

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	3Cdo/43/2024
Identifikačné číslo spisu:	4222201787
Dátum vydania rozhodnutia:	25.06.2025
Meno a priezvisko:	Mgr. Renáta Gavalcová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2025:4222201787.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobkyne M. I., narodenej B. zastúpenej advokátom JUDr. Gabrielom Szabóm, Kolárovo, Kostolné námestie 32, proti žalovanej S. G., narodenej G. zastúpenej advokátkou Mgr. Danou Hankovou, Nové Zámky, M. R. Štefánika 3, o nahradenie prejavu vôle žalovanej, vedenom na Okresnom súde Komárno pod sp. zn. 17C/37/2022, o dovolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 09. novembra 2023 sp. zn. 26Co/11/2023, takto

rozhodol:

I. Dovolanie o d m i e t a.

II. Žalobkyňa má voči žalovanej nárok na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Komárno (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „prvoinštančný súd“) rozsudkom z 21. júna 2023, č. k. 17C/37/2022-172 rozhodol tak, že vo výroku I. nahradil prejav vôle žalovanej v kúpnej zmluve v znení špecifikovanom vo výroku I.; a vo výroku II. priznal žalobkyni voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

1.1. Súd prvej inštancie napadnutý rozsudok odôvodnil tým, že z vykonaného dokazovania a prednesu sporových strán ako aj v konaní predloženými listinnými dôkazmi mal preukázané, že v danom prípade dňa 28. 06. 2021 žalobkyňa ako budúca kupujúca uzatvorila so žalovanou ako budúcou predávajúcou zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy (ďalej len „ZBKZ“), predmetom ktorej bolo uzavretie budúcej kúpnej zmluvy. V zmysle ZBKZ sa zmluvné strany zaviazali, že v lehote do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy žalovanej (budúcej predávajúcej) podľa bodu 2. tohto článku zmluvy adresovanej žalobkyni (budúcej kupujúcej) uzavrú kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť s dohodnutým obsahom podľa prílohy č. 1 zmluvy, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (bod 1. Článok II. ZBKZ). Žalobkyňa a žalovaná sa dohodli na podstatných náležitostiach kúpnej zmluvy. Súd prvej inštancie mal za preukázané, že v danom spore žalovaná neosvedčila skutočnosti tvrdené v odstúpení od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 10. 12. 2021 podľa ust. § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka, keďže v konaní nebolo preukázané, že by sa okolnosti, z ktorých vychádzala v čase vzniku záväzku do času uzavretia kúpnej zmluvy zmenili do takej miery, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela. Súd prvej inštancie mal za nesporné, že zmena nastala vo vôľovej sfére

žalovanej, a to v jej úmysle predat' danú nehnuteľnosť, resp. za akú cenu predat' danú nehnuteľnosť a nie v skutkových okolnostiach. Zmena vôle účastníka zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy nie je zákonným dôvodom v zmysle ust. § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka na odstúpenie od zmluvy a takýto dôvod odstúpenia od zmluvy nebol dohodnutý ani stranami pri uzatváraní zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Vzhľadom na uvedené, vyhodnotil súd prvej inštancie odstúpenie od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 10. 12. 2021 ako neplatné, keďže žalovaná nepreukázala, že by sa okolnosti, z ktorých vychádzala v čase vzniku záväzku do času uzavretia kúpnej zmluvy zmenili do takej miery, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela, a teda toto odstúpenie nespĺňa náležitosti v zmysle ust. § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka. Súd vyhodnotil obranu žalovanej spočívajúcu v skutočnosti, že finančné prostriedky z 1. splátky kúpnej ceny boli žalovanej vyplatené tretou osobou, druhom žalobkyne a nie samotnou žalobkyňou ako aj to, že táto tretia osoba je priamym susedom žalovanej, výlučným vlastníkom susediaceho pozemku, na ktorom žije v rodinnom dome so žalobkyňou v dlhodobom partnerskom zväzku, a teda stranou kúpnej zmluvy mala byť táto osoba a nie žalobkyňa, ako irelevantnú, keďže v zmysle zmluvnej voľnosti je v dispozícii strán zmluvy, s kým uzavrú dvojstranný právny akt a žalovaná uzavrela zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 28. 06. 2021 sama, z vlastnej vôle a bez nátlaku. Keďže žalovaná v 15-dňovej lehote, plynúcej teda najneskôr odo dňa doručenia žaloby, t. j. 03. 06. 2022, teda do 18. 06. 2022 neuzatvorila kúpnu zmluvu, súd nahradil prejav jej vôle tak, ako je to uvedené vo výroku I. napadnutého rozsudku.

