

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	2Cdo/8/2024
Identifikačné číslo spisu:	4116207219
Dátum vydania rozhodnutia:	27.11.2025
Meno a priezvisko:	JUDr. Mária Trubanová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2025:4116207219.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Trubanovej, PhD. a členiek senátu JUDr. Ivety Sopkovej a JUDr. Viery Nevedelovej, v spore žalobcov: 1/ X. P., nar. Z., bytom O., 2/ X. C., nar. Z., bytom O., obaja zastúpení advokátkou JUDr. Ivetou Balalovou, so sídlom Martinčekova 5, Bratislava - mestská časť Ružinov, proti žalovanému: P. S., nar. Z., bytom B., zastúpenému advokátkou JUDr. Ivetou Lenčesovou, so sídlom Farská 50, Nitra, o zaplatenie sumy 14.700 eur s príslušenstvom, vedenom na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 18C/142/2016, o dovolaní žalobcov 1/, 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 15. júna 2023 sp. zn. 7Co/80/2022, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a .

Žalovaný m á proti žalobcom 1/, 2/ n á r o k na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Nitra (v poradí druhým) rozsudkom z 9. júna 2022 č. k. 18C/142/2016-768 (ďalej aj „rozsudok okresného súdu“ alebo „rozsudok súdu prvej inštancie“) zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi 1/ sumu 5.200 eur s úrokom z omeškania 8 % ročne od 1. mája 2014 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia (prvá výroková veta) a žalobkyni 2/ sumu 5.200 eur s úrokom z omeškania 8 % ročne od 1. mája 2014 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia (druhá výroková veta). Vo zvyšku žalobu zamietol (tretia výroková veta). Ďalším výrokom konanie v časti o zaplatenie sumy 3.000 eur s úrokom z omeškania 8 % ročne od 1. mája 2014 do zaplatenia zastavil (štvrtá výroková veta). O trovách konania rozhodol tak, že priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania voči žalobcom 1/, 2/ vo výške 10 % s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (piata výroková veta). V časti, v ktorej bolo konanie zastavené, priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania voči žalobcom 1/, 2/ vo výške 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (šiesta výroková veta).

1.1. Podľa odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie bolo vykonaným dokazovaním zistené, že

žalobcovia mali záujem o kúpu rodinného domu v G.. Pri kontrole údajov zistili, že starý otec žalovaného na rodinnom dome robil rozsiahlu prístavbu a nadstavbu bez stavebného povolenia, a teda pôdorys domu nesúhlasil so zápisom na katastrálnej mape. Aj napriek tomu mali žalobcovia záujem o kúpu domu s tým, že dom zlegalizujú a náklady s tým spojené budú začlenené do Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Ak by nedošlo ku kúpe, žalovaný vynaložené náklady spojené s legalizáciou rodinného domu žalobcom vráti. Na základe uvedeného bola stranami sporu dňa 17. augusta 2013 uzatvorená Zmluva o budúcej kúpnej zmluve na kúpu nehnuteľností. V zmluve sa strany zaviazali, že v lehote do 30. apríla 2014 na základe písomnej výzvy budúci predávajúci (žalovaný) a budúci kupujúci (žalobcovia) uzavrú kúpnu zmluvu na predmet budúcej kúpy špecifikovaný v článku B zmluvy. Ak kupujúci neuzavrú s budúcim predávajúcim kúpnu zmluvu, nepožiadajú na základe výzvy budúceho predávajúceho o uzavretie kúpnej zmluvy, nebudú chcieť uzavrieť s budúcim predávajúcim kúpnu zmluvu na predmet budúcej kúpy alebo odstúpia od zmluvy do 30. apríla 2014, zaniknú tým všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Ak budúci predávajúci neuzavrie s budúcim kupujúcim zmluvu, nebude chcieť uzavrieť zmluvu na predmet budúcej kúpy, alebo odstúpi od zmluvy do dňa 30. apríla 2014, práva a povinnosti z nej vyplývajúce tým zanikajú. V takomto prípade je budúci predávajúci povinný uhradiť kupujúcim všetky náklady špecifikované v odseku C.4., a to najneskôr do 10 kalendárnych dní do 10. mája 2014, ako aj zmluvnú pokutu vo výške 10.000 eur. Budúce zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci v súčinnosti s predávajúcim najneskôr do 30. apríla 2014 si dajú na vlastné náklady vypracovať znalecký posudok, projektovú dokumentáciu, geometrický plán, ako aj iné nevyhnutné správy, povolenia alebo rozhodnutia týkajúce sa kúpy a požiadajú príslušný stavebný úrad o dodatočné stavebné povolenie a o vydanie kolaudačného rozhodnutia týkajúceho sa predmetu kúpy. Budúce strany sa dohodli, že budúci kupujúci budú znášať poplatky v zmysle odseku C.4. zmluvy do výšky 5.000 eur. Ostatné poplatky presahujúce 5.000 eur bude znášať predávajúci. Budúce strany sa dohodli, že budúci kupujúci uhradia budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu špecifikovanú v článku B. zmluvy najneskôr do 90 kalendárnych dní od podpisu zmluvy. Žalobcovia vykonali úkony spojené s vydaním nového kolaudačného rozhodnutia, v rámci ktorého konania W. N. vzniesol námietku k presahu strešnej konštrukcie nad jeho parcelu, ktorej sa vyhovel. G. W. vzniesol námietku, že časť pozemku nie je vo vlastníctve žalovaného, ale v jeho vlastníctve. Túto námietku stavebný úrad zamietol. Po dohode s p. N. a p. N. sa dal vyhotoviť geometrický plán č. XXX-XXX/XXXX overený Správou katastra G. dňa 13. novembra 2013 pod č. XXX/XX, ktorý bol zároveň podkladom na uzavretie Zmluvy o zriadení vecného bremena, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený správou katastra. K uzatvoreniu kúpnej zmluvy medzi stranami sporu nedošlo, nehnuteľnosť bola následne predaná, pričom vlastníckmi nehnuteľnosti sú v súčasnosti manželia Y..

1.2. Po právnej stránke okresný súd svoje rozhodnutie odôvodnil § 50a ods. 1, 2, § 420, § 451, § 454, § 107 ods. 1, 2, § 106 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalobcovia sa žalobou domáhali zaplatenia sumy 24.700 eur, pričom v časti zamietnutia žaloby v sume 10.000 eur bolo rozhodnutie súdu prvej inštancie zo 14. januára 2019 potvrdené rozsudkom Krajského súdu v Nitre z 28. januára 2021 sp. zn. 7Co/176/2019, a predmetom sporu zostala suma 10.400 eur. Po pripustení zmeny žaloby bola predmetom sporu suma 11.700 eur, ktorá pozostávala zo sumy 2.400 eur, ako sumy vyplatennej za vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné a kolaudačné konanie a sumy 9.300 eur, predstavujúcej investíciu do cudzej nehnuteľnosti.

1.3. Čo sa týka sumy 2.400 eur titulom nákladov spojených s kolaudáciou nehnuteľnosti, súd prvej inštancie vychádzal zo súkromného znaleckého posudku č. XXX/XXXX Ing. Q., ktorý dospel k záveru, že vykonanými stavebnými prácami došlo k zhodnoteniu rodinného domu. Súd pri rozhodovaní prihliadol i na vyjadrenie znalca z 28. apríla 2021, keď uviedol, že vykonané práce boli nevyhnutné, aby rodinný dom mohol byť celoročne využívaný a výšku zhodnotenia domu predstavujú len žalobcami vyhotovené stavebné práce. Zároveň súd poukázal na výpoveď svedka W. Y., súčasného vlastníka, ktorý potvrdil, že došlo k zhodnoteniu nehnuteľnosti. V spore nebolo preukázané, že by dôvodom zníženej kúpnej ceny malo byť, že nehnuteľnosť bola zbúraná tak, ako to tvrdil svedok W. S.. Dospel k záveru, že búracími prácami žalobcov došlo k zhodnoteniu nehnuteľnosti, preto nemohlo prísť ku škode uplatnenej v rámci kompenzačnej námietky a žalobcovia majú nárok na zaplatenie predmetnej sumy titulom vydania bezdôvodného obohatenia získaného plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, keďže

nedošlo k uzavretiu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

1.4. Pokiaľ išlo o nárok žalobcov na zaplatenie sumy vo výške 9.300 eur, tento predstavoval žalobcami vloženú investíciu do cudzej nehnuteľnosti, a teda bezdôvodné obohatenie. Súd konštatoval, že podľa jeho názoru došlo k zhodnoteniu nehnuteľnosti žalobcami, pričom vychádzal zo znaleckého posudku Ing. Q.. Dôvodil, že znalec Ing. K. Q. mal k dispozícii fotodokumentáciu, poznal technický aj skutkový stav nehnuteľností tesne pred vykonávanou rekonštrukciou, ako aj skutkový a technický stav po ukončení rekonštrukcie vykonanej žalobcami. Súd prihliadol i na vyjadrenie znalca, ktorý uviedol súpis stavebných prác vykonaných žalobcami, ktoré vzhľadom na pôvodný stav nehnuteľnosti vyhodnotil ako zhodnotenie nehnuteľnosti, a ktoré by musel vykonať každý vlastník, ak by nehnuteľnosť kúpil v stave, v akom by sa nachádzala bez žalobcami vykonaných stavebných prác. Súd považoval za preukázané, že zo strany žalobcov boli vynaložené hodnoty do cudzej nehnuteľnosti, čím žalovaný získal bezdôvodné obohatenie, ktoré je povinný vydať. Nárok žalobcov mal za premŕčaný v časti o zaplatenie 1.300 eur (pôvodne si žalobcovia uplatnili sumu 8.000 eur). Žalobcovia dňa 12. mája 2021 požiadali o zmenu žaloby, pričom začiatok plynutia premŕčacej doby začína plynúť okamihom ukončenia rekonštrukčných prác žalobcami, ku ktorému došlo dňa 30. apríla 2014. Posledný deň trojročnej objektívnej premŕčacej doby pripadol na 30. apríla 2017.

1.5. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalovaný nemá nárok na vzájomné započítanie titulom náhrady škody, ktorej výšku žalovaný preukazoval znaleckým posudkom Ing. D.. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobcovia so žalovaným ukončili zmluvný vzťah k 30. aprílu 2014 a k tomuto dátumu boli ukončené všetky stavebné práce. Znalec Ing. D. však určil výšku škody ku dňu 2. augusta 2014 a nebol prítomný na obhliadke, vychádzal z fotodokumentácie. K iným dátumom nemal podklady. Ani znalec Ing. P. K. nepoznal reálny skutkový, ani technický stav posudzovanej nehnuteľnosti bezprostredne pred začatím stavebných prác a ku dňu 30. apríla 2014, ale vychádzal zo starších vstupných údajov.

