neplatným len vtedy, ak tieto nedostatky nemožno preklenúť ani použitím interpretačných pravidiel ustanovených v § 35 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka a § 266 ods. 1, 2 a 3 Obchodného zákonníka. Ak totiž tieto nedostatky možno takýmto spôsobom preklenúť, je ústavnou povinnosťou všeobecného súdu uprednostniť výklad, ktorý vedie k platnosti právneho úkonu, a nie naopak. Preferencia výkladu uchovávacího právny úkon v platnosti kladie vysoké nároky aj na odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktorým sa právny úkon vyhlasuje za neplatný. Z takého rozhodnutia musí byť najmä dostatočne zrejmé, z akého právneho dôvodu má neplatnosť právneho úkonu vyplývať, či porušenie danej právnej normy skutočne vedie k neplatnosti právneho úkonu a aké skutkové zistenia preukazujú naplnenie predpokladov právnej normy, z ktorej vyplýva neplatnosť právneho úkonu. Prehnaté formalistické požiadavky všeobecného súdu na formuláciu predmetu zmluvy sú ústavne neakceptovateľné. Úloha všeobecného súdu pri hľadaní riešenia súdnej právnej veci a interpretácii relevantných právnych úkonov totiž nespočíva vo „vyhľadávaní“ dôvodov neurčitosti predmetu zmluvy (prípadne iných dôvodov jeho neplatnosti), ale v poskytnutí súdnej ochrany účastníkom občianskeho súdneho konania. Táto má byť založená okrem iného aj na zohľadnení a plnej aplikácii všetkých zákonných kritérií platných pre výklad právnych úkonov a súčasnej preferencii

výkladu v prospech platnosti, a nie neplatnosti právneho úkonu.“. Dodala, že vo vzťahu ku konkrétnej zmluve o prevode vlastníctva bytu je potrebné predovšetkým poukázať na to, že náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu, uvedené ust. § 5 ods. 1 písm. c) a písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom k 16. januáru 2002, boli ustanovené takto: c) určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku a prípadné určenie, ktoré časti domu, príslušenstva a príslušného pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov, d) úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príslušnému pozemku. V tejto súvislosti dovolateľka podporne poukázala aj na právny názor vyslovený dovolacím súdom v jeho rozhodnutí sp. zn. 3Sž-o-ks 55/2006 z 5. októbra 2006, ktorý bol zverejnený v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod č. 32/2008, z ktorého vyplýva, že určitosť predmetu zmluvy o prevode nehnuteľností - časti pozemku, oddeleného geometrickým plánom, je zachovaná aj vtedy, ak zmluva o prevode nehnuteľností odkazuje na geometrický plán, ktorý v čase existencie zmluvy už existoval a bol úradne overený a evidovaný, pričom táto zmluva vychádza z údajov zapísaných v katastri nehnuteľností.

12.1. Dovolací súd uvádza, že je povinný pri svojom rozhodovaní rešpektovať čl. 17 Základných princípov Civilného sporového poriadku, podľa ktorého súd postupuje v konaní tak, aby vec bola čo najrýchlejšie prejednaná a rozhodnutá, predchádza zbytočným prieťahom, koná hospodárne a bez zbytočného a neprimeraného zaťažovania strán sporu a iných osôb. Túto povinnosť netreba chápať tak, aby nedochádzalo v konaní na dovolacom súde k zbytočným prieťahom (t. j. aby dovolací súd rozhodol o dovolaní v primeranej lehote), ale predmetný článok Základných princípov Civilného sporového poriadku treba pri kasačných rozhodnutiach vykladať tak, že rozhodnutie dovolacieho súdu, ak to okolnosti prejednávanej veci umožňujú, musí dať odpoveď na všetky relevantné otázky pre ten-ktorý spor (t. j. nie len identifikovať vadu zmätočnosti, ale aj vyriešiť právne otázky, ktoré sú pre rozhodnutie vo veci kľúčové), lebo len tak dovolací súd prispieje k rýchlosti a hospodárnosti konania, aby bol definitívne nastolený stav právnej istoty medzi stranami sporu, keďže iba tak (na rozdiel od zrušenia rozhodnutia odvolacieho súdu pre vadu zmätočnosti) sa vďaka vyriešeniu kľúčových právnych otázok predíde podávaniu ďalších mimoriadnych opravných prostriedkov, ďalšiemu predlžovaniu konania a zvyšovaniu výdavkov strán sporu (v podobe napr. trov konania alebo súdnych poplatkov). Rovnako je nutné zohľadniť to, že základnou úlohou najvyššieho súdu je riešenie otázok zásadného právneho významu a zjednocovanie judikatúry, čím má najvyšší súd naplňať celospoločenský význam.