1.2. Súd prvej inštancie k námietke žalovanej, že zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy nie je platná z dôvodu absencie podstatných náležitostí ako je kúpna cena, jej výška, splatnosť a spôsob dojednania a zároveň, že ak je kúpna cena vo výške 5.000 eur, tak podľa § 589 Občianskeho zákonníka nie je dojednaná v súlade so všeobecne záväznými predpismi a podľa § 40a Občianskeho zákonníka je relatívne neplatná uviedol, že uvedenými tvrdeniami si sama žalobkyňa protirečí, keďže najskôr uvádza, že kúpna cena nebola dojednaná a z tohto dôvodu zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy nemôže byť platná a následne v ďalšej vete uviedla, že táto zmluva nemôže byť platná z dôvodu, že kúpna cena vo výške 5.000 eur nebola dojednaná v súlade so všeobecne záväznými predpismi. Žalovaná však podľa súdu prvej inštancie neuviedla, v rozpore s akými všeobecne záväznými predpismi mala byť kúpna cena dojednaná. Kúpna cena medzi stranami bola písomne dojednaná vo výške 5.000 eur. Súd prvej inštancie vyhodnotil, že toto dojednanie spĺňa podmienku v zmysle § 589 Občianskeho zákonníka a zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy je platným právnym aktom v zmysle § 488 a nasl. a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka. Zároveň v zmysle uvedeného mal súd prvej inštancie preukázanú aj aktívnu vecnú legitimitáciu žalobkyne. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia ďalej vyplýva, že z vyjadrenia žalovanej bolo zistené, že na nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom spornej kúpnej zmluvy sa nachádzajú dve stavby, ktoré nie sú vlastníctvom žalovanej. Jedná sa o prístavbu k rodinnému domu na konci pozemku žalovanej, ktorá prístavba je vedená na liste vlastníctva č. B. v katastrálnom území J. vo vlastníctve L. N., druhá žalobkyne, s ktorým tieto nehnuteľnosti spoločne užívajú. Rovnako z vyjadrení sporových strán na pojednávaní bolo zistené, že tieto nehnuteľnosti nie sú stavebným pozemkom, nemajú samostatný prístup a zavedené inžinierske siete. V konaní ani jedna zo sporových strán nenavrhol vykonať dôkaz skutočným ohodnotením predmetnej nehnuteľnosti, ktorý by súdu prvej inštancie umožnil objektívne posúdiť, či rozdiel výšky dojednanej ceny a jej reálnej hodnoty je v takom rozsahu, aby bolo možné posúdiť jeho rozpor s dobrými mravmi, ako namietala žalovaná. Žalobkyňa text kúpnej zmluvy, v ktorej navrhla nahradiť prejav vôle žalovanej ako predávajúcej uviedla nielen v navrhnutom výroku rozsudku, ale táto zmluva tvorí aj neoddeliteľnú súčasť napadnutého rozsudku. Skutočnosť namietaná žalovanou, že so žalobou predložená kúpna zmluva nie je v súlade s dojednaniaми v zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy a vykazuje vady, súd prvej inštancie uviedol, že vzhľadom na tieto vady v článku II. bod 1. kúpnej zmluvy, kde sa nachádza poznámka autora textu o spôsobe úhrady kúpnej ceny, avšak súd prvej inštancie túto vyhodnotil ako písársku chybu, ktorá nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy. Vzhľadom na všetky uvedené dôvody a ich vzájomné súvislosti súd prvej inštancie žalobe vyhovel a nahradil prejav vôle žalovanej ako predávajúcej v kúpnej zmluve uvedenej vo výroku I. napadnutého rozsudku.

