

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	5Cdo/205/2019
Identifikačné číslo spisu:	5417203489
Dátum vydania rozhodnutia:	28.09.2021
Meno a priezvisko:	JUDr. Jana Bajánková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2021:5417203489.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Bajánkovej a sudkyň JUDr. Věry Petříkovej a JUDr. Jany Haluškovéj, v spore žalobcu R. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXX/X-XX, XXX XX E. Q., zastúpeného Advokátska kancelária SLAMKA & Partners s. r. o., so sídlom Radlinského 1735/29, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 50 120 000, proti žalovanej I. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXX/X-XX, XXX XX E. Q., zastúpenej ŠTELLMACHOVÁ & PARTNERS s. r. o., so sídlom M. Pišúta 936/16, 031 01 Liptovský Mikuláš, IČO: 36 861 251, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam a o určenie vlastníctva, vedenom na Okresnom súde Dolný Kubín pod sp. zn. 7C/42/2017, o dovolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Žiline č. k. 5Co/76/2019-271 zo dňa 13. augusta 2019 takto

rozhodol:

I. Dovolanie z a m i e t a.

II. Žalobca m á voči žalovanej nárok na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Dolný Kubín (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „okresný súd“) rozsudkom zo dňa 27. novembra 2018 č. k. 7C/42/2017-168 žalobu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva zamietol (I. výrok), vzájomnú žalobu žalovanej o určenie vlastníckeho práva zamietol (II. výrok) a rozhodol, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania (III. výrok).

1.1. Z dôvodov rozsudku vyplýva, že predmetom konania bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva strán sporu k bytu č. XX na II. poschodí a v podkroví bytového domu č. XXX na R. C.. L. E. Q., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 8862/68379-ín a spoluvlastníckeho podielu k pozemku CKN parc. č. XXX o veľkosti 8862/68379-ín, zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX Okresného úradu Dolný Kubín, katastrálneho odboru, pre k. ú. Q., ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve žalobcu s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 3-iny a žalovanej s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 1-ina. Žalobca navrhol zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo prikázaním nehnuteľností do jeho vlastníctva s vyplatením odplaty 17.500,- eur žalovanej. Žalovaná reagovala vzájomnou žalobou, ktorou sa domáhala určenia svojho výlučného vlastníctva uvedených nehnuteľností tvrdiac, že od kúpnej zmluvy platne odstúpila dňa

18.01.2018. Súd prvej inštancie mal preukázané, že dňa 26.06.2017 žalobca ako budúci kupujúci a žalovaná ako budúca predávajúca uzatvorili zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorou sa žalovaná zaviazala uzavrieť so žalobcom kúpnu zmluvu o odplatnom prevode uvedených nehnuteľností. Kúpnu zmluvou zo dňa 18.08.2018 (správne má byť 18.08.2017, pozn. dovolacieho súdu) žalovaná predala žalobcovi tieto nehnuteľnosti v spoluvlastníckom podiele 3-iny. Kúpna cena uvedená v bode VI. sumou 36.000,- eur bola podľa zmluvy vyplatená žalovanej pred podpisom kúpnej zmluvy, a to počas roka 2012 formou investícií do bytu, ktorý je predmetom tejto zmluvy. Žalovaná podpisom zmluvy potvrdila vyplatenie kúpnej ceny vo výške 36.000,- eur týmto spôsobom, pravosť jej podpisu na kúpnej zmluve bola osvedčená Mestom Dolný Kubín dňa 18.08.2018 (správne má byť 18.08.2017, pozn. dovolacieho súdu). Vklad vlastníckeho práva bol na základe tejto zmluvy povolený rozhodnutím Okresného úradu Dolný Kubín, katastrálneho odboru v konaní č. V 15552/2017 dňa 23.08.2017. Dňa 16.03.2011 Mesto Dolný Kubín ako stavebný úrad na základe žiadosti žalovanej vydalo stavebné povolenie, ktorým sa povolila prestavba podkrovia nad bytom č. XX v jestvujúcej bytovej budove s č. XXX, čím sa mal vytvoriť mezonetový byt; rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 11.04.2011. Dňa 04.11.2011 žalovaná podala návrh na kolaudáciu stavby a kolaudačným rozhodnutím Mesta Dolný Kubín bolo žalovanej povolené užívanie stavby „prestavba podkrovia“. Podľa tohto rozhodnutia bol z bytu vytvorený mezonetový byt vstavbou obytných priestorov v časti podkrovia bytového domu, pričom podkrovné priestory sú prístupné novovytvoreným schodišťom situovaným v priestore bytu. Úžitková plocha podkrovia je 43,4 m². Znalčka z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností S.. J. Q. v žalobcom predloženom znaleckom posudku č. 73/2017 zo dňa 20.10.2017 stanovila všeobecnú hodnotu nehnuteľností zaokrúhlene na sumu 70.000,- eur.

1.2. Aplikujúc ustanovenia § 136 ods. 1 a ods. 2 prvej vety, § 137 ods. 1 a 2, § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“) okresný súd žalobu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva zamietol po porovnaní situácie, ktorá by vznikla žalovanej v prípade vyhovievania žalobe so situáciou, ktorá by žalobcovi vznikla v prípade jej zamietnutia. Žalobca najskôr žiadal prikázanie nehnuteľností do jeho vlastníctva za náhradu, bolo ale preukázané, že žalobca má v súčasnosti zabezpečené bývanie a na pojednávaní konanom dňa 08.11.2018 uviedol, že má záujem o vyplatenie svojho podielu ako odstupujúci spoluvlastník. Žalovaná naopak prejavila záujem v byte bývať. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že existujú dôvody hodné osobitého zreteľa pre použitie § 142 ods. 2 OZ, keď žalobca nie je odkázaný na bývanie v byte a podstata záujmu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vychádza z nezhôd so žalovanou; naproti tomu záujem žalovanej na ponechaní si bytu vyplýva najmä zo skutočnosti, že byt pre ňu predstavuje jedinou možnosť bývania, býva tam aj s deťmi od malička a nemá žiadne úspory na vyplatenie žalobcovho podielu. So žalovanou v súčasnosti žije jej nezabezpečená dcéra R. J., nar. XX.XX.XXXX, študujúca na gymnáziu. Okresný súd preto po zhodnotení všetkých okolností dospel k záveru, že v tomto konaní existujú dôvody hodné osobitého zreteľa na strane žalovanej, a to stav odkázanosti na bývanie v nehnuteľnosti ako aj osobné väzby na nehnuteľnosť. Nemohol neprihliadnuť na skutočnosť, že v nehnuteľnosti býva aj nezabezpečené dieťa (dcéra žalovanej). Žalobca v porovnaní so žalovanou nemusí riešiť svoju existenčnú bytovú otázku.