1.6. Súd prvej inštancie považoval za nesporné, že žalobcovia žijú ako druh a družka, spolu hospodária, v konaní nebolo preukázané, že by niektorý zo žalobcov poskytol plnenie výlučne zo svojich finančných prostriedkov, preto zaviazal žalovaného na zaplatenie priznanej sumy žalobcom každému v 1/2-ci s poukazom na § 512 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Zároveň žalobcom priznal úrok z omeškania s poukazom na § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., a to od 1. mája 2014.

1.7. O náhrade trov konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) a náhradu trov konania pomerne rozdelil.

2. Krajský súd v Nitre (ďalej len „krajský súd“ alebo „odvolací súd“) na odvolanie žalovaného rozsudkom z 15. júna 2023 č. k. 7Co/80/2022-830 rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutých vyhovujúcich výrokoch I., II. a výrokoch o trovách konania V., VI. zmenil tak, že žalobu zamietol. Žalovanému priznal nárok na náhradu trov prvoinštančného konania voči žalobcom 1/, 2/ vo výške 100 %. Žalovanému priznal v zastavujúcej časti konania nárok na náhradu trov konania voči žalobcom 1/, 2/ vo výške 100 %. Žalovanému priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcom 1/, 2/ vo výške 100 %.

2.1. Odvolací súd po zopakovaní dokazovania zmenil rozsudok súdu prvej inštancie postupom podľa § 388 CSP z dôvodu, že súd prvej inštancie nesprávne vyhodnotil skutkový stav a následne danú vec aj nesprávne právne posúdil. Vo vzťahu k súdnej veci vychádzal z rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. júna 2010 sp. zn. 4Cdo/46/2009, podľa ktorého medzi typické prípady plnenia bez právneho dôvodu patrí investovanie do cudzieho majetku bez toho, aby investujúci mal na to právny dôvod (napr. v dôsledku omylu). V praxi ide o zhodnotenie cudzej nehnuteľnosti opravou, či prístavbou, alebo zhodnotenie cudzieho pozemku výsadbou trvalých porastov. V prípade zhodnotenia bez akejkoľvek dohody s vlastníkom ide o bezdôvodné obohatenie získané bez právneho dôvodu. Ak však k investícii došlo napr. na základe príslubu vlastníka previesť vlastníctvo k zhodnotenej veci na

investujúceho, môže ísť o bezdôvodné obohatenie získané plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol. Povinnosť vydať bezdôvodné obohatenie získané plnením na základe právneho dôvodu, ktorý odpadol, vzniká podľa zákona tomu, kto ho získal. Tým, kto plnenie získal, nie je osoba, ktorá predmet plnenia aktuálne drží, prípadne ktorá ho skutočne spotrebovala. Takýmto subjektom nie je ani osoba, ktorá ho získala na základe platne uzavretej dohody s adresátom plnenia a osobou, ktorá plnenie poskytla. Osobou povinnou vydať majetkový prospech získaný plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, je výlučne osoba, ktorej bolo plnenie adresované. Ohľadom investícií do nehnuteľností podporne poukázal i na rozsudok Vrchného soudu v Prahe sp. zn. 1Cdo/74/1993.

2.2. Odvolací súd zhrnul, že znalecký posudok Ing. Q. vyhodnotil stavebné práce vykonané zo strany žalobcov ako práce, ktoré zhodnotili predmetnú nehnuteľnosť a naopak znalecké posudky Ing. K. a Ing. D. zhodnotili činnosť žalobcov ako poškodenie nehnuteľnosti. Pre správne posúdenie veci bolo potrebné vyhodnotiť aj ďalšie dôkazy, ktoré vykonal súd prvej inštancie. Zdôraznil, že z dokazovania vyplynulo, že žalovaný predal predmetnú nehnuteľnosť novým kupujúcim - manželom Y. za podstatne nižšiu sumu, a to 92.000 eur (pôvodne bola dohodnutá suma 115.000 eur). Poukázal na výpoveď svedkov Y., C. Y., W. S. a konštatoval, že z vykonaných dôkazov nesporne vyplynulo, že k zníženiu kúpnej ceny došlo predovšetkým na základe búracích prác vykonaných zo strany žalobcov, pričom v konaní nebol preukázaný iný dôvod, ktorý by spôsobil také výrazné zníženie kúpnej ceny predmetnej nehnuteľnosti. Uvedenému potom nasvedčuje aj vyjadrenie znalca Ing. M. D., ktorý na pojednávaní vysvetlil, že ak sa nehnuteľnosť búra, rekonštruje, ide technická, ale aj všeobecná hodnota nehnuteľnosti dole, ale keď sa dokončí rekonštrukcia nehnuteľnosti, zmení sa aj hodnota nehnuteľnosti. Pokiaľ ide o znalecký posudok č. XXX/XXXX vypracovaný Ing. Q., znalec posúdil vykonanie búracích prác žalobcom ako zhodnotenie nehnuteľnosti, pretože vychádzal z celkového stavu nehnuteľnosti, ktorú noví vlastníci kúpili za účelom jej rekonštrukcie a obývanie rodinného domu celoročne. Pri predaji nehnuteľnosti však žalovaný nemohol vedieť, za akým účelom nový kupujúci kúpi predmetnú nehnuteľnosť, preto možno logicky vychádzať z toho, že rodinný dom, ktorý je neobývatelný a sú v ňom vykonané čiastočné búracie práce, pôsobí znehodnoteným dojmom a znižuje celkovú kúpnu cenu danej nehnuteľnosti. Práve táto skutočnosť vyplýva aj z výpovede svedka Y., ktorý uvádzal, že rodinný dom bol čiastočne zbúraný a nebol ochotný zaň zaplatiť požadovanú kúpnu cenu. Až následne sa od projektanta dozvedel, že na účely celoročného bývania v rodinnom dome bolo nevyhnutné urobiť tieto práce. Z uvedeného nesporne vyplýva, že v konečnom dôsledku búracie práce vykonané žalobcami na nehnuteľnosti žalovaného spôsobili zníženie jeho kúpnej ceny. Vzhľadom na to nemožno konštatovať, že na strane žalovaného došlo k vzniku bezdôvodného obohatenia. Za bezdôvodné obohatenie nemožno považovať akýkoľvek prospech, ktorý by vlastník veci mohol teoreticky dosiahnuť, ale iba taký prospech, o ktorý obohatený na jeho úkor zvýšil svoj majetkový stav. Majetok žalovaného sa však žiadnym spôsobom nezvýšil, teda žalovaný sa konaním žalobcov, ktorí začali s búracími a rekonštrukčnými prácami bez súhlasu vlastníka nehnuteľnosti nielenže bezdôvodne neobohatil, ale navyše bol nútený predmetnú nehnuteľnosť predat' za podstatne nižšiu cenu. Odvolací súd teda dospel k záveru, že vykonaním búracích (rekonštrukčných) prác na strane žalovaného k bezdôvodnému obohateniu nedošlo.

2.3. Pokiaľ ide o zaplatenie sumy 2.400 eur, v tejto časti sa odvolací súd stotožnil s námietkami žalovaného, ktorý poukázal na ustanovenie bodu A.2. Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. V spojení s ustanoveniami bodov C.4. a C.5. zmluvy súd jednoznačne uzavrel, že porušenie podmienok uzavrieť kúpnu zmluvu bolo spôsobené stranou žalobcov, teda budúcich kupujúcich, a preto i m nemohol vzniknúť podľa bodu A.2. zmluvy nárok na zaplatenie preukázaných nákladov v zmysle bodu C.4. Vzhľadom na to žalobcom nevznikol nárok na zaplatenie sumy 2.400 eur, ktorú vynaložili na kolaudáciu stavby rodinného domu. Odvolací súd tiež dodáva, že skutočnosť, že nedošlo k naplneniu bodu B Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy), neznamená, že nemožno aplikovať body A. a C. Zmluvy. Uvedené by bolo v priamom rozpore s ich účelom, pretože práve tieto body riešili situáciu, ktorá mala nastať v prípade neuzavretia budúcej kúpnej zmluvy.

2.4. O trovách konania rozhodol odvolací súd s poukazom na § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 CSP.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu podali žalobcovia 1/, 2/ (ďalej aj „dovolatelia“) dovolanie, ktorého

pripustnosť odvodzovali z ustanovenia § 420 písm. f) CSP; navrhli, aby dovolací súd rozhodnutie odvolacieho súdu i rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a rozhodnutie.