12.2. Vychádzajúc z vyššie uvedeného sa dovolací súd pri svojom rozhodovaní neobmedzil iba na konštatovanie o existencii vady zmätočnosti uvedenej v ustanovení § 420 písm. f) CSP. Existencia vyššie uvedenej vady zmätočnosti nebráni v rozhodovanej veci dovolaciemu súdu skúmať dovolací dôvod podľa § 432 CSP rešpektujúc záver ústavného súdu vyslovený v rozhodnutí sp. zn. Plz. ÚS 1/2018, ako aj právo strán sporu na súdnu ochranu, a predovšetkým zohľadňujúc zásady hospodárnosti, rýchlosti a efektívnosti súdneho konania.

12.3. Dovolací súd v tejto súvislosti zdôrazňuje, že je viazaný iba vymedzením právnej otázky, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu, ktoré považuje dovolateľ za nesprávne, nie však už určením, pod ktorý prípad prípustnosti jej riešenia (§ 421 ods. 1 CSP) táto otázka spadá. Z uvedeného dôvodu dovolací súd z hľadiska prípustnosti dovolania posudzuje (iba) materiálny substrát samotného dovolacieho konania spočívajúci vo vymedzení právnej otázky a predstretí vlastnej argumentácie dovolateľa v zmysle § 432 ods. 2 CSP, súčasne zohľadňujúc vlastnú rozhodovaciu prax (iura novit curia, 4Cdo/11/2021, 8Cdo/54/2018, I. ÚS 51/2020).

12.4. Dovolací súd konštatuje, že dovolateľka v danom prípade zákonu zodpovedajúcim spôsobom vymedzila právnu otázku. Po konštatovaní prípustnosti dovolania pristúpil dovolací súd k dovolaciemu prieskumu a posúdeniu dôvodnosti podaného dovolania z hľadiska uplatnenej dovolacej argumentácie, t. j. z hľadiska právneho posúdenia veci odvolacím súdom vo vymedzenej právnej otázke.

12.5. Dovolací súd poukazuje, že z textu celého dovolania kľúčovou otázkou bolo, či princíp výkladu zmluvy v prospech jej platnosti sa uplatní aj pri absolútnej neplatnosti zmluvy. Súd nižšej inštancie

uzatvorili, že zmluva zo dňa 14.1.2002 (ktorej podpisy boli overované dňa 16.1.2002) je absolútne neplatná v dôsledku absencie obligatórnych náležitostí vyžadovaných zákonom č. 182/1993 Z. z. Vychádzal z úvahy, že zmluva o prevode vlastníctva bytu v dome okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať aj náležitosti vyžadované zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ako aj náležitosti vyžadované katastrálnym zákonom).

12.6. Dovolací súd v súvislosti s nastolenou právnou otázkou poukazuje na stabilizovaný právny názor Ústavného súdu Slovenskej republiky, vyslovený napr. v náleze Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 242/07 z 3. júla 2008, v zmysle ktorého „... základným princípom výkladu zmlúv je priorita výkladu, ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy, pred takým výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá, ak sú možné obidva výklady. Je tak vyjadrený a podporovaný princíp autonómie zmluvných strán, povaha súkromného práva a s ním spojená spoločenská a hospodárska funkcia zmluvy. Neplatnosť zmluvy má byť teda výnimkou, a nie zásadou. Nie je teda ústavne konformné a v rozpore s princípmi právneho štátu vyplývajúcim 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“. V základnom konaní, ktoré bolo predmetom prieskumu ústavným súdom, všeobecné súdy konštatovali neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve pre absenciu prejavu vôle kupujúcich.