1.2. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol vo výroku II. napadnutého rozsudku v zmysle § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „CSP“), keďže žalobkyňa bola v konaní úspešnou stranou sporu v rozsahu 100 %.

2. Krajský súd v Nitre (ďalej aj „krajský súd“ alebo „odvolací súd“), na odvolanie žalovanej, rozsudkom z 09. novembra 2023 sp. zn. 26Co/11/2023 potvrdil rozsudok okresného súdu; a určil, že žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyni náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % na účet právneho zástupcu žalobkyne do 3 dní od doručenia rozhodnutia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.

2.1. Odvolací súd konštatoval, že zmena okolností nenastala v objektívnej sfére, ale len vo vôľovej sfére žalovanej, ktorá po uzavretí ZBKZ považovala už dohodnutú kúpnu cenu za neprimerane nízku. Podľa odvolacieho súdu nenastala po uzatvorení ZBKZ taká objektívna zmena pomerov, ktorú by žalovaná nemohla predvídať, pričom je potrebné zároveň zohľadniť fakt, že žalovaná v konaní nepreukázala dostatočne, že k zmene hodnoty predmetných nehnuteľností oproti dohodnutej kúpnej cene skutočne došlo tak, ako tvrdila (teda o štvornásobok). V čase, keď sa žalovaná rozhodla predáť nehnuteľnosti a uzatvoriť so žalobkyňou ako kupujúcou kúpnu zmluvu k nehnuteľnostiam (čo bola jej slobodná a vážna vôľa), nič jej nebránilo, aby si zistila trhovú hodnotu nehnuteľností, či už odhadom realitných kancelárií alebo znalcov a na základe týchto informácií stanovila kúpnu cenu. Nakoniec, bola to žalovaná ako predávajúca, ktorá určila kúpnu cenu nehnuteľností, a ktorú žalobkyňa ako kupujúca akceptovala. Nemožno teda práve od žalobkyne spravodlivo požadovať, aby akceptovala zmenu kúpnej ceny len na základe subjektívneho vnímania hodnoty predmetu prevodu žalovanou. Pokiaľ ide o hodnotu nehnuteľností stanovenú realitnou kanceláriou (Prvá realitná Komárno s.r.o.), odvolací súd sa v plnej miere stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, podľa ktorého bolo jej stanovisko príliš všeobecné a nezahŕňajúce špecifiká predmetnej nehnuteľnosti na to, aby bolo možné konštatovať, že trhová cena nehnuteľností vzrástla po uzavretí ZBKZ o štvornásobok. V tejto súvislosti odvolací súd zároveň zdôrazňuje, že na to, aby mohol súd dospieť k záveru, že došlo k podstatnej zmene okolností, musí strana, (ktorá túto zmenu tvrdí) preukázať jednak existenciu určitej skutočnosti (v tomto prípade hodnoty nehnuteľností) k okamihu uzavretia zmluvy o budúcej zmluve ako aj existenciu zmeny tejto skutočnosti po uzavretí takejto zmluvy (v tomto prípade tvrdenej zvýšenej hodnoty nehnuteľností). Žalovaná však v konaní nepreukázala (napr. znaleckým posudkom alebo odborným vyjadrením) ani to, že by hodnota prevádzaných nehnuteľností v čase uzavretia ZBKZ mala všeobecnú hodnotu v určitej výške, keďže kúpna cena bola stanovená vôľou zmluvných strán, ale nepreukázala ani inú (vyššiu) hodnotu týchto nehnuteľností po uzavretí ZBKZ (žalovaná ani za týmto účelom nenavrhla žiadne dokazovanie). Preto nemožno dospieť k záveru o podstatnej zmene okolností tak, ako to tvrdila žalovaná, keďže ohľadne svojho tvrdenia neunesla dôkazné bremeno. Pokiaľ ide o odvolanie žalovanej voči výroku II. napadnutého rozhodnutia o trovách konania, žalovaná neuviedla vo svojom odvolaní vo vzťahu k tomuto výroku žiadnu odvolaciu argumentáciu, a preto odvolací súd nemohol podrobiť tento výrok náležitému odvolaciemu prieskumu. Napriek tomu nevzhliadol pochybenie v odôvodnení súdu prvej inštancie k tomuto výroku a považuje ho za vecne a právne správny, keďže žalobkyňa bola v konaní úspešná v rozsahu 100 % uplatneného nároku.