3.1. Dovolatelia v dovolaní argumentovali, že postupom súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu došlo k porušeniu základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, čl. 36 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd, práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a k porušeniu princípu právnej istoty. Poukázali na § 220 ods. 2 CSP, rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. III. ÚS 311/07, II. ÚS 285/2015, rozhodnutia EŠLP Ruiz Torija v. Španielsko z 09. 12. 1994, séria A, č. 303-B, Georgiadis v. Grécko z 29. 05. 1997, Higgins v. Francúzsko z 19. 02. 1998. Uviedli, že napadnutý rozsudok odvolacieho súdu dostatočne obsiahlo popisuje zistený skutkový stav (body 1. až 6., 14. odôvodnenia rozsudku), ustanovenia právnych predpisov (body 7., 13. odôvodnenia rozsudku), ale samotné právne úvahy v odvolacom rozsudku sú pomerne stručné (body 15. a 16. odôvodnenia rozsudku). Zvukový záznam z pojednávania na odvolacom súde nie je v súlade s písomným vyhotovením rozsudku. Dôvody zamietnutia žaloby uvedené v odvolacom rozsudku sú iné, ako dovolací súd uviedol vo svojom odôvodnení na pojednávaní, čo preukazuje zvukový záznam. Rozsudok je nepreskúmateľný ako celok aj z ďalších dôvodov. Napadnuté výroky sú v priamom rozpore a nekorešpondujú s výsledkami vykonaného dokazovania, čím sa stal rozsudok odvolacieho súdu arbitrárny, nepreskúmateľný. Žalobcom s a javí, že bola porušená objektivnosť a nestrannosť rozhodovania odvolacieho súdu. Prvoinštančný ani dovolací súd nevykonali pre žalobcov potrebné podstatné dokazovanie a nevyriešili absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ku ktorému boli zmluvne zaviazaní Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve z 13. augusta 2013, na ktorú je súd povinný prihliadať ex off. Žalobcovia už pred súdom prvej inštancie namietali, že žalovaný ich vedomo uviedol do omylu a žalobcom prezentoval ako predávané pozemky tie, ktoré boli ohraničené plotom. V takto žalovaným navodenom omyle dňa 13. augusta 2013 podpísali Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, v súvislosti s ktorou vykonali kolaudáciu domu za vlastné finančné prostriedky. Svedok W. W. žalobcom po podpise zmluvy oznámil, že sa nachádzajú na jeho pozemku a upozornil ich, že žalovaný s domom predáva aj pozemok patriaci jemu, a že so žalovaným vedie dlhodobý spor o neoprávnenom užívaní jeho parcely. Výsluch svedka W. W. preukázal, že žalovaný nemohol konať v omyle, keď ním ohraničený pozemok predával ako vlastný. Po zameraní geodetom sa skutočne preukázalo, že žalovaný parcelu, ktorú mal ohraničenú plotom, nedôvodne predával ako vlastnú a túto informáciu žalovaný ako účastník právneho úkonu žalobcom vedomo pred uzavretím zmluvy zatajil, čím sa zmluva o budúcej kúpnej zmluve stala neurčitou, žalobcovia ju podpísali v omyle, ktorý navodil žalovaný. Následne žalovaný predal tú istú nehnuteľnosť svedkovi C. Y. a jeho manželke, ktorých tiež vedomo uviedol do omylu. I svedok Y. vo svojej výpovedi uviedol, že ak by o tejto skutočnosti vedeli, tak by nehnuteľnosti nekúpili. Z výpovede svedka Y. vyplynulo, že žalovaný im aj žalobcom zatajil podstatnú skutočnosť, že na predávanej nehnuteľnosti má Okresným súdom Piešťany určený trvalý pobyt p. T.. Žalovaný tak opakovane konal v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 Občianskeho zákonníka. Zotrvávajú na stanovisku, že Zmluva o budúcej kúpnej zmluve, uzavretá medzi žalobcami a žalovaným dňa 13. augusta 2013, je absolútne neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor s dobrými mravmi. Odvolací súd založil svoje rozhodnutie na ustanoveniach absolútne neplatnej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, čo je nesprávne právne posúdenie veci. V písomnom vyhotovení rozsudku prvoinštančného aj odvolacieho súdu absentuje právne vyhodnotenie absolútnej neplatnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Rozhodnutia súdov je preto nutné považovať za nepreskúmateľné, znemožňujúce žalobcom, aby uskutočňovali im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces podľa § 420 písm. f) CSP. Prvoinštančný aj dovolací súd nepodrobili prieskumu samotnú kúpnu zmluvu uvedenú v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, ktorá sama osebe ku dňu, kedy žalovaný vyzval žalobcov na jej uzavretie, bola neplatná, pretože nebola vkladuschopná z dôvodu, že vlastnícke právo k nehnuteľnosti neprechádza na kupujúceho podpisom zmluvy, ale právoplatným rozhodnutím príslušného okresného úradu, katastrálny odbor, o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ktorým bude vykonaná zmena aj na liste vlastníctva. Kúpna zmluva neobsahovala ani podstatné náležitosti kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bola nehnuteľnosť podľa § 588 Občianskeho zákonníka, pretože predmet prevodu musí byť presne špecifikovaný v súlade s údajmi katastra, čo nebol. V Zmluve o budúcej

kúpnej zmluve zo 17. augusta 2013 boli predmetom prevodu nehnuteľnosti, zapísané na LV č. XXXX, k. ú. G., a to parcela č. XXX/X o výmere 302 m² zastavané plochy a nádvoria, parcela č. XXX/X o výmere 54 m² zastavané plochy a nádvoria, parcela č. XXX/X o výmere 402 m² záhrady, stavba - rodinný dom s. č. XXX postavený na pozemku č. XXX/X. Ku dňu 30. apríla 2014 podľa údajov z katastra nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX mali byť predmetom prevodu nehnuteľnosti: parcela č. XXX/X o výmere 175 m² zastavané plochy a nádvoria, parcela č. XXX/X o výmere 127 m² zastavané plochy a nádvoria, parcela č. XXX/X o výmere 54 m² zastavané plochy a nádvoria, parcela č. XXX/X o výmere 42 m² záhrady, stavba - rodinný dom s. č. XXX, postavená na pozemku na parcele č. XXX/X. Žalovaný bol oprávneným zo zmluvy o zriadení vecného bremena, podľa ktorej W. N. bol z vecného bremena povinný strpieť časť prečnievajúcej strechy rodinného domu s. č. XXX postaveného na parcele č. XXX/X, k. ú. G. vo vlastníctve oprávneného žalovaného nad parcelou č. XXX/X, k. ú. G. o výmere 1 m² podľa GP č. 177-154/2013 vyhotoveného 31. októbra 2013. Žalobcovia nemohli podpísať realizačnú kúpnu zmluvu uvedenú v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve pre jej rozpor s o zákonom. Prvoinštančný a odvolací súd vôbec nevyhodnotili ani právnu otázku, či zo strany žalobcov vôbec došlo k (platnému) odstúpeniu od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Ak by totiž Zmluva o budúcej kúpnej zmluve ku dňu 30. apríla 2014 bola absolútne neplatná z dôvodu, že žalobcovia ju uzavreli v omyle a z dôvodu nedodržania zákonom predpísaných náležitostí (rozdielne parcely a výmery parciel), nebolo možné od nej odstúpiť. Na túto právne významnú vec súdy žalobcom nedali žiadnu odpoveď, a preto je napadnutý rozsudok nepreskúmateľný. V tomto smere poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Cdo/274/2004. Nižšie súdy sa nezaoberali dôvodmi, pre ktoré žalobcovia odmietli uzavrieť realizačnú kúpnu zmluvu uvedenú v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve. Podľa ich názoru nemohli podpísať vkladu nespôsobilú realizačnú kúpnu zmluvu s nesprávnym určením predmetu prevodu, čo predstavuje prvoinštančným, ako aj odvolacím súdom nesprávne právne posúdenie veci. Ak sa žalovaný rozhodol predať dom za zníženú sumu, za takéto rozhodnutie žalobcovia nemôžu niesť zodpovednosť. Prvoinštančný a odvolací súd napriek tomu, že žalobcovia na to poukazovali, nevyhodnotili, že žalobcovia okrem zlegalizovania domu nad rámec zmluvy museli vysporiadať i pozemky, ktoré - ak by sa nevysporiadali - by viedli k neskolaudovaniu domu. Súdy formalisticky uzavreli, že vysporiadanie pozemkov nebolo dohodnuté v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, a tak žalobcom nevznikol nárok na úhradu nákladov spojených s vysporiadaním parciel. Podľa platných noriem je však nevyhnutné, aby plocha pod domom mala samostatné parcelné číslo a zvyšok parcely samostatné parcelné číslo. Ak pôvodná výmera parcely č. XXX/X bola 302 m², na ktorej bol postavený rodinný dom s nedovolenou prístavbou, v dôsledku právnej úpravy bol geodet povinný pôvodnú parcelu o výmere 302 m² rozdeliť geometrickým plánom na parcelu č. XXX/X o výmere 175 m² a novú parcelu č. XXX/X o výmere 127 m². Tento geometrický plán nevyhnutne potrebný pre účely kolaudačného rozhodnutia zaplatili žalobcovia. Na základe geometrického plánu hradeného z prostriedkov žalobcov bolo zriadené i vecné bremeno na ťarchu suseda W. N., s ktorým žalovaný uzavrel zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorej vklad bol povolený správou katastra z dôvodu, že dom zasahoval do parcely suseda. Pozemkové úpravy neboli zakomponované dodatkom do Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ani nebola urobená nová Zmluva o budúcej kúpnej zmluve, ktorá by nahradila pôvodnú. Žalovaný na pojednávaní zneužil právo, keď poukazoval na to, že pozemkové úpravy neboli dohodnuté v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, hoci mal vedomosť o potrebe ich vykonania a v čase ich vykonávania dokonca žalobcom tvrdil, že ich preplatí. Ak s týmito úkonmi, ktoré robili žalobcovia, nesúhlasil, mal niečo povedať, ale on na súde dohodu poprel. Podľa zásad o bezdôvodnom obohatení je žalovaný povinný zaplatiť žalobcom to, čo uhradili za neho v čase platnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Odvolací súd v o svojom rozhodnutí vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci, kedy svoje rozhodnutie mal podriaďiť pod režim § 457 Občianskeho zákonníka a nie rozhodovať podľa absolútne neplatnej realizačnej kúpnej zmluvy obsiahnutej v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, čím proces zaťažil vadou a došlo k odňatiu práva na spravodlivý proces. Odvolací súd sa stotožnil so všeobecným názorom znalca Ing. D., ktorý predmetnú nehnuteľnosť nikdy nevidel a na základe vlastnej úvahy dospel k názoru, že búracími prácami muselo dôjsť k znehodnoteniu nehnuteľnosti. Žalobcovia takýto všeobecný názor odvolacieho súdu považujú za arbitrárny s poukazom na to, že aj odstránenie mimoriadne závažných väd na nehnuteľnosti môže spôsobiť nárast hodnoty nehnuteľnosti, čo je práve tento prípad, ako to vyplýva zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX znalca Ing. Q.. Tento znalecký posudok má všetky zákonom predpísané náležitosti. K tomu, či došlo k