12.7. Ďalej najvyšší súd poukazuje na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 640/2014 z 1. apríla 2015, publikovaný v Zbierke nálezov Ústavného súdu pod č. 16/2015, podľa ktorého „určitosť právneho úkonu je zákonnou podmienkou jeho platnosti a je považovaná za náležitosť prejavu vôle. Právny úkon možno považovať za určitý vtedy, ak jeho obsah nie je vnútorne rozporný a súčasne je jeho predmet jasne určený. Vychádzajúc z princípu preferencie platnosti právneho úkonu pred jeho neplatnosťou súčasne platí, že aj v prípade určitých pochybností o určitosti obsahu či predmetu právneho úkonu bude tento neplatným len vtedy, ak tieto nedostatky nemožno preklenúť ani použitím interpretačných pravidiel ustanovených v § 35 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka a § 266 ods. 1, 2 a 3 Obchodného zákonníka. Ak totiž tieto nedostatky možno takýmto spôsobom preklenúť, je ústavnou povinnosťou všeobecného súdu uprednostniť výklad, ktorý vedie k platnosti právneho úkonu, a nie naopak. Preferencia výkladu uchovávaťceho právny úkon v platnosti kladie vysoké nároky aj na odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktorým sa právny úkon vyhlasuje za neplatný. Z takého rozhodnutia musí byť najmä dostatočne zrejmé, z akého právneho dôvodu má neplatnosť právneho úkonu vyplývať, či porušenie danej právnej normy skutočne vedie k neplatnosti právneho úkonu a aké skutkové zistenia preukazujú naplnenie predpokladov právnej normy, z ktorej vyplýva neplatnosť právneho úkonu. Prehnané formalistické požiadavky všeobecného súdu na formuláciu predmetu zmluvy sú ústavne neakceptovateľné. Úloha všeobecného súdu pri hľadaní riešenia súdnej právnej veci a interpretácii relevantných právnych úkonov totiž nespočíva vo „vyhľadávaní“ dôvodov neurčitosti predmetu zmluvy (prípadne iných dôvodov jeho neplatnosti), ale v poskytnutí súdnej ochrany účastníkom občianskeho súdneho konania. Táto má byť založená okrem iného aj na zohľadnení a plnej aplikácii všetkých zákonných kritérií platných pre výklad právnych úkonov a súčasnej preferencii výkladu v prospech platnosti, a nie neplatnosti právneho úkonu“.

12.8. Takisto z rozhodovacej praxe Najvyššieho súdu Slovenskej republiky možno vyvodit' záver, že uvedený princíp súkromného práva senáty najvyššieho súdu pri svojej činnosti aplikujú a aplikujú ho pri právnych úkonoch, ktoré zákon definuje ako absolútne neplatné. Ide napr. o rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 6MCdo/21/2011 zo dňa 30.1.2013, v ktorom najvyšší súd uviedol, že „...takáto interpretácia rešpektuje aj základné zásady súkromného práva, a to zásadu „pacta sunt servanda“ (zmluvy sa majú dodržiavať) a zásadu „actus interpretandus est potius, ut valeat quam, ut pereat“ (úkon treba vykladať skôr tak, aby platil, ako by neplatil - Ulpianus, Digesta, kniha 45, titul 1, fragment 80)“.

12.9. Ďalej v rozsudku najvyššieho súdu sp. zn. 3Obdo/32/2016 zo dňa 27.6.2017, v ktorom bola posudzovaná otázka neplatnosti zmluvy o dielo pre neurčitosť dojednaného rozsahu diela, najvyšší súd konštatoval, že „odvolací súd pri posudzovaní platnosti zmluvy o dielo správne vychádzal z princípu preferencie platnosti právneho úkonu“.

12.10. Dovolací súd zohľadniac vlastnú rozhodovaciu prax upriamuje pozornosť na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Obdo/26/2024 z 26. mája 2025 ktorý uviedol: „princíp priority výkladu zmluvy v prospech jej platnosti sa uplatní aj pri absolútnej neplatnosti zmluvy“.

12.11. Dovolací súd dodáva, že jedným zo základných princípov výkladu zmlúv je prioritá výkladu, ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy, pred takým výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá, ak sú možné obidva výklady. Je tak vyjadrený a podporovaný princíp autonómie zmluvných strán, povaha súkromného práva a s ním spojená spoločenská a hospodárska funkcia zmluvy. Neplatnosť zmluvy má byť teda výnimkou, nie zásadou. Neplatnosť právneho úkonu je reštriktívnou výnimkou, ku ktorej možno interpretačne dospieť iba v prípade, ak konkrétny úkon za žiadnych okolností neobstoí ako platný. Preferencia platnosti právneho úkonu predstavuje všeobecné výkladové pravidlo. Základom uvedeného prístupu vrátane aplikácie jednotlivých ustanovení § 266 Obchodného zákonníka je prihliadanie na vôľu zmluvných strán a nie na jej prejav.