1.3. Pri rozhodovaní o vzájomnej žalobe súd prvej inštancie vychádzal z ustanovení § 48 ods. 1, § 497, § 498, § 517 ods. 1, § 588 Občianskeho zákonníka a z § 137 Civilného sporového poriadku (ďalej aj „CSP“). O zamietnutí vzájomnej žaloby rozhodol pre neunesenie dôkazného bremena žalovanou týkajúceho sa jej tvrdení o nezaplatení kúpnej ceny žalobcom. Okresný súd konštatoval, že strany sporu sa dohodli na kúpnej cene už v zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 26.06.2017 a dohodli sa tiež, že kúpna cena bola už zaplatená formou investícií do bytu pred podpisom kúpnej zmluvy, čo žalovaná potvrdila aj svojím podpisom na kúpnej zmluve uzavretej dňa 18.08.2017. V jej bode VI. je výslovne uvedené, že suma vo výške 36.000,- eur bola žalobcom vyplatená žalovanej pred podpisom tejto kúpnej zmluvy, a to formou investícií do predmetného bytu, použitých na rozsiahle úpravy. Na odstúpenie od kúpnej zmluvy nebol daný dôvod, keď zo spisov Mesta Dolný Kubín aj svedeckých výpovedí vyplynulo, že v rokoch 2011 a 2012 prebiehala prestavba bytu, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve sporových strán. Zo svedeckých výpovedí (svedok J. T.) je zrejmé, čo potvrdila aj žalovaná, že investície boli hrazené žalobcom; žalovaná namietala len ich výšku. V zmysle § 497 OZ žalovanej zaniklo právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy, keď žalobca plnil podľa zmluvy a žalovaná takéto plnenie prijala (aj keby išlo o plnenie čiastočné). Právo žalovanej odstúpiť od zmluvy nezaložilo ani spochybňovanie výšky investícií. K tvrdeniu žalovanej o nemožnosti zaplataenia kúpnej ceny pred uzavretím kúpnej zmluvy súd

prvej inštancie poukázal na § 498 OZ, podľa ktorého na to, čo dal pred uzavretím zmluvy niektorý účastník, sa hľadá ako na preddavok. Žalovanej sa túto vyvrátiteľnú právnu domnienku v priebehu konania nepodarilo vyvrátiť. K poukazu žalovanej na komentár k OZ Števček a spol., rok 2015, podľa ktorého preddavok musí mať vždy preukázateľný vzťah ku konkrétnej zmluve, ktorá má byť uzavretá, pričom bez náležite prejavenej vôle ho následne nemožno započítať na plnenie z inej zmluvy okresný súd uviedol, že zmluvné dojednanie bodu VI. kúpnej zmluvy sa javí ako náležite prejavená vôľa zmluvných strán a takto poskytnutý preddavok má potom preukázateľný vzťah k uzavretej kúpnej zmluve. K argumentácii žalovanej rozsudkom NS ČR sp. zn. 30Cdo/21/2012, podľa ktorého nemožno vylúčiť, že hrubý nepomer plnenia jednej zo strán k tomu, čo poskytla druhá strana môže v spojitosti s ďalšími okolnosťami daného prípadu napĺňovať znaky konania kolidujúceho s dobrými mravmi okresný súd uviedol, že ide o poukaz na právnu vetu judikovanú už v rozsudku sp. zn. 30Cdo/1653/2009, ktorá je ale zároveň doplnená tým, že okolnosť hrubého nepomeru plnenia jednej zo strán k tomu, čo poskytla druhá strana nepredstavuje právne relevantnú skutočnosť, ktorá by sama o sebe mohla viesť k neplatnosti právneho úkonu. Súd prvej inštancie uzavrel, že vykonaným dokazovaním nezistil také okolnosti daného prípadu, ktoré by kolidovali s dobrými mravmi. Žalovaná neuniesla dôkazné bremeno ohľadom nezaplatenia kúpnej ceny, odstúpenie od kúpnej zmluvy má preto súd prvej inštancie za neplatný právny úkon a vzájomnú žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti musel zamietnuť.

1.4. Okresný súd nepovažoval za potrebné vykonať dokazovanie ohliadkou na mieste samom, lebo by neprinieslo ďalšie relevantné skutkové zistenia a javí sa ako nehospodárne. Návrhu žalovanej na vykonanie dokazovania znaleckým posudkom oceňujúcim práce vykonané a materiály použité pri rekonštrukcii bytu v cenách platných v roku 2012 súd prvej inštancie nevyhovel, lebo už vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalobca zaplatil kúpnu cenu formou preddavku investíciami do prestavby bytu, ktoré prebiehali v roku 2011 a v roku 2012. Znalecké dokazovanie ohľadom výšky sumy, ktorá bola skutočne poskytnutá žalovaným (správne má byť žalobcom, pozn. dovolacieho súdu) na prestavbu bytu bolo podľa súdu prvej inštancie s ohľadom na už vykonané dokazovanie zjavne nadbytočné.

1.5. O trovách konania súd rozhodol okresný súd podľa § 255 CSP, nakoľko žiadna zo sporových strán nemala v konaní úspech. Považoval za spravodlivé, aby každá sporová strana niesla vlastné náklady na trovy tohto konania.

2. Krajský súd v Žiline ako súd odvolací (ďalej tiež „odvolací súd“ alebo „krajský súd“) rozsudok súdu prvej inštancie rozsudkom č. k. 5Co/76/2019-271 zo dňa 13. augusta 2019 potvrdil (I. výrok) a rozhodol, že žiaden z účastníkov nemá nárok na náhradu trov odvolacieho konania (III. výrok).

2.1. Odvolací súd zdôraznil vecnú správnosť rozsudku okresného súdu, v jednotlivostiach poukázal na jeho odôvodnenie (§ 387 ods. 1, 2 CSP). Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia krajský súd doplnil, že okresný súd správne uplatnil dôvody hodné osobitného zreteľa uvedené v § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka a podielové spoluvlastníctvo nezrušil a nevyporiadal. Aj podľa odvolacieho súdu zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nebolo možné. V zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka k dohode spoluvlastníkov neprišlo, rozdelenie veci by nebolo možné, prikázanie veci žalovanej za primeranú náhradu by komplikovala jej momentálna existenčná situácia aj vzhľadom na nezabezpečené dieťa v domácnosti a predaj nehnuteľnosti neprichádzal do úvahy vzhľadom na to, že žalovaná v nehnuteľnosti býva. Dôvody hodné osobitného zreteľa existujú na strane žalovanej (stav odkázanosti na bývanie v byte, osobné väzby na nehnuteľnosť, nezabezpečená dcéra v domácnosti). Žalobca nemusel v porovnaní so žalovanou riešiť svoju existenčnú bytovú otázku, aj keď obstaranie novej domácnosti obnášalo určité náklady.