zhodnoteniu alebo k znehodnoteniu, sa môže vyjadriť len znalec, ktorý nehnuteľnosť poznal. Znalec Ing. K. i Ing. D. vo svojich znaleckých posudkoch vypočítali hodnotu nehnuteľnosti ku dňu 1. novembra 2007 a ku dňu 21. augusta 2014. Žalobcovia uzavreli Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve 13. augusta 2013, žalovanému nehnuteľnosť odovzdali 30. apríla 2014. Znalecký posudok Ing. K. vyhotovil až po troch mesiacoch po tom, čo mal žalovaný nehnuteľnosť v držbe. Pokiaľ odvolací súd poukázal na to, že žalovaný v dôsledku znehodnotenia prácami vykonanými žalobcami predal nehnuteľnosť manželom Y. za nižšiu kúpnu cenu, nezobral do úvahy, že žalovaný odmietol predat' dom žalobcom za cenu 110.000 eur, v ktorej boli zohľadnené náklady spojené s pozemkovými úpravami. Žalobcovia tiež poukázali na značné rozpory hodnoty nehnuteľnosti medzi jednotlivými znaleckými posudkami. V znaleckých posudkoch č. XXX/XXXX a č. XXX/XXXX znalci vypočítali hodnotu pred zásahom a po zásahu len ako technickú hodnotu nehnuteľnosti a vo svojich znaleckých posudkoch neohodnotili predmetnú nehnuteľnosť relevantným kritériom určujúcim zhodnotenie alebo znehodnotenie hodnoty nehnuteľnosti aj výpočtom všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pred a po jej rekonštrukcii. Prvoinštančný súd postupoval správne, keď ako relevantné kritérium určujúce hodnotu nehnuteľnosti a jej zhodnotenie žalobcami určil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti k dátumu ich nadobudnutia žalobcami 13. augusta 2013 a k dátumu ich odovzdania žalobcovi 30. apríla 2014 vychádzajúc zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX. Právny názor odvolacieho súdu, že žalobcami vykonanými stavebnými prácami sa nehnuteľnosť len znehodnotila a v žiadnom prípade nemohlo dôjsť k jej zhodnoteniu, je v rozpore s notoriou, kedy rekonštrukcia nehnuteľnosti vždy vedie k odstráneniu existujúcich väd na nehnuteľnosti a v konečnom dôsledku k zhodnoteniu nehnuteľnosti, inak rekonštrukcia nemá význam. Na pojednávaní pred súdom prvej inštancie znalec Ing. Q. uviedol, že poznal technický stav nehnuteľnosti, nehnuteľnosť bola pre zlý stav neobývateľná. Ustálil, že odstránením stavebných väd, ktoré bránili užívaniu nehnuteľnosti, došlo k zhodnoteniu nehnuteľnosti. Odvolací súd nové dokazovanie vo vzťahu k znaleckému posudku č. XXX/XXXX nevykonával. Pokiaľ poukazuje v bode 14. na to, že svedok Y. tiež potvrdil, že následne od projektanta zistili, že uvedené práce bolo potrebné vykonať a po kúpe nehnuteľnosti v nich pokračovali, ide o ďalší názor, ktorý dokazuje potrebu vykonať stavebné práce za účelom odstránenia závad. Odvolací súd v rozhodnutí žiadnym spôsobom nevysvetlil, prečo odmietol znalecký posudok č. XXX/XXXX. V prípade, ak dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu zruší, navrhli, aby vec prikázal inému senátu odvolacieho súdu, pretože v žalobcoch rozhodnutie odvolacieho súdu vzbudilo pochybnosť o dostatku záruk pre objektívne a nestranné rozhodovanie súdu. Uvedené preukazuje extrémne prekvapivé rozhodnutie odvolacieho súdu. Žalobcovia si zaslúžili presvedčivé jasné odpovede, prečo odvolací súd právne vyhodnotil prvoinštančné rozhodnutie ako nesprávne právne posúdenie veci, prečo sám bez odborných znalostí a bez znalosti veci z ohliadky nehnuteľnosti, len na základe všeobecnej formulácie vyhodnotil, že vykonanými prácami došlo k znehodnoteniu rodinného domu, a to napriek tomu, že prvoinštančný súd oprel svoje rozhodnutie o odborné závery znalca vyjadrené v znaleckom posudku č. XXX/XXXX. Prvoinštančný súd podrobil prieskumu všetky znalecké posudky. Odôvodnenie odvolacieho rozhodnutia je formálne, bez splnenia podmienky preukázania logickej úvahy odvolacieho súdu, na základe ktorej dospel k uvedeným názorom, čo znemožňuje overiť ich správnosť. Odvolací súd nedodržiaval princíp všeobecnej spravodlivosti rozhodnutia a konania, pričom rozhodol formalisticky, nezohľadnil špecifické okolnosti a individuálne súvislosti tohto prípadu tak, aby bolo dosiahnuté spravodlivé vyriešenie veci. Pokiaľ ide o rozsudok súdu prvej inštancie, nesúhlasili s posúdením žalovaným vznesenej námietky premlčania, na základe ktorej súd znížil znalecký vypočítaný hodnotu nehnuteľnosti pred adaptáciou a po nej vo výške 9.300 eur na sumu vo výške 8.000 eur. Podanie, reagujúce na znalecké vyčíslenie škody v nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 9.300 eur, ktoré predstavuje investícia do cudzej nehnuteľnosti uvedená v žalobe, nepovažujú za zmenu žaloby, ale len jej spresnenie. Vzhľadom na to, že sa žalobcovia neodvolali proti prvému prvoinštančnému rozsudku, trvali na úhrade investícií vo výške 8.000 eur. Odvolací súd sa v rozsudku taktiež nevysporiadal s namietanými skutočnosťami, uvedenými v podaní doručenom skrátenou cestou na pojednávaní 15. júna 2023, ktoré po jeho prečítaní bolo predložené odvolaciemu súdu i žalovanému a podľa žalobcov navrhované dokazovanie bolo podstatné pre rozhodnutie vo veci. V rozsudku odvolací súd rozhodol odlišne od faktických a právnych názorov prvoinštančného súdu, bez toho, aby svoje tvrdenia náležite a presvedčivo zdôvodnil. Prvoinštančný, ani odvolací súd nevykonával dokazovanie potrebné na rozhodnutie vo veci, nevykonali ústavne súladný výklad aplikovanej právnej normy podľa čl. 152 ods. 4 v spojení s čl. 46 Ústavy Slovenskej republiky. V dôsledku rozhodnutia odvolacieho súdu tak

došlo k porušeniu práva na riadne odôvodnenie rozhodnutia, ktoré je imanentnou súčasťou základného práva.

4. Žalovaný s a k dovolaniu žalobcov 1 /, 2 / vyjadril tak, že navrhol, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalobcov zamietol ako nedôvodné a priznal mu nárok na náhradu trov dovolacieho konania. Z hľadiska obsahu dovolania žalobcovia dopĺňajú dovolacie dôvody a j o to, že s úd prvej inštancie a odvolací súd dospeli na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, rozhodnutie súdu prvej inštancie, ako aj odvolacieho súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, ktoré však nie je dovolacím dôvodom. Dovolanie z hľadiska materiálneho obsahu považoval za zmätočné. Na jednej strane žalobcovia poukazujú na Ústavu Slovenskej republiky, medzinárodné dohovory, judikatúru Ústavného súdu Slovenskej republiky a EŠLP, týkajúce sa nedostatočného odôvodnenia napadnutého rozsudku, na druhej strane sa venujú výlučne hodnoteniu dôkazov zo strany odvolacieho súdu a súdu prvej inštancie. Poukázal na § 442 CSP s tým, že skutkový stav veci a rovnako ani výsledky dokazovania sa nemôžu pred dovolacím súdom meniť. V bode 1. dovolania žalobcovia tvrdia, že Zmluva o budúcej kúpnej zmluve z 13. augusta 2013 je absolútne neplatná z dôvodu úmyselného uvedenia do omylu žalovaným. Okresný súd Nitra už v prvom rozsudku zo 14. januára 2019 zamietol návrh žalobcov v časti o zaplatenie zmluvnej pokuty, ktorú si nárokovali z dôvodu uvedenia do omylu žalovaným a Krajský súd v Nitre rozsudkom z 28. januára 2021 sp. zn. 7Co/176/2019 v tejto časti napadnutý rozsudok potvrdil. Skutočnosť, že žalobcovia neboli žalovaným uvedení do omylu, bola právoplatným skutkovým zistením už v roku 2021. V bode 2. a 3. dovolania žalobcovia sami napádajú Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, pretože v nej obsiahnutá kúpna zmluva podľa ich názoru nebola vkladuschopná. Ide o novotu v obrane žalobcov, ktorá doposiaľ nebola prezentovaná. Dovolanie v časti argumentácie, že žalobcovia nemohli uzavrieť novú kúpnu zmluvu za kúpnu cenu 110.000 eur, sa opäť viaže na domnelé porušenie zmluvy zo strany žalovaného, teda na uplatnenú zmluvnú pokutu, kde opäť platí zásada viazanosti skutkovým stavom, právoplatným už v roku 2021. Body 6. až 21. dovolania sa týkajú hodnotenia dôkazov, najmä porovnávania znaleckých posudkov zo subjektívneho pohľadu žalobcov a ich právnych úvah o bezdôvodnom obohatení, teda nenapĺňajú deklarovaný dovolací dôvod podľa § 420 písm. f) CSP. Dovolací súd nie je ďalším stupňom všeobecných súdov, ktorého úlohou by bolo prehodnocovanie dôkazov, ale jeho úlohou je preskúmanie porušenia procesných práv sporových strán v takej miere, že predstavujú nespravodlivosť konania ako celku. V bode 22. dovolania žalobcovia namietajú pochybnosti o nestrannosti a nezaťažosti súdu, zrejme ide o uplatnenie námietky zaujatosti, ktorá však nespĺňa zákonné náležitosti podľa § 52 ods. 2 CSP, ani nerešpektuje lehotu podľa § 53 ods. 1 CSP; navyše ide o námietku pre procesný postup súdu, resp. pre jeho rozhodovaciu činnosť, na ktorú sa podľa § 53 ods. 3 CSP neprihliada. V bode 23. dovolania poukazujú žalobcovia na nevykonanie navrhnutého dôkazu až na to, že na poslednom pojednávaní pred súdom prvej inštancie 10. mája 2022, ani na pojednávaní pred odvolacím súdom 15. júna 2023 návrhy na doplnenie dokazovania nemali. Rozsudky súdov oboch inštancií považuje žalovaný za vecne správne, dostatočne a presvedčivo odôvodnené a založené na vykonaných dôkazoch. V ďalšej časti dovolania nie je žiadny súvis s uplatneným dovolacím dôvodom, keďže ako sami žalobcovia uvádzajú, voči zamietnutiu žaloby v časti zaplatenia 1.300 eur sa v roku 2019 neodvolali. Pokiaľ žiadajú zrušiť rozsudok súdu prvej inštancie z dôvodu, že prvoinštančný súd nevykonával dokazovanie potrebné na rozhodnutie vo veci, žiadne ďalšie dokazovanie žalobcovia pred súdom prvej inštancie nenavrhli, voči rozsudku súdu prvej inštancie sa neodvolali a iné dôvody na zrušenie rozsudku súdu prvej inštancie neuvádzajú, čím nie sú splnené zákonné podmienky podľa § 449 ods. 2 CSP. Pokiaľ ide o námietku, že odvolací súd sa nevysporiadal so skutočnosťami uvedenými v podaní doručenom krátkou cestou na pojednávaní 15. júna 2023, žalobkyňa 2/ predložila súdu záverečný návrh v písomnej forme, ale následne jej právna zástupkyňa uviedla, že nemá návrhy na doplnenie dokazovania. Tento dovolací dôvod nemá oporu v skutkovom stave. Navrhol, aby dovolací súd postupoval podľa § 448 CSP.

5. 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) strany sporu zastúpené 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 dovolaniu nemožno vyhovieť.

6. Dovolanie je mimoriadnym opravným prostriedkom. O všetkých mimoriadnych opravných prostriedkoch platí, že narušenie princípu právnej istoty strán, ktorých právna vec bola právoplatne skončená (meritorným rozhodnutím predstavujúcim *res iudicata*), musí byť vyvážené sprísnenými podmienkami prípustnosti. Právnu úpravu dovolania a dovolacieho konania, ktorá stanovuje podmienky, za ktorých môže byť výnimočne prelomená záväznosť už právoplatného rozhodnutia, nemožno interpretovať rozširujúco; namiesto je tu skôr reštriktívny výklad (porovnaj sp. zn. 3Cdo/319/2013, 1Cdo/348/2013, 3Cdo/357/2016).

7. Naznačenej mimoriadnej povahe dovolania zodpovedá aj právna úprava jeho prípustnosti. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu-ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP. Právna úprava dovolacieho konania dôsledne odlišuje prípustnosť a dôvodnosť dovolania. K posúdeniu dôvodnosti dovolania môže dovolací súd pristúpiť len po prijatí záveru o prípustnosti dovolania.