2.2. Keďže žalobkyňa bola v odvolacom konaní v celom rozsahu úspešná, odvolací súd jej výkonom II. tohto rozhodnutia priznal voči žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. O výške trov rozhodne súd prvej inštancie.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu podala žalovaná (ďalej aj „dovolateľka“) dovolanie, ktoré odôvodnila poukazom na ustanovenie § 420 písm. f) CSP.

3.1. Dovolateľka je názoru, že súd prvej inštancie ako aj odvolací súd nesprávne vyhodnotili predložené dôkazy, keď usúdili, že hodnota predmetnej nehnuteľnosti sa nezmenila natoľko, aby bolo uzavretie kúpnej zmluvy v rozpore s dobrými mravmi. Konajúce súdy len stroho uviedli, že vyjadrenie realitnej kancelárie Prvá realitná Komárno s.r.o. zo dňa 02. 12. 2021 je veľmi všeobecné, pretože pri výpočte ceny nehnuteľnosti vychádzala len z výpočtu výmery pozemku násobenej všeobecnou výškou cien z aktuálnych ponúk podobného typu nehnuteľností. Takýto postup je však pri určovaní hodnoty nehnuteľností bežný, a preto neexistuje dôvod, ktorý by spochybňoval objektívnosť uvedeného vyjadrenia. Z vyššie uvedeného vyplýva, že súd prvej inštancie sa mal zaoberať aj takýmto vyjadrením a výpočtom ceny, nakoľko predmetné vyjadrenie vychádzalo z aktuálnych ponúk podobného typu nehnuteľností. Odvolací súd mal za to, že žalovaná v konaní nepreukázala, že by hodnota prevádzaných nehnuteľností mala v čase uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve všeobecnú hodnotu v inej

výške, ako mala v čase, keď malo dôjsť k uzatvoreniu hlavnej kúpnej zmluvy. Podľa názoru dovolateľky však k takémuto preukázaniu prišlo, a preto súd nesprávne právne posúdil vec, nakoľko pri takomto náraste cien nemožno od žalovanej spravodlivo požadovať, aby uzatvorila, riadnu kúpnu zmluvu. Vyriešenie tejto otázky malo vplyv na aj na rozhodnutie samotného súdu. Dovolateľka navrhuje napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie.

4. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení k dovolaniu uviedla, že predmetné stanovisko realitnej kancelárie nijako nemá dopad na posúdenie a nepreukazuje, či došlo/nedošlo k naplneniu ustanovenia § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka. Žalovanou namietaná kúpna cena nehnuteľnosti bola stanovená vzájomnou dohodou medzi samotnou žalovanou a žalobkyňou, pričom žalovanej nič nebránilo v tom, aby si hodnotu nehnuteľnosti u realitnej kancelárie, alebo akýmkoľvek iným spôsobom overila v čase uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Z toho dôvodu nemožno od žalobkyne spravodlivo požadovať, aby akceptovala zmenu kúpnej ceny nehnuteľnosti len na základe zmeny názoru na hodnotu nehnuteľnosti žalovanou. Ku skutkovým a právnym záverom, na ktorých prvoinštančný ako aj odvolací súd založili svoje hodnotiace závery a rozhodnutia, dospeli na základe relevantných dôkazov, ktoré riadne a v potrebnom rozsahu vykonali a vyhodnotili, pričom žalovaná v priebehu prvoinštančného ani odvolacieho konania ohľadne svojich tvrdení dôkazné bremeno neunesla. Skutočnosť, že žalovaná nechce alebo nevie pripustiť, že ohodnotenie nehnuteľnosti realitnou kanceláriou, ako ani zmena jej rozhodnutia o výške kúpnej ceny nehnuteľnosti po uzatvorení zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, neumožňuje použiť § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka na daný prípad, ešte nezakladá prípustnosť dovolania. Žalobkyňa navrhuje, aby dovolací súd dovolanie ako neprípustné odmietol, resp. ako nedôvodné zamietol.

5. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP), po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie treba odmietnuť. Na odôvodnenie uvedeného záveru dovolací súd uvádza nasledovné:

6. Podľa § 419 CSP proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné sú vymenované v § 420 a § 421 CSP.

7. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP). Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 CSP). Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f) CSP, je (procesnou) povinnosťou dovolateľa vysvetliť, z čoho konkrétne vyvodzuje prípustnosť dovolania a v spojitosti s tým označiť v dovolaní náležitým spôsobom tiež dovolací dôvod. V dôsledku spomenutej viazanosti neskúma dovolací súd správnosť napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom.

8. 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). 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 uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia v takej miere (intenzite), v dôsledku ktorej došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

8.1. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nezávislom a nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom; jeho integrálnou súčasťou je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce súdne konanie. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti jeho strán, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na predvídateľnosť rozhodnutia a na jeho riadne odôvodnenie, zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti).

8.2. Porušením práva na spravodlivý proces v zmysle uvedeného ustanovenia zákona treba rozumieť

nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca, a ktoré zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva.

9. Dovolateľka namietala nesprávne vyhodnotené dokazovanie a nedostatočné zistenie skutkového stavu veci. Najmä poukazovala na to, že súd prvej inštancie ako aj odvolací súd nesprávne vyhodnotili predložené dôkazy, keď usúdili, že hodnota predmetnej nehnuteľnosti sa nezmenila natoľko, aby bolo uzavretie kúpnej zmluvy v rozpore s dobrými mravmi. Podľa dovolateľky bolo preukázané, že hodnota prevádzaných nehnuteľností mala v čase uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve všeobecnú hodnotu v inej výške, ako mala v čase, keď malo dôjsť k uzatvoreniu hlavnej kúpnej zmluvy.

10. Dovolací súd nie je oprávnený prehodnocovať skutkové závery odvolacieho súdu, lebo je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP).

11. Dovolací súd k tejto námietke dovolateľky uvádza, že dokazovaním je časť civilného konania, v rámci ktorej si súd vytvára poznatky, potrebné na rozhodnutie vo veci. Právomoc konať o veci, ktorej sa návrh týka, v sebe obsahuje právomoc posúdiť to, či a aké dôkazy na zistenie skutkového stavu sú potrebné a akým spôsobom sa zabezpečí dôkaz na jeho vykonanie (I. ÚS 52/03). Súd v občianskom súdnom konaní nie je viazaný návrhmi účastníkov na vykonanie dokazovania a nie je povinný vykonať všetky navrhované dôkazy. Posúdenie návrhu na vykonanie dokazovania a rozhodnutie, ktoré z nich budú v rámci dokazovania vykonané, je vždy vecou súdu, a nie účastníkov konania (viď tiež uznesenia najvyššieho súdu sp. zn. 1Cdo/99/2011, 2Cdo/141/2012, 3Cdo/2012/2012, 4Cdo/125/2012, 5Cdo/251/2012, 6Cdo/36/2011 a 7Cdo/34/2011). Pokiaľ súd v priebehu civilného konania (prípadne) nevykoná všetky navrhované dôkazy alebo vykoná iné dôkazy na zistenie rozhodujúcich skutočností, nemožno to považovať za procesnú vadu konania znemožňujúcu realizáciu procesných oprávnení účastníka konania (viď R 125/1999). V takom prípade môžu byť síce nedostatočne zistené rozhodujúce skutkové okolnosti, (čo v konečnom dôsledku môže viesť dokonca až k vydaniu nesprávneho rozhodnutia), táto nesprávnosť ale v zmysle už dávnejšej judikatúry najvyššieho súdu nezakladá vadu zmätočnosti (k tomu viď R 37/1993 a rozhodnutia sp. zn. 3Cdo/888/2015, 4Cdo/34/2011, 5Cdo/149/2010, 6Cdo/60/2012, 7Cdo/86/2012).