2.2. K zamietnutiu vzájomnej žaloby žalovanej o určenie vlastníckeho práva odvolací súd uviedol, že strany sporu sa dohodli na kúpnej cene už v zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 26.06.2017 a dohodli sa tiež, že táto bola už zaplatená formou investícií do bytu pred podpisom kúpnej zmluvy. Žalovaná to potvrdila aj svojím podpisom na kúpnej zmluve uzavretej dňa 18.08.2017, v bode VI. ktorej je výslovne uvedené, že suma vo výške 36.000,- eur bola žalobcom vyplatená žalovanej pred podpisom tejto kúpnej zmluvy, a to formou investícií do predmetného bytu, použitých na rozsiahle úpravy. Na odstúpenie od zmluvy (právny úkon zo dňa 15.01.2018) nebol daný dôvod, pretože z pripojených spisov Mesta Dolný Kubín aj zo svedeckých výpovedí jasne vyplynulo, že v rokoch 2011 a 2012 prebiehala prestavba bytu, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve sporových strán a zo svedeckých výpovedí je

zrejme, že investície boli platené žalobcom (čo potvrdila aj žalovaná, ktorá namietala len výšku investícií). Aj podľa názoru odvolacieho súdu žalovanej v zmysle § 497 Občianskeho zákonníka zaniklo právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy, keď žalobca plnil podľa zmluvy a žalovaná takéto plnenie prijala. Ani spochybňovanie výšky investícií nezakladalo v zmysle citovaného zákonného ustanovenia právo žalovanej odstúpiť od zmluvy. K žalovanou tvrdenej nemožnosti zaplatiť kúpnu cenu pred uzavretím kúpnej zmluvy súd poukázal na § 498 OZ a na to, že z vykonaného dokazovania bolo odvolaciemu súdu preukázané, že žalobca plnil záväzok zo zmluvy, a preto žalovanej nevzniklo právo od takejto zmluvy odstúpiť.

2.3. K odvolacej námietke žalovanej, že na preukázanie ňou tvrdených skutočností nebolo vykonané navrhované dokazovanie, t. j. najmä ohliadka na mieste samom a znalecký posudok na ocenenie prác a materiálov vynaložených v roku 2012 na rekonštrukciu bytu odvolací súd uviedol, že sa stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, v bode 42. ktorého je uvedené, že dokazovanie ohliadkou na mieste samom by neprinieslo ďalšie relevantné skutkové zistenia a javilo sa ako nehospodárne. Taktiež nebolo potrebné do konania pribrať znalca na vypracovanie znaleckého posudku na ocenenie prác a materiálov, ktoré boli vykonané a použité pri rekonštrukcii predmetného bytu v cenách platných v roku 2012, nakoľko už vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalobca zaplatil kúpnu cenu formou preddavku investíciami do prestavby bytu, ktoré prebiehali v rokoch 2011 a 2012. Aj odvolaciemu súdu by sa vykonanie týchto dôkazov zdalo nadbytočné a priečiace sa zásade rýchlosti a hospodárnosti konania.

2.4. Odvolací súd považoval za vecne správne aj rozhodnutie súdu prvej inštancie o trovách konania. Rovnako pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd aplikoval § 255 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Odvolanie podali obidve strany sporu (žalovaná proti výroku II. a žalobca proti výrokom I. a III. prvoinštančného rozsudku), pričom ani žalobca a ani žalovaná v rámci svojho podaného odvolania úspešní neboli. Účastníkom konania síce vznikli trovy odvolacieho konania, ale vzhľadom na úspech resp. neúspech obidvoch strán odvolací súd považoval za spravodlivé, aby si každá zo strán niesla vlastné náklady na trovy odvolacieho konania, a preto žiadnej z nich nepriznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu v rozsahu potvrdenia rozsudku okresného súdu v časti zamietajúcej vzájomnú žalobu podala dovolanie žalovaná (v ďalšom aj „dovolateľka“) tvrdiac existenciu dovolacích dôvodov podľa § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. a) CSP. Navrhla, aby dovolací súd rozsudok napadnutý dovolaním v časti týkajúcej sa vzájomnej žaloby zrušil a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. Uplatnila si náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

3.1. Žalovaná videla dôvody dovolania podľa § 420 písm. f) CSP (vada zmätočnosti) v arbitrárnosti rozsudku odvolacieho súdu, v nevykonaní ňou navrhovaného dokazovania a v hodnotení dôkazov.

3.1.1. Dovolateľka tvrdila, že v rozsudku odvolacieho súdu úplne absentuje odôvodnenie konania žalobcu ako súladného s dobrými mravmi a v rozsudku súdu prvej inštancie je o posudzovaní konania žalobcu v súlade s dobrými mravmi jedna veta bez náležitého odôvodnenia. Žalovaná pritom nesúlad konania žalobcu v rozpore s dobrými mravmi v základom konaní namietala, keď dôvodom neplatnosti dojednania strán o spôsobe úhrady kúpnej ceny bol aj hrubý nepomer medzi plneniami strán. Poukázala tiež na okolnosti prípadu - žalobca v auguste 2017 nadobudol 3/4 bytu za 36.000,- eur a o tri mesiace na to za ten istý spoluvlastnícky podiel žalobou požadoval 52.500,- eur. Aj znalecký posudok č. 73/2017 predložený žalobcom, znejúci na sumu 70.000,- eur, preukazuje rozpor s dobrými mravmi, lebo zmluvná cena dohodnutá cca 3 mesiace pred jeho vypracovaním je neprimerane nízka. O to viac by mal súd skúmať, či žalobca poskytol v r. 2012 žalovanej plnenie v hodnote 36.000,- eur formou investícií. Odvolací súd sa týmito skutočnosťami vôbec nezaoberal a neposúdil možnosť aplikácie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Citovala časť z nálezů Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 99/2012, v zmysle ktorého: „Nezaujatie žiadneho stanoviska k namietanej otázke, či uplatnenie nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia bolo v rozpore s dobrými mravmi, zakladá zjavnú neodôvodnenosť rozhodnutia“.

3.1.2. Za zásadnú procesnú vadu dovolateľka označila nevykonanie ňou navrhnutého dokazovania, najmä ohliadkou na mieste samom a znaleckým posudkom na ocenenie prác a materiálov vynaložených v r. 2012 na rekonštrukciu bytu, ktoré malo zásadný význam pre rozhodnutie vo veci samej. Ak by sa

preukázalo, že žalobca nijaké investície vo výške 36.000,- eur do bytu nevnesol, bolo by vyvrátené uznanie dlhu, jeho zápočet na kúpnu cenu a riadne neuhradenie kúpnej ceny ako dôvod odstúpenia žalovanej od kúpnej zmluvy.

3.2. Za nesprávne právne posúdenie veci a odklon odvolacieho súdu od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu dovolateľka označila právne posúdenie odstúpenia od kúpnej zmluvy a nesprávnu aplikáciu §§ 497 a 498 Občianskeho zákonníka, právne posúdenie platnosti dojednania o úhrade kúpnej ceny v kúpnej zmluve a posúdenie investícií žalobcu z r. 2012 do bytu žalovanej ako preddavku na kúpnu cenu.