8. Dovolatelia uplatnili dovolací dôvod výlučne podľa § 420 písm. f) CSP.

9. Z ustanovenia § 420 písm. f) CSP vyplýva, že dovolanie je 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. 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. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP). Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f) CSP, je procesnou povinnosťou dovolateľa v dovolaní uviesť, z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania a náležitým spôsobom označiť dovolací dôvod (§ 420 alebo § 421 CSP v spojení s § 431 ods. 1 CSP a § 432 ods. 1 CSP). V dôsledku spomenutej viazanosti dovolací súd neprejednáva dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom.

11. Hlavnými znakmi charakterizujúcimi procesnú vadu uvedenú v § 420 písm. f) CSP sú zásah súdu do práva na spravodlivý proces a nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci procesnej strane, aby svojou procesnou aktivitou uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom; integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce súdne konanie. Z práva na spravodlivý súdny proces ale pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecne záväzných právnych predpisov a rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami. Jeho súčasťou nie je ani právo procesnej strany dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (porovnaj rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, I. ÚS 97/97, II. ÚS 3/97 a II. ÚS 251/03).

12. Pod pojmom nesprávny procesný postup je potrebné rozumieť taký postup súdu, ktorý je v rozpore so zákonom. Aby bola daná prípustnosť dovolania, musí súd svojím nesprávnym procesným postupom znemožniť strane sporu realizovať jej patriace procesné práva, ktoré jej priznáva zákon.

13. Z hľadiska prípustnosti dovolania v zmysle § 420 písm. f) CSP nie je významný subjektívny názor dovolateľa tvrdiaceho, že sa súd dopustil vady zmätočnosti v zmysle tohto ustanovenia; rozhodujúce je výlučne zistenie (záver) dovolacieho súdu, že k tejto procesnej vade skutočne došlo (viď sp. zn. 3Cdo/41/2017, 3Cdo/214/2017, 8Cdo/5/2017, 8Cdo/73/2017). Dovolací súd preto skúmal, či v konaní došlo k vade zmätočnosti namietanej dovolateľmi.

14. Dovolatelia poukazovali na skutočnosť, že konanie je postihnuté vadou konania v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP. Vychádzajúc z obsahu dovolania (§ 124 ods. 1 CSP) najvyšší súd ustálil, že podľa názoru dovolateľov k zásahu do ich práva na spravodlivý proces došlo postupom odvolacieho súdu vo viacerých smeroch: a) rozhodnutie odvolacieho súdu je nedostatočne odôvodnené a jeho písomné vyhotovenie nekorešponduje s odôvodnením, ktoré odvolací súd podal pri vyhlásení rozsudku, b) rozhodnutie odvolacieho súdu je arbitrárne, c) nižšie súdy nevykonali dokazovanie v potrebnom rozsahu, v súvislosti s čím odvolací súd neopodstatnene odmietol vykonať dovolateľmi navrhované dôkazy a znemožnil im tak preukázať nimi tvrdené skutočnosti, d) nižšie súdy porušili pravidlá pri hodnotení dôkazov a vyvodení skutkových zistení; v dôsledku čoho ich závery nekorešpondujú s objektívne zisteným skutkovým stavom, e) závery odvolacieho súdu vyjadrené v odôvodnení rozsudku vychádzajú z nesprávneho právneho posúdenia veci. Dovolateľom sa tiež javí, že odvolací súd porušil zásadu objektívnosti a nestrannosti rozhodovania.

15. Dovolací súd k tvrdeniu dovolateľov o porušení zásady nestrannosti a objektívnosti v rozhodovaní odvolacieho súdu zdôrazňuje, že dovolatelia dovolací dôvod podľa § 420 písm. e) CSP neuplatnili, osobitne netvrdili, že rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd. Iba pre úplnosť v tomto smere dovolací súd zdôrazňuje, že podľa § 49 ods. 1 CSP je sudca vylúčený z prejednávania a rozhodovania sporu, ak so zreteľom na jeho pomer k sporu, k stranám, ich zástupcom alebo osobám zúčastneným na konaní možno mať odôvodnené pochybnosti o jeho nezaujatosti; vylúčený je i sudca, ktorý prejednával a rozhodoval ten istý spor na súde inej inštancie. Dovolatelia pomer ktoréhokoľvek sudcu zo senátu odvolacieho súdu k prejednávanej veci a ani k stranám sporu, ich zástupcom alebo osobám zúčastneným na konaní ani netvrdili. Iba skutočnosť, že odvolací súd napadnutým rozhodnutím nerozhodol podľa predstáv dovolateľov, nemôže mať za následok dôvodnosť tvrdenia, že odvolací súd bol proti dovolateľom zaujatý a porušil princíp objektívnosti a nestrannosti rozhodovania. Dôvodom na vylúčenie sudcu totiž nie sú okolnosti, ktoré spočívajú v procesnom postupe sudcu alebo v jeho rozhodovacej činnosti (§ 49 ods. 3 CSP).

16. Dovolací súd preveril tvrdenie dovolateľov, že odôvodnenie napadnutého rozsudku odvolacieho súdu nekorešponduje s odôvodnením, ktoré odvolací súd poskytol stranám po vyhlásení rozsudku na pojednávaní dňa 15. júna 2023. Porovnaním zvukového záznamu z pojednávania odvolacieho súdu z 15. júna 2023 a textu odôvodnenia napadnutého rozsudku odvolacieho súdu zistil, že táto dovolacia námietka je neopodstatnená. Potom, ako odvolací súd na pojednávaní vyhlásil rozsudok, poskytol stranám dostatočné odôvodnenie svojho rozhodnutia, ktorému takmer doslova zodpovedajú body 12., 14., 15., 16., 17. a 18. písomného odôvodnenia napadnutého rozsudku; iné skutočnosti, ako sú uvedené v písomnom vyhotovení rozsudku odvolací súd pri vyhlásení rozhodnutia dňa 15. júna 2023 neuviedol.

17. Podstatnou dovolacou námietkou bolo tvrdenie o nepreskúmateľnosti dovolaním napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu v tom zmysle, že odvolací súd svoje rozhodnutie nedostatočne odôvodnil v otázke platnosti právneho úkonu - Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a v otázke platnosti odstúpenia žalobcov od tejto zmluvy, nezaoberal sa dostatočne dôvodmi žalobcov pre odstúpenie od zmluvy a nevysvetlil, prečo nebral do úvahy posudok znalca Ing. Q. č. XXX/XXXX, ale len na základe vlastnej úvahy dospel k záveru o znehodnotení nehnuteľností búracími prácami žalobcov. Odvolací súd sa nevysporiadal s rozpormi medzi jednotlivými znaleckými posudkami čo do hodnoty domu. Odôvodnenie napadnutého rozsudku mali dovolatelia za formálne, bez preukázania logických úvah odvolacieho súdu, na základe ktorých dospel k svojmu záveru o neopodstatnenosti žaloby, čo o znemožňuje overiť ich správnosť. Odvolací súd rozhodol rozdielne od rozhodnutia súdu prvej inštancie, pričom podľa dovolateľov svoje rozhodnutie nezdôvodnil náležite a presvedčivo.

18. K uvedenému dovolací súd uvádza, že z práva na spravodlivý súdny proces 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 (porovnaj I. ÚS 105/06, III. ÚS

19. Pokiaľ dovolatelia namietali nepreskúmateľnosť rozhodnutia odvolacieho súdu, dovolací súd konštatuje, že v posudzovanom prípade obsah spisu nedáva podklad pre záver, že odvolací súd svoje rozhodnutie odôvodnil spôsobom, ktorým by založil procesnú vadu zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP.

19.1. Dovolatelia ako otázku, ktorú odvolací súd neodôvodnil dostatočne, nastoľujú otázku platnosti právneho úkonu - Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z 13. augusta 2013, pričom v dovolaní argumentujú jej neplatnosťou z dôvodu, že boli pri jej uzavieraní uvedení do omylu žalovaným s tým, že išlo o omyl v skutočnosti, ktorá mala podstatný vplyv na ich rozhodnutie uzavrieť zmluvu, ako i neplatnosťou tejto zmluvy z dôvodu jej rozporu s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Taktiež argumentujú právnou nemožnosťou uzavrieť realizačnú kúpnu zmluvu v znení, v akom je stanovená v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve z 13. augusta 2013 v dôsledku toho, že medzičasom došlo na základe ich iniciatívy a aktivity k zmene v číslovaní a výmere parciel, ktoré mali byť predmetom prevodu. Dom vo vlastníctve žalovaného totiž zasahoval do parcely suseda, žalobcovia museli dať vypracovať nový geometrický plán, na základe ktorého bol pozemok vysporiadaný a taktiež bolo zmluvne zriadené vecné bremeno na ťarchu suseda. Pozemkové úpravy neboli zakomponované dodatkom do Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ani nebola urobená nová Zmluva o budúcej kúpnej zmluve, ktorá by nahradila pôvodnú, ale žalovaný s týmto postupom súhlasil a svoje práva zneužil, keď odmietol uzavrieť kúpnu zmluvu v znení navrhovanom žalobcami. Týmito okolnosťami prípadu sa odvolací súd v napadnutom rozsudku nezaoberal.

19.2. K uvedenému dovolací súd uvádza, že žalobcovia v žalobe z 18. marca 2016 svoj nárok čo sa týka uplatnenej sumy vo výške 6.700 eur a 8.000 eur definovali ako nárok titulom vydania bezdôvodného obohatenia (plnenie z právneho dôvodu, ktorý odpadol; na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z 13. augusta 2013), spočívajúci v nákladoch spojených s kolaudáciou nehnuteľnosti a nákladoch na stavebné práce na nehnuteľnosti. Zároveň si uplatnili nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty 10.000 eur dojednanej v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve z dôvodu porušenia ustanovení tejto zmluvy zo strany žalovaného. V priebehu prvoinštančného konania argumentovali o. i. tým, že kúpnu zmluvu v znení, v akom bola definovaná v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, nemohli uzavrieť, pretože žalovaný ich pri uzavieraní Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uviedol do omylu ohľadom veľkosti jedného z pozemkov, ktoré boli predmetom zmluvy, s odstránením ktorého stavu im vznikli dodatočné náklady, o ktoré navrhli znížiť kúpnu cenu, čo žalovaný neakceptoval. V súvislosti s tým a s poukazom na to, že žalobcovia mali záujem o uzavretie kúpnej zmluvy i za týchto okolností, videli zavinenie na neuzavretí kúpnej zmluvy na strane žalovaného. Súd prvej inštancie v poradí prvom rozsudku zo 14. januára 2019 považoval Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve z 13. augusta 2013 za platný právny úkon, čo vyplýva z odôvodnenia rozsudku. Osobitne v časti, týkajúcej sa uplatnenej zmluvnej pokuty, vychádzal zo znenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z 13. augusta 2013 a uzavrel, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy v súlade so Zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy nedošlo zavinením žalobcov (nie žalovaného) a ich nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty mal za nedôvodný.