12. Ani nesprávne vyhodnotenie dôkazov, ktoré dovolateľka naznačuje v dovolaní, nie je v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu považované za vadu zmätočnosti, ktorá by zakladala prípustnosť dovolania. Súdna prax sa ustálila na názore, že ak súd nesprávne vyhodnotí niektorý z vykonaných dôkazov, môže byť jeho rozhodnutie z tohto dôvodu vecne nesprávne, táto skutočnosť ale sama osebe nezakladá prípustnosť dovolania (viď R 42/1993, ale aj rozhodnutia sp. zn. 1Cdo/18/2011, 3Cdo/268/2012, 4Cdo/314/2012, 5Cdo/275/2013, 6Cdo/104/2010, 7Cdo/248/2012). Výnimkou sú iba rôzne závažné deficity v dokazovaní, (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.), prípadne konajúcimi súdmi svojvoľné, neudržateľné alebo v zrejmom omyle prijaté skutkové závery, ktoré by popreli zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces, čo však v preskúmanom spore nenastalo. Rovnako nemožno konštatovať zo strany súdov nižších inštancií akúkoľvek logickú, funkčnú či teleologickú nekonzistentnosť v procese hodnotenia dôkazov.

13. Podľa právneho názoru dovolacieho súdu ani v zmysle novšej právnej úpravy civilného sporového konania, ktorá nadobudla účinnosť 1. júla 2016, nie je dôvodom zakladajúcim prípustnosť dovolania podľa § 420 písm. f) CSP nedostatočné zistenie skutkového stavu, nevykonanie všetkých navrhovaných dôkazov alebo nesprávne vyhodnotenie niektorého dôkazu (viď rozhodnutia sp. zn. 3Cdo/26/2017, 4Cdo/56/2017, 5Cdo/90/2017, 8Cdo/187/2017, 2Cdo/344/2021). Súlad tohto právneho názoru s Ústavou Slovenskej republiky posudzoval ústavný súd napríklad v uznesení sp. zn. II. ÚS 465/2017 a III. ÚS 504/2024, nedospel však k záveru o jeho ústavnej neudržateľnosti.

13.1. Odvolací súd vo svojom rozhodnutí v bode 6. dostatočným spôsobom vyhodnotil, že „...Pokiaľ ide o hodnotu nehnuteľností stanovenú realitnou kanceláriou (Prvá realitná Komárno s.r.o.), odvolací súd sa v plnej miere stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, podľa ktorého bolo jej stanovisko príliš

všeobecné a nezahŕňajúce špecifiká predmetnej nehnuteľnosti na to, aby bolo možné konštatovať, že trhovú cenu nehnuteľností vzrástla po uzavretí ZBKZ o štvornásobok. V tejto súvislosti odvolací súd zároveň zdôrazňuje, že na to, aby mohol súd dospieť k záveru, že došlo k podstatnej zmene okolností, musí strana, (ktorá túto zmenu tvrdí) preukázať jednak existenciu určitej skutočnosti (v tomto prípade hodnoty nehnuteľnosti) k okamihu uzavretia zmluvy o budúcej zmluve ako aj existenciu zmeny tejto skutočnosti po uzavretí takejto zmluvy (v tomto prípade tvrdenej zvýšenej hodnoty nehnuteľnosti). Žalovaná však v konaní nepreukázala (napr. znaleckým posudkom alebo odborným vyjadrením) ani to, že by hodnota prevádzaných nehnuteľností v čase uzavretia ZBKZ mala všeobecnú hodnotu v určitej výške, keďže kúpna cena bola stanovená vôľou zmluvných strán, ale nepreukázala ani inú (vyššiu) hodnotu týchto nehnuteľností po uzavretí ZBKZ (žalovaná ani za týmto účelom nenavrhla žiadne dokazovanie). Preto nemožno dospieť k záveru o podstatnej zmene okolností tak, ako to tvrdila žalovaná, keďže ohľadne svojho tvrdenia neunesla dôkazné bremeno.“