3.2.1. Vo vzťahu k právnomu posúdeniu odstúpenia od kúpnej zmluvy a k nesprávnej aplikácii §§ 497 a 498 Občianskeho zákonníka dovolateľka poukázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Cdo/119/2013 zo dňa 28.11.2013, v zmysle ktorého ustanovenie druhej vety § 497 Občianskeho zákonníka možno aplikovať iba na odstúpenie od zmluvy v prípade, ak bolo výslovne dojednané odstúpné. Na rozdiel od odvolacieho súdu (bod 20. odôvodnenia rozsudku) žalovaná považuje svoje odstúpenie od kúpnej zmluvy za platný právny úkon, ktorého dôvodom bolo nezaplatenie kúpnej ceny, resp. zmluvné dojednanie o spôsobe jej úhrady (čl. VI. kúpnej zmluvy) považuje za neplatné najmä z dôvodu, že žalobca investície do bytu v hodnote 36.000,- eur v r. 2012 nevykonával. Za nepoužiteľné dovolateľka označila aj ustanovenie § 498 Občianskeho zákonníka, keďže „investície“ žalobcu z r. 2012 do bytu nemožno považovať za plnenie na kúpnu zmluvu z 18.08.2017.

3.2.2. Aj z tvrdení žalobcu, že na jeho plnenie sa má hľadiť ako na preddavok na kúpnu cenu vyplýva podľa dovolateľky nezhoda prejavov vôle zmluvných strán zakladajúca neplatnosť dojednania o spôsobe úhrady kúpnej ceny. Preddavok musí mať vždy vzťah ku konkrétnej zmluve, ktorá má byť uzavretá, pričom bez náležitej prejavenej vôle účastníkov ho následne nemôžu započítať na plnenie z inej zmluvy (uznesenie NS SR sp. zn. 4Cdo/256/2010 z 28.09.2011). Žalobca nepreukázal nijakú ústnu dohodu z r. 2012 a nepreukázal, že nejaké jeho plnenie z r. 2012 vo forme investícií je preddavkom na kúpnu cenu. Toto sporné ustanovenie strany vnímajú rôzne a v takom prípade by potom nedošlo k zhode prejavov vôle strán, je neurčité a neplatné. Nie je jasné, aké investície mali byť do bytu vykonané, v akom rozsahu a pod. Podľa dovolateľky má toto zmluvné dojednanie povahu akéhosi uznania záväzku, ktoré je vyvrátiiteľnou právnou domnienkou.

3.2.3. Pri otázke riadnej úhrady kúpnej ceny dovolateľka zdôraznila dohodu zmluvných strán o povinnosti zaplatiť kúpnu cenu v peniazoch aj ich dojednanie o tom, že kupujúci takto dohodnutú kúpnu cenu vyplatil predávajúcej pred podpisom zmluvy počas roka 2012 formou investícií do bytu a predávajúca svojím podpisom na zmluve potvrdila vyplatenie kúpnej ceny takýmto spôsobom. K dohode o zaplatení kúpnej ceny (ako základného záväzku kupujúceho z kúpnej zmluvy v zmysle § 588 OZ) iným spôsobom ako zaplatením peňazí podľa žalovanej nedošlo. Vykonanie investícií v hodnote 36.000,- eur do bytu v r. 2012 mal preukazovať žalobca, keďže žalovaná ich spochybnila a nemôže dokazovať, čo nie je. V prípade, že žalobcom nie je preukázané poskytnutie plnenia žalovanej vo výške 36.000,- eur, je odstúpenie od zmluvy dôvodné.

4. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu vo vyjadrení k dovolaniu namietol prípustnosť dovolania podľa § 420 CSP. Odvolací súd sa podľa žalobcu podrobne zaoberal dokazovaním vykonaným súdom prvej inštancie aj odôvodnením jeho rozsudku, s ktorým sa aplikujú § 387 ods. 2 CSP stotožnil. Procesnými postupmi súdov v základnom konaní nebolo žalovanej znemožnené uskutočňovanie jej patriacich procesných práv v takej miere, že by došlo k porušeniu jej práva na spravodlivý proces. Konanie žalobcu v rozpore s dobrými mravmi nebolo preukázané, naopak boli preukázané kroky žalovanej, ktoré ju usvedčovali z účelovosti a zavádzania, napr. že nevedela, čo podpisuje, že jej podpis nebol overený a nakoniec, že bola prinútená podpísať zmluvu. Okresný súd zaujal stanovisko k týmto skutočnostiam v bodoch 32. - 34. rozsudku. Na preukázanie tvrdení o investíciách do bytu okresný súd vykonal dokazovanie výsluchom žalovanou navrhnutého svedka J. T. a tento dôkaz považoval za dostatočný pre preukázanie výšky týchto investícií. Tvrdenia žalovanej ohľadom jej platného odstúpenia od zmluvy žalobca svojou ústnou aj písomnou argumentáciou vyvrátil. Žalobca poukázal aj na to, že žalovaná v dovolaní nepreukázala rozpor ani odklon odvolacieho súdu od rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, súdy sa s názormi žalovanej uvedenými v dovolaní vysporiadali zákonne a v súlade s ustálenou judikatúrou. Žalobca navrhol, aby dovolací súd dovolanie žalovanej odmietol s poukazom na § 447 písm. f) a § 448 CSP.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 35 CSP; ďalej aj „najvyšší súd“ príp. „dovolací súd“) po zistení, že dovolanie podala v zákonnej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana sporu, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), zastúpená advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), skúmal, či sú splnené aj ďalšie podmienky dovolacieho konania a predpoklady prípustnosti dovolania.

6. Dovolací súd sa najskôr zaoberal prípustnosťou a dôvodnosťou dovolania podaného podľa § 420 písm. f) CSP.

6.1. 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. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nezávislom a nestrannom súde. 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 riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti). Porušením práva na spravodlivý proces 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. 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 predpisov, rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami ani právo vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom a dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (viď 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).

7. Dovolateľka v dovolaní vytkla v prvom rade nedostatok riadneho odôvodnenia a arbitrárnosť rozsudku odvolacieho súdu. Z judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva aj z rozhodnutí Ústavného súdu Slovenskej republiky vyplýva, že základné právo podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky aj právo podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd v sebe zahŕňajú aj právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia (II. ÚS 383/2006). Právo na spravodlivý proces je naplnené tým, že všeobecné súdy zistia skutkový stav a po výklade a použití relevantných právnych noriem rozhodnú tak, že ich skutkové a právne závery nepopierajú zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces, nie sú svojvoľné, neudržateľné a nie sú prijaté v zrejmom omyle konajúcich súdov. Súd má povinnosť presvedčivo a správne vyhodnotiť dôkazy a svoje rozhodnutia náležite odôvodniť (§ 220 CSP, I. ÚS 243/2007), pritom starostlivo prihliadnuť na všetko, čo vyšlo počas konania najavo, vrátane toho, čo uviedli strany sporu. Všeobecný súd by mal v argumentácii obsiahnutej v odôvodnení rozhodnutia dbať aj na jeho celkovú presvedčivosť, teda na to, aby premisy zvolené v rozhodnutí rovnako ako závery, ku ktorým na ich základe dospel, boli pre širšiu právnickú (ale aj laickú) verejnosť prijateľné, racionálne, ale v neposlednom rade aj spravodlivé a presvedčivé. Z práva na spravodlivé súdne konanie vyplýva aj povinnosť súdu zaoberať sa námietkami, argumentmi a návrhmi strán (avšak) s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie (I. ÚS 46/05, II. ÚS 76/07, obdobne Kraska c/a Švajčiarsko z 29. apríla 1993, Séria A, č. 254-B, str. 49, § 30). Inak povedané, judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva nevyžaduje, aby na každý argument strany, aj na taký, ktorý je pre rozhodnutie bezvýznamný, bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (Ruiz Torija c. Španielsko z 09.12.1994, séria A, č. 303 - A, s. 12, § 29, Hiro Balani c. Španielsko z 09.12.1994, séria A, č. 303 - B, Georgiadis c. Grécko z 29.05.1997, Higgins c. Francúzsko z 19.02.1998). O arbitrárnosť súdneho rozhodnutia ide aj vtedy, ak sa zistí taká interpretácia a aplikácia právnej normy zo strany súdu, ktorá zásadne popiera účel a význam aplikovanej právnej normy, alebo ak dôvody, na ktorých je založené súdne rozhodnutie absentujú, sú zjavne protirečivé alebo popierajú pravidlá formálnej a právnej logiky, prípadne ak sú tieto dôvody zjavne jednostranné a v extrémnom rozpore s princípmi