19.3. Žalobcovia 1/, 2/ v odvolaní proti tomuto rozsudku vzniesli námietky, že súd prvej inštancie neposudzoval, či výkon daného práva žalovaným je v súlade s dobrými mravmi vo vzťahu k uzavretej Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, a či klamanie žalovaného pri predaji domu (ne)bolo konkrétnou okolnosťou, ktorá v tomto prípade pre žalobcov bola podstatnou okolnosťou, pre ktorú nedošlo k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy. V odvolaní konkrétne uviedli, že „je vylúčené, že žalobcovia zaviniли neuzavretie riadnej kúpnej zmluvy, ale naopak žalovaný tým, že pri uzatváraní Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve klamal, čo zistili žalobcovia až po jej uzavretí, nebol ochotný spolupracovať pri náprave stavu, ktorý spôsobil, tak len výlučne stranou vinnou zo strany žalovaného nedošlo k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy ...“ (str. 18 odvolania). Vo vzťahu k uplatnenej zmluvnej pokute uviedli (str. 24 - 25 odvolania), že „patrila k zabezpečovacím prostriedkom záväzkového práva a bola určená dohodou účastníkov. Porušenie zmluvnej povinnosti videli v tom, že žalovaný nepredal dom žalobcom za dohodnutú cenu 110.000 eur (zmluvne dohodnutú vo výške 115.000 eur, ktorá bola znížená o 5.000 eur na základe

ústnej dohody so žalovaným v septembri 2013 za vysporiadanie pozemkov nedohodnutých v zmluve), ale následne až manželom Y., a to za nižšiu sumu v o výške 92.000 eur. Žalobcovia o d zmluvy neodstúpili, ani žalovaný o d zmluvy neodstúpil, a preto neobstoí argumentácia súdu, že z o strany žalobcu došlo k odstúpeniu od zmluvy.“ (str. 24 - 25 odvolania).

19.4. Na základe ich odvolania odvolací súd rozsudkom z 28. januára 2021 sp. zn. 7Co/176/2019 rozsudok súdu prvej inštancie v časti zamietnutia žaloby čo do sumy 10.000 eur s príslušenstvom potvrdil a v časti zamietnutia žaloby čo do sumy 10.400 eur s príslušenstvom, ako aj vo výroku o nároku na náhradu trov konania rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Vo vzťahu k napadnutému výroku súdu prvej inštancie o zaplatenie 10.000 eur titulom zmluvnej pokuty (ktorý bol rozhodnutím odvolacieho súdu ako vecne správny potvrdený) sa odvolací súd plne stotožnil s odôvodnením napadnutého rozsudku a uviedol, že: „Z vykonaného dokazovania bolo nepochybné, že žalobcovia podmieňovali uzatvorenie kúpnej zmluvy v rozpore s ustanoveniami Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, keď podpísanie kúpnej zmluvy podmieňovali znížením kúpnej ceny nehnuteľnosti zo sumy 115.000 eur na sumu 110.000 eur. Rovnako trvali na uzatvorení zámennej zmluvy medzi žalovaným a svedkom W., ktorá skutočnosť tiež nebola upravená v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve. Uvedené potvrdili samotní žalobcovia. Ich námietka v odvolaní, že v dôsledku neuzatvorenia zámennej zmluvy mali nárok na zníženie kúpnej ceny, je irelevantná. Žiadne takéto ustanovenia Zmluva o budúcej kúpnej zmluve neobsahovala. Nie je možné potom konštatovať, že zo strany žalovaného nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, keď z dokazovania naopak vyplynulo, že žalovaný vyzýval žalobcov na uzatvorenie kúpnej zmluvy aj po 30. 04. 2014 samostatnými dvoma výzvami. Odvolací súd nespochybňuje, že na strane žalobcov boli vážne dôvody (nevysporiadaný pozemok), pre ktoré nemuseli mať záujem o uzatvorenie pôvodne dohodnutej kúpnej zmluvy, táto skutočnosť však spôsobuje neochotu uzatvoriť kúpnu zmluvu zo strany žalobcov a nie žalovaného. Keďže žalobcovia preukázateľne nemali záujem uzatvoriť kúpnu zmluvu s takým obsahom, ako to bolo uvedené v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, nemohol im vzniknúť nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 10.000 eur v zmysle bodu A3 uvedenej zmluvy.“

19.5. Proti rozsudku odvolacieho súdu z 28. januára 2021 sp. zn. 7Co/176/2019 v potvrdzujúcej časti čo do výroku súdu prvej inštancie o zaplatenie 10.000 eur s prísl. žalobcovia 1/, 2/ dovolanie nepodali. Predmetom ďalšieho konania tak zostal už len nárok žalobcov na zaplatenie 10.400 eur s príslušenstvom, resp. na základe zmeny žaloby pripustenej uznesením okresného súdu z 20. mája 2021 na zaplatenie 11.700 eur titulom bezdôvodného obohatenia, uplatneného samotnými žalobcami na základe konkrétnych skutkových okolností ako nárok na vydanie plnenia z právneho úkonu, ktorý odpadol. V ďalšom konaní žalobcovia zotrvali na doterajšej argumentácii.

19.6. Dovolací súd pripomína, že žaloba je procesný úkon strany, ktorým sa uplatňuje právo na súdnu ochranu ohrozeného alebo porušeného práva (§ 131 CSP). Tento základný procesný úkon strany treba posudzovať ako každé podanie podľa jeho obsahu (čl. 11 ods. 1 a § 124 ods. 1 CSP). To znamená, že predmetom civilného procesu je procesný nárok, ktorý je predmetom nároku (petitom) a základom nároku, ktorý tvoria právne významné skutočnosti, na ktorých sa zakladá žalobný návrh, a ktoré umožňujú súdu, aby jeho nárok právne kvalifikoval (iura novit curia) [porovnaj rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 5Cdo/171/2021]. Najvyšší súd zdôrazňuje, že je to jedine žalobca, ktorého viaže povinnosť uvádzať skutočnosti, ktorými vykreslí skutkový dej, na základe ktorého si uplatňuje svoj nárok v takom rozsahu, ktorý umožní jeho jednoznačnú individualizáciu (nemožnú zámenu s iným skutkom), pretože popis rozhodujúcich skutočností slúži na vymedzenie predmetu konania po skutkovej stránke. Bolo na žalobcoch, aby uviedli, na základe akých skutočností uplatňujú nárok proti žalovanému. S civilným sporovým konaním je tiež neoddeliteľne spätá zásada prerokovania, ktorá sa týka vnášania právne významných skutočností do konania a ústí v zodpovednosti strán za objasnenie skutkového stavu.

19.7. Z vyššie uvedených okolností (22.2 až 22.4.) vyplýva, že nižšie súdy už v skorších rozhodnutiach vo veci, a to v rozsudku okresného súdu zo 14. januára 2019 a rozsudku krajského súdu z 28. januára 2021 sp. zn. 7Co/176/2019, právny vzťah strán sporu posúdili na základe konkrétnych skutkových okolností produkovaných žalobcami v konaní a na ich základe vychádzali z právneho záveru o platnosti

právneho úkonu - Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy z 13. augusta 2013. Skutkové argumenty uvádzané v dovolaní, týkajúce sa omylu žalobcov pri uzavieraní zmluvy, ako i nemožnosti uzavrieť kúpnu zmluvu v takom znení, v akom bola dojednaná v Zmluve o budúcej zmluve v dôsledku toho, že na základe iniciatívy žalobcov došlo k vysporiadaniu časti pozemku, ktorý vlastnícky žalovanému nepatrilo, boli predmetom posudzovania zo strany nižších súdov už v predchádzajúcom konaní. Rozsudok odvolacieho súdu z 28. januára 2021 sp. zn. 7Co/176/2019, ktorým bol potvrdený rozsudok súdu prvej inštancie v časti o zaplatenie zmluvnej pokuty, vo vzťahu ku ktorému nároku žalobcovia svoje skutkové argumenty, opísané v dovolaní, vzniesli, nebol predmetom dovolacieho prieskumu, pričom proti poslednému rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým bolo rozhodnuté o zvyšku nároku žalobcov, žalobcovia odvolanie nepodali; toto bolo podané zo strany žalovaného. Dovolací súd tak konštatuje, že nebolo povinnosťou odvolacieho súdu v napadnutom rozsudku z 15. júna 2023, ktorý sa týkal (už) len ďalšieho nároku žalobcov 1/, 2/ na vydanie bezdôvodného obohatenia, opakovať svoje skoršie právne závery o platnosti zmluvy, vyplývajúce zo skôr žalobcami vznesených skutkových okolností, ktoré už boli predmetom odvolacieho prieskumu v dovolaní nenapadnutom rozsudku odvolacieho súdu z 28. januára 2021 sp. zn. 7Co/176/2019. Uvedené platí o to viac, že i v ďalšom konaní, predchádzajúcom vydaniu dovolaní napadnutého rozsudku odvolacieho súdu, naďalej argumentovali skutkovými okolnosťami, nasvedčujúcimi tomu, že Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy sami žalobcovia považujú za platný právny úkon (napr. bod 7. vyjadrenia žalobcov z 11. mája 2021: „Uzavretím Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve daný právny dôvod odpadol a na miesto pôvodného právneho vzťahu nastúpil právny vzťah z bezdôvodného obohatenia, v dôsledku ktorého na strane žalovaného vzniklo bezdôvodné obohatenie získané na úkor žalobcov plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol.“, body 3., 4. vyjadrenia žalobcov zo 16. augusta 2021: „To, že zo strany žalovaného ide o účelové konanie dokazuje skutočnosť, že žalobcovia žalovanému ponúkli kúpnu cenu za dom vo výške 110.000 eur po skončení platnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dňa 30. 04. 2014, ktorú odmietol žalovaný prijať, čo potvrdil aj svedok - realitný maklér C. Y. vo svojej výpovedi dňa 05. 09. 2017.“; vyjadrenie zo 6. mája 2022: „Teda v nároku na zaplatenie 9.300 eur titulom investície do cudzej nehnuteľnosti a nároku na zaplatenie 2.400 eur ako nákladov spojených s kolaudáciou domu v o vlastníctve žalovaného, išlo o plnenie na základe právneho dôvodu, ktorým bola Zmluva o budúcej kúpnej zmluve a tento dôvod dňom 30. 04. 2014 odpadol, kedy došlo k ukončeniu platnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Dôvodom odstúpenia od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo strany žalobcov bolo, že žalovaný neakceptoval kúpnu cenu vo výške 110.000 eur po zľave 5 tisíc eur z pôvodnej kúpnej ceny vo výške 115.000 eur.“).