12.12. Z citovaných súdnych rozhodnutí vyplýva celkom opačný názor ako prezentoval odvolací súd v tomto konaní, že ak ide o absolútne neplatný právny úkon, súd takýto výklad právneho úkonu nemôže aplikovať pri svojom rozhodovaní, a to že princíp preferencie výkladu zmluvy v prospech jej platnosti sa uplatní aj pri absolútnej neplatnosti právneho úkonu.

12.13. Vzhľadom na uvedené dovolací súd konštatuje, že dovolateľka dôvodne vytýkala odvolaciemu súdu nesprávne právne posúdenie, a preto najvyšší súd napadnutý rozsudok Krajského súdu v Košiciach, č. k. 6Co/61/2023-767 zo dňa 23.4.2024 podľa § 449 ods. 1 CSP zrušil. Keďže rovnakým nedostatkom je postihnuté aj konanie pred súdom prvej inštancie, dovolací súd aj s prihliadnutím na zásadu hospodárnosti a rýchlosti konania (k tomu viď čl. 17 Základných princípov Civilného sporového poriadku) konštatuje, že nápravu nemožno dosiahnuť iba zrušením rozhodnutia odvolacieho súdu, a preto dovolací súd zrušil aj rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 449 ods. 2 CSP a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie (§ 450 CSP). V ďalšom konaní súd prvej inštancie opätovne posúdi kúpnu zmluvu aj pri uplatnení princípu preferencie výkladu zmluvy v prospech zachovania jej platnosti.

12.14. Nesprávne právne posúdenie v otázke platnosti kúpnej zmluvy bude možné posúdiť až po tom, keď súdy nižšej inštancie budú vychádzať zo záveru, že preferencia výkladu zmluvy v prospech jej platnosti je možná aj pri absolútne neplatnej zmluve. Keďže konajúce súdy doposiaľ vychádzali z toho, že pravidlo priority výkladu zmluvy v prospech platnosti sa neuplatní pri absolútne neplatnom právnom úkone, nezamerali dokazovanie na výklad zmluvy aplikujúc všetky zákonné kritériá platné pre výklad právnych úkonov, preto táto otázka nemohla byť predmetom dovolacieho prieskumu. V tejto súvislosti dáva najvyšší súd do pozornosti, že pri výklade vôle nie je možné vychádzať len zo samotného textu zmluvy. Podľa nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. ÚS 243/07 „je text zmluvy len prvotným priblížením sa významu zmluvy, ktorý si chceli účastníci svojím konaním stanoviť. Doslovný výklad textu ale nemusí byť v súlade so skutočnou vôľou. Z daného dôvodu, ak sa v konaní preukáže, že skutočná vôľa smerovala k inému cieľu ako uvádza jej text, má sa prikloniť výklad k skutočnej vôli a preferovať ju oproti textovému vyjadreniu“.

13. Ak dovolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec odvolaciemu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne tento súd o trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 CSP).

14. Uznesenie Mestského súdu Košice č.k. K2-28C/33/2011-849 zo 7. februára 2025 a Uznesenie Mestského súdu Košice č. k. K2-28C/33/2011-856 zo 7. februára 2025 dovolací súd zrušil ako rozhodnutie súvisiace. Zrušením rozsudkov súdov nižších inštancií uznesenie o výške náhrady trov prvoinštančného a odvolacieho konania ako súvisiace rozhodnutie stratilo svoj podklad. Bez nadväznosti na predchádzajúce (zrušené) rozhodnutie by zostali uznesenia o výške náhrady trov konania osamotené, strácalo by rozumný zmysel, čo by zároveň odporovalo princípu právnej istoty (napr. I. ÚS 549/2015, sp. zn. 2Cdo/173/2008, 2Cdo/267/2008, 1MCdo/14/2010, 1Cdo/36/2011, 6Cdo/201/2012, 4Cdo/52/2014 a 2MOBdoV/4/2012).

15. V ďalšom konaní sú súdy nižšej inštancie viazané právnym názorom dovolacieho súdu vysloveným v tomto uznesení (§ 455 CSP).

16. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustný opravný prostriedok.