spravodlivosti (III. ÚS 305/08, IV. ÚS 150/03, I. ÚS 301/06).

8. Dovolací súd k tvrdeniu dovolateľky o úplnej absencii odôvodnenia konania žalobcu ako súladného s dobrými mravmi v rozsudku odvolacieho súdu, o ktorom je v rozsudku súdu prvej inštancie jedna veta bez náležitého odôvodnenia uvádza, že okresný súd v závere odseku č. 34. odôvodnenia svojho rozsudku uviedol, že hrubý nepomer plnenia poskytnutého jednou zmluvnou stranou k plneniu poskytnutému druhou zmluvnou stranou môže naplňovať znaky konania kolidujúceho s dobrými mravmi, avšak nie sám osebe, ale v spojitosti s ďalšími okolnosťami daného prípadu. Následne konštatoval, že vykonaným dokazovaním nezistil také okolnosti prípadu, ktoré by kolidovali s dobrými mravmi. Odvolací súd sa (v bode 9. odôvodnenia) v celom rozsahu stotožnil s odôvodnením rozsudku súdu prvej inštancie a v jednotlivostiach (v ods. 11.) svojho rozsudku na jeho text poukázal. Žalovaná v odvolaní tvrdila rozpor s dobrými mravmi vo vzťahu k existencii neplatnosti dojednania strán o spôsobe úhrady kúpnej ceny, kde je podľa nej hrubý nepomer medzi plneniami strán a ide o rozpor s dobrými mravmi. Okresný aj odvolací súd sa teda podľa názoru súdu dovolacieho s touto odvolacou námietkou žalovanej vysporiadali zrozumiteľne. Dovolací súd v tejto súvislosti na vysvetlenie dopĺňa, že môžu nastať situácie, kedy konanie súladné so zákonom nesleduje ciele súladné s dobrými mravmi, alebo má dobrým mravom odporujúce dôsledky. Dovolací súd tiež ale zdôrazňuje, že ak dojednanie o žalovanou tvrdenej nízkej kúpnej cene nehnuteľností, tak ako uviedol aj okresný súd, nesprevádzali aj ďalšie okolnosti, v ktorých dôsledku by išlo o konanie rozporné s dobrými mravmi, tak samotné takéto dojednanie nesleduje s dobrými mravmi rozporný cieľ resp. nemá dobrým mravom odporujúci dôsledok a iba samo osebe (t. j. izolovane od ďalších okolností konkrétneho prípadu) nemôže zakladať úvahy o neplatnosti právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi. Znalkyňa S.. J. Q. v znaleckom posudku č. 72/2017 určila všeobecnú hodnotu nehnuteľností na 70.000,- eur, z ktorých potom na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1 pripadá 17.500,- eur, pričom žalovaná previedla na žalobcu nehnuteľnosti s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 3 za 36.000,- eur, čo zodpovedá čiastke 12.000,- eur za 1. K tvrdeniu dovolateľky, že žalobca nadobudol nehnuteľnosti v spoluvlastníckom podiele 3 za 36.000,- eur a o tri mesiace neskôr v zmysle uvedeného znaleckého posudku za ne požaduje 52.000,- eur dovolací súd uvádza, že ide o rozdiel 16.500,- eur, takže cenu uvedenú v kúpnej zmluve nemožno považovať za neprimerane nízku a neadekvátnu ako tvrdí dovolateľka. Navyše, znalecký posudok bol vypracovaný podľa stavu nehnuteľností po rekonštrukcii bytu, teda po ich zhodnotení. Z týchto okolností nevyplýva hrubý nepomer plnení, ktoré mala dostať každá strana sporu ani sledovanie cieľa odporujúceho dobrým mravom žalobcom pri nadobúdaní nehnuteľností v období, keď bol so žalovanou v partnerskom zväzku, predal svoj byt, získané peniaze (minimálne časť z nich) investoval do bytu žalovanej, s ktorou a s jej 3 deťmi si budovali spoločné bývanie. Pripomenúť treba, že dojednanie o výške kúpnej ceny a spôsobe jej úhrady je výsledkom realizácie zmluvnej voľnosti zmluvných strán a žalovaná s takouto dohodou v čase jej uzavretia (majúc na zreteli zrealizovanú rekonštrukciu bytu) súhlasila (hoci sa to neskôr v súdnom konaní snažila poprieť).

8.1. Odvolací súd sa (v odsekoch 7. a 11. odôvodnenia jeho rozsudku) so závermi aj s odôvodnením rozsudku okresného súdu stotožnil a skonštatoval správnosť dôvodov odvolaním napadnutého rozsudku v zmysle § 387 ods. 2 CSP. Treba mať na pamäti, že konanie pred súdom prvej inštancie s konaním pred odvolacím súdom tvorí jeden celok (m. m. IV. ÚS 372/08, IV. ÚS 350/09) a určujúca spätosť rozsudku odvolacieho súdu s potvrdzovaným prvoinštančným rozsudkom vytvára ich organickú (kompletizujúcu) jednotu. Ak odvolací súd v plnom rozsahu odkáže na dôvody rozhodnutia súdu prvej inštancie, stačí, ak v odôvodnení rozsudku iba poukáže na relevantné skutkové zistenia a stručne zhrnie právne posúdenie veci; rozhodnutie odvolacieho súdu v sebe tak zahŕňa po obsahovej stránke aj odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie. Pritom platí, že súd v opravnom konaní nemusí dať odpoveď na všetky námietky uvedené v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú (podľa názoru súdu) podstatný význam pre rozhodnutie o odvolaní a zostali sporné alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktoré je predmetom preskúmania v odvolacom konaní (II. ÚS 78/05).

8.2. Zhrnúc uvedené možno dať dovolateľke za pravdu, že ide o odôvodnenia rozhodnutí vydaných v konaní pred súdmi nižších inštancií síce stručné, no táto (zákonom preferovaná) stručnosť nespôsobila nijakú ujmu na právach dovolateľky v zmysle porušenia jej práva na spravodlivý proces.