19.8. Nemožno preto dôvodne konštatovať, že rozhodnutie krajského súdu je nepreskúmateľné z dôvodu nevysporiadania sa s otázkou platnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Argumentácia žalobcov 1/, 2/ o tom, že Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy považujú za neplatný právny úkon z dôvodu omylu pri jej uzavieraní, resp. pre jej rozpor s dobrými mravmi, či pre nemožnosť uzavrieť kúpnu zmluvu v dojednanom znení, ktorú navyše prezentovali až v podanom dovolaní, je (resp. bola by) skôr námietkou nesprávneho právneho posúdenia podľa § 421 ods. 1 CSP, o ktorý dovolací dôvod však žalobcovia svoje dovolanie neopierajú.

20. Dovolatelia taktiež argumentujú, že v odôvodnení dovolaní napadnutého rozsudku odvolacieho súdu, ako i v rozsudku súdu prvej inštancie, absentujú úvahy nižších súdov o tom, ako sa vysporiadali s otázkou platnosti právneho úkonu - odstúpenia od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo strany žalobcov. Preveriac obsah spisu dovolací súd zistil, že v doterajšom konaní žalobcovia netvrdili, že by od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odstúpili, písomné odstúpenie od zmluvy v konaní nepredložili, ani nenavrhli vykonať dokazovanie takýmto právnym úkonom. Príkladmo vo vyjadrení z 3. novembra 2016 žalobcovia výslovne uvádzajú, že „... od začiatku do konca platnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z našej strany nedošlo k prejavu vôle odstúpiť o d Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ale k porušeniu zmluvných podmienok došlo výlučne zo strany žalovaného, ktorý tiež neprejavil vôľu odstúpiť od uzavretia kúpnej zmluvy, naopak domáhal sa splnenia povinnosti uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu, a teda zo žiadnej zo strán nedošlo k prejavu vôle odstúpiť o d zmluvy, teda nejednalo sa o výkon práva.“ Z odôvodnenia napadnutého rozsudku krajského súdu je zrejmé, že tento svoje rozhodnutie na právnom úkone odstúpenia od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo strany žalobcov nezaložil. Táto dovolacia námietka tak bola neopodstatnená.

21. Ďalšia dovolacia námietka žalobcov týkajúca sa nepreskúmateľnosti napadnutého rozsudku odvolacieho súdu spočívala v tom, že odvolací súd podľa názoru dovolateľov neodôvodnil, prečo sa pri rozhodovaní oprel o vyjadrenie znalca Ing. D. a nevychádzal zo znaleckého posudku Ing. Q., ktorý jediný považujú za správny a relevantný. Namietali tiež, že odvolací súd sám bez odborných znalostí a bez znalosti veci z obhliadky nehnuteľnosti vyhodnotil, že vykonanými prácami došlo k znehodnoteniu rodinného domu, a to napriek tomu, že prvoinštančný súd oprel svoje rozhodnutie o odborné znalosti znalca.

21.1. Odvolací súd v bode 14. napadnutého rozsudku uviedol: „Ako už bolo uvedené vyššie, znalecký posudok Ing. Q. vyhodnotil stavebné práce vykonané zo strany žalobcov vzhľadom na pôvodný stav nehnuteľnosti ako práce, ktoré zhodnotili predmetnú nehnuteľnosť a naopak znalecké posudky Ing. K. a Ing. D. zhodnotili činnosť žalobcov ako poškodenie nehnuteľnosti pôvodne vo vlastníctve žalovaného. Odvolací súd uvádza, že pre správne posúdenie veci bolo potrebné vyhodnotiť aj ďalšie dôkazy, ktoré vykonal súd prvej inštancie. Z dokazovania predovšetkým vyplynulo, že žalovaný predal predmetnú nehnuteľnosť novým kupujúcim - manželom Y. za podstatne nižšiu sumu, a to 92.000 eur (pôvodne bola dohodnutá suma 115.000 eur). Svedok Y. uviedol, že sa dohodli na tejto sume a bola nižšia ako bola inzerovaná. Jeho manželka však túto nehnuteľnosť nechcela kúpiť. Zistili, že dom bol neobývaný s tým, že v nehnuteľnosti sa nachádzala asi pol metrová jama, boli tam poškodené steny, napriek tomu, že manželka s kúpou nesúhlasila, nakoniec to takto kúpili. Tiež uviedol, že keď prišiel do nehnuteľnosti, nepáčilo sa mu, v akom stave bola táto nehnuteľnosť, pretože dom bol poškodený, pôsobil temným dojmom, ale nakoniec sa s predávajúcim dohodli. Svedok tiež potvrdil, že následne od projektanta zistili, že uvedené práce bolo potrebné vykonať a po kúpe nehnuteľnosti v nich pokračovali. Svedok C. Y., realitný maklér, ktorý sprostredkoval predaj nehnuteľnosti uviedol, že po tom ako nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy so žalobcami, nehnuteľnosť ďalej predávali s tým, že bola započatá už rekonštrukcia, suma bola 114.900 eur. Potom prišlo k zníženiu kúpnej ceny po konzultácii s ostatnými kolegami, pretože hodnota už nebola taká, keďže rekonštrukcia bola pozastavená a nehnuteľnosť chátrala. Nakoniec sa nehnuteľnosť predala za 87.000 eur. Svedok W. S. uviedol, že nehnuteľnosť bola ďalej daná na predaj, bola predaná za 90.000 eur a bola predaná za uvedenú cenu, pretože bola zbúraná.“

21.2. V bode 15. napadnutého rozsudku odvolací súd uviedol: „Odvolací súd je toho názoru, že z vykonaných dôkazov nesporne vyplynulo, že k zníženiu kúpnej ceny došlo predovšetkým na základe búracích prác vykonaných zo strany žalobcov, pričom v konaní nebol preukázaný iný dôvod, ktorý by spôsobil také výrazné zníženie kúpnej ceny predmetnej nehnuteľnosti. Uvedenému potom nasvedčuje aj vyjadrenie znalca Ing. M. D., ktorý na pojednávaní vysvetlil, že ak sa nehnuteľnosť búra, rekonštruje, ide technická, ale aj všeobecná hodnota nehnuteľnosti dole, ale keď sa dokončí rekonštrukcia nehnuteľnosti, zmení sa hneď aj hodnota nehnuteľnosti. Pokiaľ ide o znalecký posudok č. XXX/XXXX vypracovaný Ing. Q., z jeho záverov vyplynulo, že rozdiel medzi hodnotou po rekonštrukcii a hodnotou pred rekonštrukciou vyjadruje výšku vložených investícií: $128.500 - 93.000 = 35.500$ eur, t. j. 27,65 %. Výška vložených investícií objednávateľa je 26,2 % z 27,65 %, t. j. 9.300 eur. Znalec na pojednávaní uvádzal, že bolo nevyhnutné, aby sa vykonali predmetné búracie práce na to, aby bol dom obývateľný. Zároveň však uviedol, že sa zaoberal tým, aký bol stav nehnuteľnosti pred rekonštrukciou od roku 2014 a po rekonštrukcii v roku 2017. Zohľadnil práce, ktoré urobil pán J. a stanovil hodnotu práce v rozsahu 27,65 %, pričom vychádzal z celkovej rekonštrukcie. Nevidel však nehnuteľnosť po ukončení rekonštrukcie žalobcami v apríli 2014. Odvolací súd uvádza, že znalec Ing. Q. posúdil vykonanie búracích prác žalobcami ako zhodnotenie nehnuteľností, pretože vychádzal z celkového stavu nehnuteľnosti, ktorú noví vlastníci kúpili za účelom jej rekonštrukcie a obývanie rodinného domu celoročne. Pri predaji nehnuteľnosti však žalovaný nemohol vedieť, za akým účelom nový kupujúci kúpi predmetnú nehnuteľnosť, preto možno logicky vychádzať z toho, že rodinný dom, ktorý je neobývateľný a sú v ňom vykonané čiastočné búracie práce pôsobí znehodnoteným dojmom a znižuje celkovú kúpnu cenu danej nehnuteľnosti. Práve táto skutočnosť vyplýva aj z výpovede svedka Y., ktorý uvádzal, že rodinný dom bol čiastočne zbúraný a nebol ochotný zaň zaplatiť požadovanú kúpnu cenu. Až následne sa od projektanta dozvedel, že na účely celoročného bývania v rodinnom dome bolo nevyhnutné urobiť tieto práce. Z uvedeného nesporne vyplýva, že v konečnom dôsledku búracie práce

vykonané žalobcami na nehnuteľnosti žalovaného spôsobili zníženie jeho kúpnej ceny. Vzhľadom k uvedenému potom nemožno konštatovať, že na strane žalovaného došlo k vzniku bezdôvodného obohatenia. Je zrejmé, že na to, aby došlo na strane žalovaného k bezdôvodnému obohateniu z dôvodu vykonaných rekonštrukčných prác žalobcov, malo by sa to vo všeobecnosti premietnuť aj vo vyššej hodnote rodinného domu, teda aj v jeho kúpnej cene. Za bezdôvodné obohatenie nemožno považovať akýkoľvek prospech, ktorý by vlastníci vecí mohli teoreticky dosiahnuť, ale iba taký prospech, o ktorý obohatený na jeho úkor buď zvýšil svoj majetkový stav. Majetok žalovaného sa však žiadnym spôsobom nezvýšil, teda žalovaný sa konaním žalobcov, ktorí začali s búracími a rekonštrukčnými prácami bez súhlasu vlastníka nehnuteľnosti nielenže bezdôvodne neobohatil, ale navyše bol nútený predmetnú nehnuteľnosť predat' za podstatne nižšiu cenu. Odvolací súd teda dospel k záveru, že vykonaním búracích (rekonštrukčných) prác na strane žalovaného k bezdôvodnému obohateniu nedošlo.“

21.3. Z vyššie uvedeného podľa názoru dovolacieho súdu nemožno dospieť žiadnym výkladom k tomu, že by odvolací súd sám, svojvoľne, len na základe všeobecnej formulácie vyhodnotil, že vykonanými prácami došlo k znehodnoteniu rodinného domu, a to napriek tomu, že prvoinštančný súd oprel svoje rozhodnutie o odborné znalosti znalca, ako to tvrdia žalobcovia v dovolaní. Je zrejmé, že odvolací súd pri svojom rozhodovaní vyhodnotil všetky v konaní vykonané dôkazy, a to jednotlivo i v ich vzájomných súvislostiach a dospel k záveru, že žalobcovia 1/, 2/ neunesli dôkazné bremeno v konaní a nepreukázali, že by žalovaný na ich úkor získal majetkový prospech, ktorý by bol povinný im vydať podľa zásad o vydaní bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka.