13.2. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní dospel v bode 18. svojho rozhodnutia k relevantnému záveru, že „Žalovanou namietaná kúpna cena nehnuteľnosti bola stanovená vzájomnou dohodou medzi samotnou žalovanou a žalobkyňou v ZBKZ. Kúpna cena bola dohodnutá dňa 28. 06. 2021, pričom vyjadrenie realitnej kancelárie o trhovej hodnote nehnuteľnosti je zo dňa 02. 12. 2021. Vzhľadom na uvedené, mal súd za preukázané, že v danom spore žalovaná neosvedčila skutočnosti tvrdené v Odstúpení od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 10. 12. 2021 §50a ods. 3 Občianskeho zákonníka, nakoľko v konaní nebolo preukázané, že by sa okolnosti, z ktorých vychádzala v čase vzniku záväzku do času uzavretia kúpnej zmluvy zmenili do takej miery, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela. Zmena vôle účastníka zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy nie je zákonným dôvodom v zmysle ust. § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka na odstúpenie od zmluvy a takýto dôvod odstúpenia od zmluvy nebol dohodnutý ani stranami pri uzatváraní zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Vzhľadom na uvedené, vyhodnotil súd prvej inštancie odstúpenie od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 10. 12. 2021 ako neplatné, keďže žalovaná nepreukázala, že by sa okolnosti, z ktorých vychádzala v čase vzniku záväzku do času uzavretia kúpnej zmluvy zmenili do takej miery, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela, a teda toto odstúpenie nespĺňa náležitosti v zmysle ust. § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka“

14. Podľa názoru dovolacieho súdu odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu v spojení s odôvodnením rozsudku súdu prvej inštancie spĺňa kritériá pre odôvodňovanie rozhodnutí v zmysle § 393 ods. 2 CSP a § 220 ods. 2 CSP. Z odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu ako aj z rozhodnutia súdu prvej inštancie vyplýva, z ktorých dôkazov vychádzali a ako ich vyhodnotili, pričom podľa názoru dovolacieho súdu zistené skutkové závery odvolacieho súdu nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý (riadny) proces.

15. Z prieskumnej povahy dovolacieho konania a z charakteru dovolacieho konania vyplýva, že dokazovanie sa v ňom nevykonáva a dovolaciemu súdu ani neprislúcha prehodnocovať dôkazy vykonané v konaní na súdoch nižšej inštancie. To, akým spôsobom súd vykonáva a vyhodnocuje jednotlivé dôkazy, na ktoré prihliadne a v akej miere, je vždy vecou konajúceho súdu. Dovoláním sa nemožno domáhať revízie skutkových zistení urobených súdmi nižšej inštancie, ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania. Dovolateľkou tvrdené nesprávne hodnotenie dôkazov nie je preto spôsobilé založiť bez ďalšieho zmätočnosťnú vadu v zmysle § 420 písm. f) CSP.

16. To, že dovolateľka so skutkovými závermi vyjadrenými v odôvodnení rozhodnutia odvolacieho súdu nesúhlasila a nestotožnila sa s nimi, nemôže samo osebe viesť k založeniu prípustnosti dovolania podľa § 420 písm. f) CSP, pretože do práva na spravodlivý proces nepatrí právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ním predkladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jeho vôľou a požiadavkami, ale ani právo vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne dožadovať sa ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, I. ÚS 98/97, II. ÚS 3/97 a II. ÚS 251/03).

17. Na základe vyššie uvedeného možno uzavrieť, že odvolací súd v konaní nepostupoval spôsobom,

ktorý by bol v rozpore s kogentnými procesnými ustanoveniami, a ktorým by došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Dovolací súd dospel k záveru, že dovolateľka neopodstatnene namieta nesprávny procesný postup odvolacieho súdu, ktorý mal znemožniť uskutočňovanie jej procesných práv v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 písm. f) CSP). Dovolací súd preto dovolanie žalovanej ako procesne neprípustné odmietol podľa § 447 písm. c) CSP.

18. Žalobkyňa bola v dovolacom konaní úspešná, preto jej dovolací súd na základe ustanovenia § 453 ods. 1 s použitím § 255 ods. 1 CSP priznal nárok na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

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

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.