9. Podľa konštantnej judikatúry najvyššieho súdu nie je dôvodom zakladajúcim prípustnosť dovolania v zmysle § 420 písm. f) CSP paušálne tvrdenie o nedostatočne zistenom skutkovom stave, nevykonanie všetkých navrhovaných dôkazov alebo nesprávne vyhodnotenie niektorého dôkazu (pozri rozhodnutia sp. zn. 3Cdo/26/2017, 4Cdo/56/2017, 5Cdo/90/2017, 8Cdo/187/2017). Súlad tohto právneho názoru s Ústavou Slovenskej republiky posudzoval ústavný súd napríklad v uznesení sp. zn. II. ÚS 465/2017, nedospel však k záveru o jeho ústavnej neudržateľnosti. Na druhej strane Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojich rozhodnutiach vyslovil názor, že nevykonanie navrhovaného dôkazu, ktorý by mohol mať vplyv na posúdenie skutkového stavu, ktorý z doteraz vykonaných dôkazov nemožno bezpečne ustáliť, možno kvalifikovať ako porušenie práva na spravodlivé súdne konanie v zmysle čl. 46 ods. 1 Ústavy SR (III. ÚS 332/09). Zásadám spravodlivého procesu v zmysle čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd totiž zodpovedá požiadavka, aby súdmi urobené skutkové zistenia a prijaté právne závery boli riadne (dostatočne) a zrozumiteľne (logicky) odôvodnené. V práve na spravodlivý proces je obsiahnutá aj ďalšia ústavná zásada (čl. 47 ods. 3 Ústavy SR a čl. 6 CSP), a to rovnosť zbraní v civilnom konaní, ktorá všeobecne zahŕňa tiež rovnosť bremien, ktoré sú na strany sporu kladené a ktoré nesmú byť neprimerané (IV. ÚS 468/2018).

9.1. V súlade s vyššie uvedenou judikatúrou ústavného súdu Najvyšší súd SR rozhodol vo viacerých veciach napr. sp. zn. 4Cdo/100/2018, 5Cdo/202/2018, 5Cdo/138/2018, 5Cdo/122/2019. Vyslovil, že procesnému právu strany sporu navrhovať dôkazy zodpovedá povinnosť súdu nielen o vznesených návrhoch (a dôkazoch) rozhodnúť, ale tiež, pokiaľ im nevyhoví, vo svojom rozhodnutí odôvodniť, prečo, z akých dôvodov tak neurobil. Nevyhovenie dôkaznému návrhu strany sporu možno odôvodniť len tromi dôvodmi. Prvým je argument, podľa ktorého tvrdená skutočnosť, ku overeniu alebo vyvráteniu ktorej je navrhnutý dôkaz, je bez relevantnej súvislosti s predmetom konania; ďalším je argument, podľa ktorého dôkaz neoverí/nevyvráti tvrdenú skutočnosť, čiže vo väzbe na toto tvrdenie nedisponuje vypovedacou potenciou. Tretím je nadbytočnosť dôkazu, t. j. argument, podľa ktorého určité tvrdenie, ku ktorému overeniu alebo vyvráteniu je dôkaz navrhovaný, už bolo doterajším konaním bez dôvodných pochybností overené alebo vyvrátené. Ak tieto dôvody zistené neboli, súd postupuje v rozpore s čl. 46 ods. 1 a čl. 48 ods. 2 Ústavy SR, garantujúcimi strane sporu právo na spravodlivý proces, čiže táto dôkazná vada (tzv. opomenuté dôkazy) takmer vždy založí nielen nepreskúmateľnosť vydaného rozhodnutia pre nedostatok dôvodov, ale súčasne tiež jeho protiústavnosť.

9.2. Podľa názoru dovolateľky jej možnosť pred súdom konať bola odňatá tiež tým, že súdy nižších inštancií nevykonali dokazovanie najmä ohliadkou na mieste samom a znaleckým posudkom na ocenenie prác a materiálov vynaložených v r. 2012 na rekonštrukciu bytu za účelom preukázania, že žalobca nijaké investície vo výške 36.000,- eur do bytu nevniesol. Okresný súd v bode 42. svojho rozsudku odôvodnil tento procesný postup (nevykonanie uvedených žalovanou navrhnutých dôkazov) neehospodárnosťou. Konštatoval, že vykonané dokazovanie preukázalo zaplatenie kúpnej ceny formou preddavku investíciami do prestavby bytu v r. 2011 a 2012. Aj podľa dovolacieho súdu je nadbytočné preukazovať stranami sporu zhodne prednesené tvrdenia, že žalobca financie do prestavby bytu investoval, čo potvrdil aj svedok J. T.. Tento svedok, ako realizátor prestavby, odhadol celkovú cenu prác a materiálov na 30.000,- až 40.000,- eur, keď žalobcovi hovoril, že za to by mohol svojpomocne postaviť jednoduchší rodinný dom (bod 12. rozsudku súdu prvej inštancie). Z hľadiska dovolacieho konania je ale podstatné, že vykonanie uvedených dôkazov navrhovala dovolateľka vo väzbe na jej hmotnoprávnu obranu spočívajúcu v tvrdení o jej platnom odstúpení od kúpnej zmluvy z dôvodu riadneho neuhradenia kúpnej ceny, keď uviedla, že „Ak by sa preukázalo, že žalobca žiadne investície vo výške 36.000,- eur do bytu nevykonával, tak tým je vyvrátené toto uznanie dlhu a zápočet na kúpnu cenu. Bolo by teda preukázané, že kúpna cena nebola riadne uhradená, a teda bol dôvod na odstúpenie od kúpnej zmluvy“. Skutočnosť, že žalobca žiadne investície do bytu nevykonával, sporná nebola. Prehliadnuť nemožno, že žalovaná pripustila existenciu dlhu voči žalobcovi vo výške 24.000,- eur (10.000,- ako investíciu do bytu a 14.000,- eur ako sumu vyplatenú jej bývalému manželovi), čo vo vzťahu k sume 36.000,- eur predstavuje rozdiel 12.000,- eur, ktorý nemožno označiť za rozdiel neporovnateľný, resp. za nápadne výrazný nepomer plnení.

10. Vzhľadom na neopodstatnenosť námietok dovolateľky, že konanie pred odvolacím súdom bolo postihnuté vadou vyplývajúcou z § 420 písm. f) CSP dospel dovolací súd k záveru, že dovolanie žalobkyne je v tejto časti prípustné, avšak nie je dôvodné, preto rozhodol o jeho zamietnutí podľa § 448

CSP.

11. V zmysle § 421 ods. 1 CSP je dovolanie prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne. Dovolanie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP). Z hľadiska § 421 ods. 1 písm. a) CSP je relevantná len právna (nie skutková) otázka. Pripomenúť treba, že dovolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP).