22. Je potrebné podotknúť, že z hľadiska obsahu dovolania (§ 124 ods. 1 CSP) je zrejmé, že dovolatelia v dovolaní spochybňujú vykonané dokazovanie a jeho hodnotenie odvolacím súdom, osobitne v časti vyhodnotenia znaleckých posudkov, produkovaných stranami v konaní, a navodzujú vlastné hodnotenie smerujúce k založeniu svojho názoru na skutkové a právne posúdenie sporu a úspechu v spore, že žalovanému vzniklo v dôsledku vykonania stavebných prác žalobcami na nehnuteľnosti bezdôvodné obohatenie, ktoré je povinný im vydať. Dovolatelia tak v podstate tvrdia, že k porušeniu práva na spravodlivý proces došlo nesprávnym vyhodnotením dokazovania, nesprávnym zistením skutkového stavu a tým, že odvolací súd nevzal do úvahy nimi namietané skutočnosti.

22.1. Na hodnotenie skutkových okolností a zisťovanie skutkového stavu dovolací súd nie je oprávnený, lebo je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP). Dovolaním sa preto nemožno úspešne domáhať revízie skutkových zistení urobených súdmi prvej a druhej inštancie. Inými slovami, na hodnotenie skutkových okolností a zisťovanie skutkového stavu sú povolané súdy prvej a druhej inštancie ako skutkové súdy, a nie dovolací súd, ktorého prieskum skutkových zistení nespočíva v prehodnocovaní skutkového stavu, ale len v kontrole postupu súdu pri procese jeho zisťovania (porovnaj I. ÚS 6/2018). V rámci tejto kontroly dovolací súd má tiež možnosť vyhodnotiť a posúdiť, či konajúcimi súdmi prijaté skutkové závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces (IV. ÚS 252/04), čím by mohlo dôjsť k vade zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP, avšak dovolanie na takých argumentoch nestálo a dovolací súd ex officio (z úradnej povinnosti) dané vady sám nevyhľadáva. Pokiaľ súdy nižšej inštancie opierali svoje zistenia o vykonané dôkazy, ktoré ale nevyhodnotili podľa predstáv žalobcov, nešlo o postup vylučujúci, či znemožňujúci žalobcom realizáciu procesných práv priznaných im CSP. Dovolanie je tak formulované (len) ako nesúhlasný prejav dovolateľov so skutkovými zisteniami súdov nižšej inštancie a ich právnym posúdením, ktorý ale túto argumentáciu neposúva do relevantnej roviny dovolacieho dôvodu v zmysle § 420 písm. f) CSP.

22.2. Z napadnutého rozsudku dovolacieho súdu vyplýva, že odvolací súd na základe dokazovania vykonaného pred súdom prvej inštancie a zopakovaného pred odvolacím súdom, dospel k záveru, že vykonaním búracích (rekonštrukčných) prác žalobcami na strane žalovaného sa majetok žalovaného nezvýšil o žiadnu hodnotu, k bezdôvodnému obohateniu na jeho strane na úkor žalobcov 1/, 2/ nedošlo; naopak, nehnuteľnosť bola predaná tretej osobe za cenu podstatne nižšiu. Nesprávne vyhodnotenie vykonaných dôkazov, ktoré dovolatelia naznačujú v dovolaní, nie je v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu považované za vadu zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP, ktorá by zakladala prípustnosť

dovolania.

23. Odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu má podľa názoru dovolacieho súdu všetky zákonom vyžadované náležitosti v zmysle ustanovenia § 393 CSP a § 220 ods. 2 CSP z hľadiska formálnej štruktúry, obsahuje aj zdôvodnenie všetkých pre vec podstatných skutkových a právnych otázok, vykazuje logickú, funkčnú a teleologickú zhodu s priebehom konania a nemožno ho považovať za neodôvodnené, či zjavne arbitrárne (svojvoľné). Dovolací súd nezistil, že by v danej veci išlo o takýto prípad vybočenia z medzí ustanovenia § 393 ods. 2 CSP, ktorým by došlo k porušeniu práva žalobcov na spravodlivý proces. Odvolací súd odôvodnil zmeňujúci výrok svojho rozhodnutia spôsobom zodpovedajúcim zákonu. Odvolací súd podrobne zdôvodnil, prečo dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je potrebné zmeniť a žalobu v zostávajúcej časti zamietnuť. Z odôvodnenia rozsudku vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami aj úvahami pri hodnotení dôkazov na jednej strane a právnymi závermi na strane druhej. V hodnotení skutkových zistení neabsentuje žiadna relevantná skutočnosť alebo okolnosť. Argumentácia odvolacieho súdu je koherentná a jeho rozhodnutie konzistentné, logické a presvedčivé.

23.1. V reakcii na dovolacie argumenty žalobcov dovolací súd uvádza, že za procesnú vadu konania podľa § 420 písm. f) CSP nemožno považovať to, že odvolací súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa predstáv dovolateľa, ale len to, že ho neodôvodnil objektívne uspokojivým spôsobom, čo nie je daný prípad. Žalobcovia preto neopodstatnene namietajú, že odvolací súd im nedostatočným odôvodnením rozhodnutia znemožnil, aby uskutočňovali svoje procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

23.2. V tejto súvislosti považuje dovolací súd za potrebné poznamenať, že odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia nemusí dať odpoveď na všetky odvolacie námietky uvedené v odvolaní, ale len na tie, ktoré majú pre rozhodnutie o odvolaní podstatný význam, ktoré zostali sporné alebo na ktoré považuje odvolací súd za nevyhnutné dať odpoveď z hľadiska doplnenia dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie (II. ÚS 78/05). Aj stabilná rozhodovacia činnosť ústavného súdu (II. ÚS 4/94, II. ÚS 3/97, IV. ÚS 324/2011) rešpektuje názor, podľa ktorého nemožno právo na súdnu ochranu stotožňovať s procesným úspechom, z čoho vyplýva, že všeobecný súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom strán sporu vrátane ich dôvodov a námietok. Samotné odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované právo strany sporu na spravodlivé súdne konanie (IV. ÚS 112/05, IV. ÚS 324/2011).

24. Podľa dovolacieho súdu, rozsudok odvolacieho súdu vo vyššie uvedenom ponímaní nemožno považovať ani za svojvoľný (arbitráry), lebo nejde o prípad, kedy by súd vôbec nedal uspokojujúcu odpoveď na argumenty žalobcov. Skutočnosť, že žalobcovia sa s právnym názorom všeobecného súdu nestotožňujú, nemôže viesť k záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti rozhodnutia odvolacieho súdu (napr. I. ÚS 188/06).

25. Vzhľadom na to, že dovolatelia vo svojom dovolaní namietajú, že: „Odvolací súd založil svoje rozhodnutie na ustanoveniach absolútne neplatnej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, čo je nesprávne právne posúdenie veci.“; že „Prvoinštančný a j odvolací súd nepodrobili prieskumu samotnú kúpnu zmluvu uvedenú v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, ktorá sama osebe ku dňu, kedy žalovaný vyzval žalobcov na jej uzavretie, bola neplatná, pretože nebola vkladuschopná ...“; že „nemohli podpísať vkladu nespôsobilú realizačnú kúpnu zmluvu s nesprávnym určením predmetu prevodu, čo je prvoinštančným ako aj odvolacím súdom nesprávne právne posúdenie veci“, že „odvolací súd vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci a svoje rozhodnutie mal podriaďiť pod režim § 457 Občianskeho zákonníka a nie podľa absolútne neplatnej realizačnej kúpnej zmluvy obsiahnutej v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve“; že „Právny názor odvolacieho súdu, že žalobcami vykonanými stavebnými prácami sa nehnuteľnosť len znehodnotila a v žiadnom prípade nemohlo dôjsť k jej zhodnoteniu, je v rozpore s notoriou, kedy vždy rekonštrukcia nehnuteľnosti vedie k odstráneniu existujúcich väd na nehnuteľnosti a v konečnom dôsledku vedie k zhodnoteniu nehnuteľnosti, inak rekonštrukcia nemá význam.“, dovolací súd

poznámenáva, že pri posudzovaní splnenia požiadaviek na riadne odôvodnenie rozhodnutia z hľadiska namietanej zmätočnostnej vady v zmysle § 420 písm. f) CSP, správnosť právnych záverov, ku ktorým oba sudy nižšej inštancie dospeli, nie je relevantná, lebo prípadné nesprávne právne posúdenie sporu túto vadu zmätočnosti nezakladá (porovnaj judikáty R 54/2012 a R 24/2017), tento právny záver považuje i ústavný súd za akceptovateľný (I. ÚS 61/2019). Vo vzťahu k námietke nesprávneho právneho posúdenia otázky premĺčania časti nároku žalobcov súdom prvej inštancie dovolací súd navyše dodáva, že predmetom dovolacieho prieskumu môže byť len rozhodnutie odvolacieho súdu.

26. Ak dovolatelia namietali nevykonanie dôkazov, ktoré žalobkyňa 2/ navrhla vykonať v podaní, doručenom a prezentovanom žalobkyňou 2 / n a pojednávaní odvolacieho súdu dňa 15. júna 2023, dovolací súd poznámenáva, že z obsahu podania žiadny konkrétny dôkazný návrh žalobkyne 2/ nevyplyva, keď žalobkyňa 2/ uviedla: „Znalecké vyčíslenie škody v jednotlivých nárokoch uvedených v žalobe nemá za následok zmenu žaloby, ale len jej spresnenie v čom prvoinštančný súd bezdôvodné obohatenie, ktoré predstavuje investície do cudzej nehnuteľnosti vyčíslené znaleckým posudkom č. XXX/XXXX, nesprávne právne posúdil, a preto navrhujeme, aby odvolací súd v tomto smere vykonal dokazovanie.“ Navyše, zástupkyňa žalobcov podľa zápisnice z pojednávania na následnú otázku súdu uviedla, že nemá návrh na doplnenie dokazovania.

27. Vo vzťahu k dovolaniu žalobcov podľa § 420 písm. f) CSP dovolací súd tak uzatvára, že v posudzovanom prípade obsah spisu nedáva podklad pre záver, že odvolací súd svoje rozhodnutie odôvodnil spôsobom, ktorým by založil procesnú vadu zmätočnosti spočívajúcu v nepreskúmateľnosti, extrémnom nesúlade skutkových záverov s vykonaným dokazovaním v zmysle § 420 písm. f) CSP. Dovolatelia tiež neopodstatnene namietali nesprávny procesný postup odvolacieho súdu, ktorý im mal znemožniť uskutočňovanie im patriacich procesných práv v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

28. Zhrnúc vyššie uvedené dovolací súd konštatuje, že dovolanie žalobcov 1/, 2/ namietajúce vadu podľa § 420 písm. f) CSP je síce prípustné, ale nie dôvodné. Vzhľadom na uvedené dovolací súd dovolanie žalobcov 1/, 2/ zamietol (§ 448 CSP).

29. O nároku na náhradu trov dovolacieho konania dovolací súd rozhodol v zmysle § 453 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP tak, že žalovanému priznal nárok na náhradu trov dovolacieho konania voči žalobcom 1/, 2/ v súlade so zásadou úspechu vyplývajúcou z § 255 ods. 1 CSP s tým, že o výške náhrady trov dovolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie v zmysle § 262 ods. 2 CSP.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.