11.1. Pre právnu otázku, ktorú má na mysli ustanovenie § 421 ods. 1 písm. a) CSP je charakteristický odklon jej riešenia, zvoleného odvolacím súdom, od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu. Najvyšší súd v rozhodnutí sp. zn. 3Cdo/6/2017 (podobne napríklad v rozhodnutiach sp. zn. 2Cdo/203/2016, 3Cdo/235/2016, 4Cdo/95/2017 a 7Cdo/140/2017) uviedol, že „v dovolaní, ktorého prípustnosť sa vyvodzuje z § 421 ods. 1 písm. a) CSP by mal dovolateľ: a) konkretizovať právnu otázku riešenú odvolacím súdom a uviesť, ako ju riešil odvolací súd, b) vysvetliť (a označením konkrétneho stanoviska, judikátu alebo rozhodnutia najvyššieho súdu doložiť), v čom sa riešenie právnej otázky odvolacím súdom odklonilo od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu, c) uviesť, ako mala byť táto otázka správne riešená“.

11.2. Dovolaťka (ktorá v odôvodnení dovolania z väčšej časti iba polemizovala so závermi súdov nižších inštancií) nesprávne právne posúdenie veci spočívajúce v odklone od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu videla v: 1. posudzovaní odstúpenia žalovanej od kúpnej zmluvy a v nesprávnej aplikácii ustanovenia § 497 Občianskeho zákonníka, 2. posúdení určitosti zmluvného dojednania o zaplatení kúpnej ceny vo výške 36.000,- eur investíciami do rekonštrukcie prevádzaného bytu a 3. v aplikácii § 498 Občianskeho zákonníka na posudzovanie investícií vnesených žalobcom do bytu ako preddavku na kúpnu cenu a „v posudzovaní, či naozaj došlo k riadnej úhrade kúpnej ceny žalobcom“.

12. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav. Dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery. Aby určitá otázka spĺňala kritérium prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 CSP, musí ísť predovšetkým o otázku zásadného právneho významu (nie o otázku skutkovú), hmotnoprávnej alebo procesnoprávnej povahy, od ktorej vyriešenia záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu.

13. Okresný súd v odseku č. 34. odôvodnenia svojho rozsudku explicitne uviedol, že „žalovaná neuniesla dôkazné bremeno týkajúce sa jej tvrdení ohľadom nezaplatenia kúpnej sumy“ (správne má byť ceny, pozn. odvolacieho súdu). Uviedol ďalej, že zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene už v zmluve o budúcej zmluve zo dňa 26.06.2017 a v bode VI. kúpnej zmluvy sa dohodli, že kúpna cena bola zaplatená formou investícií do bytu pred podpisom kúpnej zmluvy, čo žalovaná potvrdila jej podpisom. Okresný súd potom uzavrel, že na odstúpenie od kúpnej zmluvy žalovanou nebol dôvod. Dovolací súd akcentuje, že otázkou zásadného právneho významu relevantnou pre zamietnutie vzájomnej žaloby žalovanej o určenie vlastníckeho práva k prevádzanému bytu a jeho príslušenstvu nebolo posúdenie odstúpenia žalovanej od kúpnej zmluvy podľa § 497 Občianskeho zákonníka (tu treba dať odvolateľke za pravdu, že toto ustanovenie sa v prejednávanej veci s odkazom na stanovisko Občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zverejnené pod označením Cpj 29/97 alebo uznesenie NS SR sp. zn. 2Cdo/119/2013 neaplikuje), ale zistenie, že k úhrade dohodnutej kúpnej ceny došlo a žalovaná nemala dôvod od zmluvy odstúpiť (či už podľa § 497 alebo podľa § 517 ods. 1 OZ, ktorého aplikácia by aj s poukazom na publikované rozhodnutie R 42/97 prichádzala do úvahy), teda jej vlastníctvu nesvedčí nijaký právny nadobúdaci titul. Dovolaťka (v bode 8. dovolania) nenamietla vnesenie investícií žalobcom do jej bytu ako také, ale namietla iba ich výšku. Dovolacia otázka, podľa ktorej nesprávne

právne posúdenie veci spočívalo v odklone od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu pri posudzovaní odstúpenia žalovanej od kúpnej zmluvy a v nesprávnej aplikácii ustanovenia § 497 Občianskeho zákonníka preto prípustnosť dovolania (ako otázka, ktorá nebola dôvodom zamietnutia vzájomnej žaloby) podľa § 421 ods. 1 písm. a/ CSP nezakladá.

14. Dovolací súd aplikujúc ustanovenie § 124 CSP posudzoval dovolanie podľa jeho obsahu a v snahe autenticky porozumieť textu dovolania ako celku (viď nálezy Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 15/2021 z 25. mája 2021 alebo jeho nálezy sp. zn. I. ÚS 336/2019 z 09. júna 2020) dospel k záveru, že žalovaná za právnu otázku, od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu považovala otázku, či je určité dojednanie, že kúpna cena 36.000,- eur za vyššie označené prevádzané nehnuteľnosti bola zaplatená investíciami vnesenými žalobcom do rekonštrukcie bytu žalovanej.

15. Dovolateľka vo vzťahu k takto vymedzenej dovolacej otázke namietla aplikáciu § 498 OZ (podľa ktorého na to, čo dal pred uzavretím zmluvy niektorý účastník, hľadá sa ako na preddavok). Vychádzajúc z tejto právnej normy a z uznesenia najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/256/2010 zo dňa 28. septembra 2011 tvrdila, že preddavok na zmluvné plnenie musí mať vždy preukázateľný vzťah ku konkrétnej zmluve, ktorá má byť uzavretá, pričom bez náležitej prejavenej vôle účastníkov ho následne nemôžu započítať na plnenie z inej zmluvy. Žalobca nepreukázal žiadnu ústnu dohodu z roku 2012 ani to, že nejaké jeho plnenie z roku 2012 je preddavkom na kúpnu cenu. Žalovaná nemôže dokazovať, že žalobca investície v r. 2012 v hodnote 36.000,- eur nevykonával. Z vykonaného dokazovania je podľa žalovanej zrejmé, že toto sporné ustanovenie so žalobcom vnímajú rôzne a v takomto prípade by potom nedošlo k zhode prejavov vôle strán, je potom neurčité a neplatné.

15.1. Na druhej strane dovolateľka nespochybnila záväzok žalobcu zaplatiť jej za prevádzané nehnuteľnosti kúpnu cenu 36.000,- eur. Vo vzťahu k zmluvnému dojednaniu čl. VI. kúpnej zmluvy o tom, že takto dohodnutú kúpnu cenu vyplatil kupujúci predávajúcej pred podpisom zmluvy počas roka 2012 formou investícií do bytu a predávajúca svojím podpisom na zmluve potvrdila vyplatenie kúpnej ceny takýmto spôsobom ale uviedla, že odpata nebola dohodnutá iným spôsobom než vo forme zaplatenia peňazí (§ 588 a nasl. OZ), keďže sa kupujúci zaviazal zaplatiť kúpnu cenu vo výške 36.000,- eur.

15.2. Napokon žalovaná rovnako ako v konaní pred súdmi nižších inštancií prezentovala názor, že zmluvné dojednanie čl. VI kúpnej zmluvy je neplatné pre jeho neurčitosť, má povahu akéhosi uznania záväzku zo strany predávajúcej (ktorým uznala, že mali byť vykonané investície vo výške 36.000,- eur a strany mali za to, že sa takto započítajú na kúpnu cenu). Ide ale o vyvrátiteľnú právnu domnienku a ak by sa v konaní preukázalo, že žalobca nijaké investície do bytu v hodnote 36.000,- eur nevykonával, je vyvrátené uznanie dlhu a jeho zápočet na kúpnu cenu.

16. Kúpna zmluva (§ 588 a nasl. OZ) ako dvojstranný právny úkon vzniká, ak sa zmluvné strany dohodli na jej obsahu. Jej essentialia negotii tvoria predmet kúpy a jeho cena, ktoré musia byť vymedzené nezameniteľným a nepochybným spôsobom. Cenu je potrebné dojsť v súlade so všeobecnými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a (§ 589 OZ). Cena býva zvyčajne určená v peňažnom vyjadrení, no zmluvné strany môžu cenu vyjadriť aj inak - takým spôsobom, že už v čase uzavretia zmluvy musí byť zrejmé, akým spôsobom bude cena určená.

17. V záujme odstránenia pochybností pri hodnotení prejavu zmluvnej strany uskutočneného plnením pred uzatvorením zmluvy zákonodarca vo všeobecných ustanoveniach záväzkového práva (ôsma časť Občianskeho zákonníka) v § 498 vymedzil, že na to, čo dal pred uzavretím zmluvy niektorý účastník, hľadá sa ako na preddavok. Preddavok (používa sa aj pojem záloha) na budúce zmluvné plnenie je teda (čiastočným) plnením záväzku zo zmluvy, ktorá ešte len bude zmluvnými stranami uzavretá a riadi sa právnou úpravou, ktorá platí pre záväzok, ktorý vznikne uzatvorením platnej zmluvy. Ak dôjde k uzavretiu zmluvy, záloha predstavuje plnenie tohto záväzku. K rovnakým záverom dospel aj Najvyšší súd Slovenskej republiky v uznesení sp. zn. 4Cdo/256/2010, na ktoré poukazuje dovolateľka. Uviedol v ňom, že pokiaľ pred uzavretím zmluvy poskytne jedna strana niečo, čo má byť predmetom jej budúceho záväzku zo zmluvy, je stanovená vyvrátiteľná právna domnienka, že v pochybnostiach sa plnenie

poskytnuté medzi účastníkmi pred uzavretím zmluvy, z ktorej má záväzok na plnenie ešte len vzniknúť, považuje za preddavok, t. j. za splátku na dohodnuté budúce plnenie. Podstatné je, že plnenie bolo poskytnuté predtým, než malo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a že bolo poskytnuté a druhou stranou prijaté v súvislosti so zamýšľanou kúpou.

18. Dovolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi dovolania (§ 439 a § 440 CSP) po preštudovaní obsahu spisu dospel k záveru, že odvolací súd sa pri riešení žalovanou nastolenej dovolacej otázky od ustálenej rozhodovacej praxe (v danom prípade uznesenie najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/256/2010 zo dňa 28. septembra 2011) neodklonil, preto dovolanie podľa § 448 CSP ako nedôvodné zamietol. V podrobnostiach dovolací súd uvádza nasledovné:

18.1. V čl. VI kúpnej zmluvy zo dňa 18.08.2017 sa zmluvné strany dohodli nielen na výške kúpnej ceny 36.000,- eur (t. j. určili ju v peniazoch) za vyššie označené prevádzané nehnuteľnosti, ale v ods. 2 tohto zmluvného dojednania zhodne deklarovali, že takto dohodnutá kúpna cena bola zaplatená investíciami vnesenými žalobcom do rekonštrukcie bytu žalovanej počas r. 2012. Podľa názoru dovolacieho súdu ide o zmluvné dojednanie určité, jasné a zrozumiteľné a bez akýchkoľvek pochybností predstavuje dohodu zmluvných strán o spôsobe zaplataenia v peniazoch dohodnutej kúpnej ceny už v roku 2012 investíciami vykonanými žalobcom do prevádzaných nehnuteľností, keď dovolateľka podpisom kúpnej zmluvy vyplatenie kúpnej ceny takýmto spôsobom potvrdila. Dovolací súd akcentuje potrebu rozlišovania dohody o výške kúpnej ceny od dohody o spôsobe jej zaplataenia. Vzhľadom na takéto jednoznačné písomné zmluvné dojednanie z r. 2017 obsahujúce potvrdenie žalovanej, že jej kúpna cena uvedeným spôsobom vyplatená bola (čl. VI ods. 2 kúpnej zmluvy) nebol v súdnom konaní dôvod, aby žalobca preukazoval, že jeho plnenie formou investícií do bytu žalovanej z r. 2012 je preddavkom na kúpnu cenu z tejto kúpnej zmluvy. Ak žalovaná v zmysle negatívnej dôkaznej teórie tvrdila, že nemôže preukazovať, že žalobca tvrdené investície v r. 2012 vo výške 36.000,- eur nevykonal, potom je nutné zohľadniť, že vykonanie investícií žalobcom v uvedenom období do bytu žalobkyne nebolo sporné, žalovaná popierala iba ich výšku, ktorá ale bola preukázaná o. i. aj uvedeným zmluvným dojednaním.

18.2. Dovolací súd nemohol prehliadnuť istý vnútorný rozpor v tvrdeniach dovolateľky, ktorá na jednej strane tvrdila neurčitost' (ako dôvod neplatnosti) zmluvného dojednania čl. VI ods. 2 kúpnej zmluvy, na druhej strane to isté (t. j. neurčité) zmluvné dojednanie označila za uznanie svojho záväzku (ktorým uznala, že mali byť vykonané investície vo výške 36.000,- eur a strany mali za to, že sa takto započítajú na kúpnu cenu) zakladajúce vyvrátiteľnú právnu domnienku (ak by sa v konaní preukázalo, že žalobca žiadne investície do bytu v hodnote 36.000,- eur nevykonal, je vyvrátené uznanie záväzku a zápočet investícií na kúpnu cenu, ktorá by nebola riadne zaplatená). Uznanie dlhu v zmysle § 558 OZ je zabezpečovacím prostriedkom, ktorého dôsledkom je spravidla predĺženie zákonnej premlčacej doby. Ide o písomný, jednostranný, adresovaný právny úkon dlžníka voči veriteľovi, pre platnosť ktorého nie je rozhodujúce, či dlh v čase prejavu skutočne existoval. Medzi jeho náležitosti okrem označenia veriteľa a dlžníka patrí určenie dôvodu dlhu, uvedenie výšky dlhu a skutočností, z ktorých vyplýva vedomosť (pripravenosť plniť) dlžníka o svojej povinnosti. Zmluvné dojednanie čl. VI tieto atribúty nespĺňa, absentuje najmä samotný uznávací prejav vôle dlžníčky zaplatiť svoj dlh (porovnaj: „Ak niekto uzná písomne, že zaplatí svoj dlh určený čo do dôvodu aj výšky...“).

19. Dovolací súd žalobcovi ako úspešnému v dovolacom konaní priznal podľa § 453 ods. 1 s použitím § 255 ods. 1 CSP voči neúspešnej žalovanej nárok na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov dovolacieho konania rozhodne podľa § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok