

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	1Cdo/122/2025
Identifikačné číslo spisu:	3520202044
Dátum vydania rozhodnutia:	24.06.2026
Meno a priezvisko:	JUDr. Erika Šobichová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2026:3520202044.2

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcu: PATRIOT GROUP, s. r. o., so sídlom v Trenčíne, Kpt. Jaroša č. 1316/29, IČO: 45 407 657, zastúpeného Advokátskou kanceláriou KONCOVÁ & PARTNERS, s.r.o., so sídlom v Trenčíne, Kpt. Jaroša č. 1316/29, IČO: 47 256 907, proti žalovanej: J. L., narodená XX. L. XXXX, trvale bytom Q., Q. č. XX, zastúpenej Advokátskou kanceláriou HORVÁTH, s.r.o., so sídlom Galanta, Slnecná 592/2, o určenie neplatnosti právneho úkonu a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. NM-3C/24/2020, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne z 22. mája 2024 sp. zn. 5Co/18/2024, takto

rozhodol:

Dovolanie o d m i e t a.

Žalovaná má právo na náhradu trov dovolacieho konania.

Odôvodnenie

1. Súd prvej inštancie výrokom I. žalobu zamietol; výrokom II. zrušil uznesenie Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom č.k. 3C/24/2020-189 zo dňa 24. marca 2021, s účinnosťou od právoplatnosti tohto rozhodnutia a výrokom III. žalovanej priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania, o výške ktorých bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením vydaným súdnym úradníkom súdu prvej inštancie.

1.1. V odôvodnení uviedol, že žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 27. 07. 2020 žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiadal, aby súd určil právny úkon žalovanej, a to odstúpenie od Kúpnej zmluvy zo dňa 09. 12. 2019 uskutočnený žalovanou listom zo dňa 22. 05. 2020, za absolútne neplatný. Ďalej žiadal, aby súd určil, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Q., zapísaných na liste vlastníctva č. XXX Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, a to: pozemok - parcela registra "C" č. 31/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 656 m², pozemok - parcela registra "C" č. 32 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 76 m², pozemok - parcela registra "C" č. 35 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 186 m², pozemok - parcela registra "C" č. 37 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 118 m², pozemok - parcela registra "C" č. 39 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 90 m², stavba - rodinný dom súpisné číslo XX,

postavený na parcele registra "C" č. 37 (ďalej len "nehnuteľnosti") a žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100,00 %. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca so žalovanou uzavrel dňa 09. 12. 2019 Kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam. Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nadobudol žalobca vkladom do katastra nehnuteľností dňa 10. 01. 2020. Žalobca je v súčasnosti stále zapísaný ako vlastník nehnuteľností. Listom zo dňa 22. 05. 2020 žalovaná odstúpila od Kúpnej zmluvy uzavretej dňa 09. 12. 2019 z dôvodu, že zmluvu uzavrela v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. K odstúpeniu sa žalobca vyjadril listom zo dňa 11. 06. 2020, pričom platnosť odstúpenia od zmluvy ihneď spochybňoval. Žalovaná podala na Okresný úrad Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, žiadosť o zápis vlastníckeho práva v zmysle odstúpenia od zmluvy. Výzvou zo dňa 29. 06. 2020 Okresný úrad Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, vyzval žalobcu na vyjadrenie, či spochybňuje odstúpenie od zmluvy a v prípade, ak áno, aby podal príslušnú žalobu na súd v lehote 30 dní odo dňa doručenia výzvy. Žalobca bol nútený podať predmetnú žalobu. Naliehavý právny záujem žalobcu na podaní žaloby je daný samotnou výzvou od Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom. V súčasnosti existuje stav právnej neistoty, kedy nie je zrejmé, či právny úkon žalovanej je spôsobilý navodiť účinky odstúpenia od zmluvy, teda jej zrušenie, alebo nie. V prípade, že by neexistovalo súdne rozhodnutie, nebolo by zrejmé, kto je legitímnym vlastníkom nehnuteľností a žalobca by bol obmedzený vo výkone svojich vlastníckych práv napriek tomu, že mu svedčí právny stav zapísaný v katastri nehnuteľností, avšak so zápisom plomby o záznamovom konaní. Právny úkon žalovanej - odstúpenie od zmluvy zo dňa 22. 05. 2020, považuje žalobca za absolútne neplatný právny úkon. Žalobca namietá nedostatok formálnych náležitostí daného právneho úkonu v zmysle ustanovenia § 37 odsek 1 Občianskeho zákonníka, ako aj absenciu dôvodov na odstúpenie od zmluvy predpokladaných zákonom, či zmluvou poukazom na ustanovenia § 48 ods. 1 a ustanovenia § 49 Občianskeho zákonníka. Odstúpenie od zmluvy tak, ako ho uskutočnila žalovaná, je neurčité, žalovaná žiadnym spôsobom nešpecifikuje nehnuteľnosti, ktoré majú byť predmetom kúpnej zmluvy, od ktorej odstupuje. Právny poriadok stanovuje prísne formulačné pravidlá pri právnych úkonoch, ktorých predmetom sú nehnuteľnosti, pričom žalovaná odstúpenie od zmluvy neformulovala správne, len stručne uviedla, že odstupuje od Kúpnej zmluvy zo dňa 09. 12. 2019, predmetom ktorej bol prevod v kúpnej zmluve špecifikovaných nehnuteľností, a to za kúpnu cenu vo výške 31.183,24 eura. Ako dôvod odstúpenia podľa § 49 Občianskeho zákonníka žalovaná uvádza, že zmluvu uzavrela v tiesni spôsobenej jej nepriaznivým zdravotným stavom a ťaživou finančnou situáciou a za nápadne nevýhodných podmienok, ktoré vidí v stanovení neprimerane nízkej kúpnej ceny. Trhová hodnota nehnuteľností je vo výške 90.000,00 eur, čo je s porovnaním s kúpnu cenou 31.183,24 eura, neprimerané. Žalobca odmieta tvrdenia žalovanej, že by Kúpnu zmluvu uzavrela v tiesni, či za nápadne nevýhodných podmienok. Podmienky Kúpnej zmluvy (vrátane kúpnej ceny) boli vopred vykomunikované a dohodnuté. Preto súčasné kroky žalovanej považuje žalobca za účelové. Stanovenie kúpnej ceny je výsledkom konsenzu zmluvných strán a nemusí nevyhnutne odrážať trhovú cenu nehnuteľnosti. Žalobca odmieta akékoľvek naliehanie na podpísanie kúpnej ceny. Sama dcéra žalovanej žiadala vyriešenie situácie, ktorá nastala ohľadne jej úveru a odsúhlasila postup, ktorý spočíval v uzavretí Kúpnej zmluvy. Bola to práve dcéra žalovanej, ktorá žalobcu kontaktovala a ktorá chcela danú okolnosť riešiť, teda nie naopak. Žalobca odmieta akýkoľvek nátlak na osobu žalovanej, resp. jej dcéry, ktorý mal viesť k podpisu kúpnej zmluvy. Skutočnosť, že konateľ žalobcu sa vyjadril, že pozná zdravotný stav žalovanej, vyplývala len z toho, že o tomto zdravotnom stave bol už dávno v minulosti informovaný zo strany dcéry žalovanej, ako aj jej manžela, keďže s týmto sa poznajú už niekoľko rokov. Zdravotný stav žalovanej je roky nemenný a žalovaná v čase podpisu zmluvy netrpela žiadnou závažnou zdravotnou komplikáciou, ktorá by ovplyvňovala jej úsudok alebo akýmkoľvek spôsobom vplývala na podpis zmluvy. V súkromnom práve má tradične významné postavenie zásada zmluvnej slobody - teda zásada slobodne si vybrať svojho zmluvného partnera, slobodne si vybrať typ zmluvy, ktorý so zmluvným partnerom uzavrieme, ako aj slobodne si určiť obsah zmluvy, teda aj kúpnu cenu. Ustanovenie § 589 Občianskeho zákonníka nelimituje výšku kúpnej ceny, uvádza, že cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná, pričom týmito všeobecne záväznými právnymi predpismi sa rozumie najmä zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách, ktorý v zásade nereguluje dohadovanie výšky ceny v súkromnoprávných vzťahoch týkajúcich sa prevodu nehnuteľnosti. Platné právo teda v zásade nezakazuje uzavrieť takú kúpnu zmluvu, kde kúpna cena medzi zmluvnými stranami je dohodnutá vo výške, ktorá nereflektuje reálnu trhovú hodnotu nehnuteľnosti, a to ani v prípade, ak je

kúpna cena dohodnutá extrémne nižšie ako je hodnota nehnuteľnosti, alebo naopak, extrémne vyššie. Dohodu o kúpnej cene ponecháva zákon na zmluvné strany a v ich zmluvnej voľnosti ich neobmedzuje. Hrubý nepomer plnení možno považovať za nápadne nevýhodné podmienky, musí však byť splnená aj existencia tiesne, v stave ktorej účastník zmluvu uzatváral. Žalobca je toho názoru, že stav tiesne v čase podpisu kúpnej zmluvy neexistoval a rovnako kúpna cena uvedená v kúpnej zmluve nebola stanovená v hrubom nepomere. Žalovaná sa k žalobe písomne vyjadrila prostredníctvom svojho právneho zástupcu. Navrhla, aby súd žalobu zamietol ako nedôvodnú a žalobcu zaviazal nahradiť žalovanej náhradu trov konania v rozsahu 100,00 %. Namietala tvrdenia žalobcu týkajúce sa neurčitosti Odstúpenia od Kúpnej zmluvy. Je toho názoru, že Odstúpenie spĺňalo podmienky platného právneho úkonu podľa ustanovenia § 34 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na všetky známe okolnosti a skutkový stav muselo byť a bolo žalobcovi absolútne jasné, od akej Kúpnej zmluvy žalovaná odstupuje. V rámci vzťahov medzi žalovanou a žalobcom došlo k uzavretiu jedinej Kúpnej zmluvy zo dňa 09. decembra 2019. Pokiaľ ide o odôvodnenie tiesne, v ktorej sa žalovaná nachádzala (spolu so svojou dcérou C. W., narodenou XX. XX. XXXX), ktorá bola v pozícii spoludlžníčky voči žalobcovi, obsiahnuté v Odstúpení od Kúpnej zmluvy zo dňa 22. 05. 2020 a následného listu žalovanej zo dňa 18. 06. 2020, považuje za zjavné a dostatočné. Žalovaná je a aj v čase podpisu Kúpnej zmluvy bola ťažkou onkologickou pacientkou. Takéto zdravotné komplikácie predovšetkým s ohľadom na jej vek, sa nepriaznivo odzrkadlili na celkovom psychickom stave. V dôsledku onkologického ochorenia bola žalovaná poberateľkou výlučne invalidného dôchodku vo výške 190,00 eur mesačne. Tento dôchodok predstavoval v čase podpisu Kúpnej zmluvy jej jediný zdroj príjmu. Takáto suma je s ohľadom na bežné životné náklady a zvýšené výdavky spojené s liečbou onkologického ochorenia absolútne nepostačujúca. Napriek tejto neľahkej životnej situácii sa žalovaná rozhodla pomôcť svojej dcére C. W., nachádzajúcej sa vplyvom jej taktiež nepriaznivého zdravotného stavu a neúspechov v podnikaní a vzala si úver na pokrytie jej výdavkov a záväzkov. Tento úver bol vyplatený žalobcom, na základe čoho sa stala spoludlžníčkou svojej dcéry C. W., čo ju následne dostalo do ešte komplikovanejšej finančnej situácie a stratila istotu strechy nad hlavou. Zároveň vstupom do právneho vzťahu medzi jej dcérou a žalobcom bola vystavovaná neustálemu tlaku zo strany žalobcu a čelila vyhrážkam až do okamihu nadobudnutia vlastníckeho práva k jej nehnuteľnostiam v prospech žalobcu. Pri pohľade na životnú situáciu žalovanej, a to s ohľadom na jej osobný život, zdravotný stav a žalostnú finančnú situáciu v čase podpisu Kúpnej zmluvy, je absolútne zrejmé, že podmienka tiesne bola naplnená. Podmienka nápadne nevýhodných podmienok spočívajúca v enormnom rozdiel medzi reálnou trhovou cenou prevádzanej nehnuteľnosti a "dohodnutou" kúpnou cenou, bola taktiež splnená, a to z dôvodov už uvedených v Odstúpení od Kúpnej zmluvy. Trhová cena dotknutých nehnuteľností stanovená znaleckým posudkom č. 50/2008 vypracovaným znalkyňou I.. V. Y. predstavuje v prepočte na euro sumu viac než 90.000,00 eur, pričom ceny nehnuteľností od roku 2008 výrazne vzrástli najmä s ohľadom na to, že žalovaná sa o predmetné nehnuteľnosti po celý čas dôkladne starala a zveľaďovala ich. Kúpna cena dohodnutá v rámci Kúpnej zmluvy predstavuje iba sumu 31.183,24 eura. Rozdiel medzi cenou trhovou a cenou, za ktorú nadobudol vlastníctvo k nehnuteľnostiam žalobca, je natoľko priepastný, že zákonná podmienka nápadne nevýhodných podmienok bola splnená. Spolu s Kúpnou zmluvou bola podpísaná aj dohoda o započítaní vzájomných pohľadávok medzi žalovanou, jej dcérou ako dlžníkmi a žalobcom ako veriteľom. Žalobca v rámci tejto dohody vyčíslil zostatkovú výšku záväzku voči žalovanej a jej dcére na sumu 35.183,24 eura, pričom táto suma nemala v čase uzavretia dohody reálny základ. Žalovaná považuje za absolútne kľúčové ozrejmiť súdu celý rad udalostí, ktorý nasledoval po podpise Zmluvy o úvere medzi jej dcérou C. W. a žalobcom dňa 20. 06. 2016, a to z dôvodu, že C. W. bola zo strany žalobcu, jeho zamestnanca a právneho zástupcu dlhodobo zavádzaná, klamaná, uvádzaná do omylu a celý tento sled udalostí dospel až k pristúpeniu žalovanej k úverovému vzťahu medzi žalobcom a žalovanou ako spoludlžníčkou, čo viedlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam žalobcom. V prípade, ak sa súd nestotožní s právnou argumentáciou žalovanej ohľadne naplnenia podmienok na odstúpenie od Kúpnej zmluvy z dôvodu tiesne a nápadne nevýhodných podmienok, žalovaná poukázala na tú skutočnosť, že Kúpna zmluva nebola uzatvorená z jej strany slobodne, nakoľko žalobca v čase podpisu Kúpnej zmluvy hrubo zneužil životnú situáciu žalovanej a podpis tejto zmluvy docielil zastrašením žalovanej, hrubým nátlakom a vyhrážkami. Konateľ žalobcu odmietol, aby mu bola zo strany žalovanej a jej dcéry vyplatená dlžná suma a trval na tom, aby boli nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovanej prevedené na jeho spoločnosť. Dňa 09. 12. 2019 dal žalovanej a jej dcére ultimátum, že v prípade, ak do jednej hodiny nepodpíšu Kúpnu

zmluvu, strávia najbližšie Vianoce na ulici ako bezdomovkyne. Popritom sa vyjadril, že o žalovanej a jej manželovi a dcére vie úplne všetko, vrátane detailov o ich zdravotnom stave, čo s ohľadom na skutočnosť, že konateľ žalobcu je okrem iného súkromným detektívom, vyvolalo v žalovanej dôvodné obavy. Poukazom na skutočnosti v pripojenom trestnom oznámení je hodné zvážiť, či nebola Kúpna zmluva uzatvorená v rozpore s ustanovením § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nakoľko k jej podpisu bola donútená vyhrážkami zo strany konateľa žalobcu. Cieľom žalovanej je poukázať na postupy a konanie žalobcu, ktoré na základe uvedeného skutkového stavu hrubo odporujú dobrým mravom a sú v absolútnom rozpore so zásadami poctivého obchodného styku, preto je v zmysle ustanovení právnych predpisov, či už občianskeho alebo obchodného práva, vylúčené, aby požívali právnu ochranu. Podrobný priebeh udalostí je obsiahnutý v trestnom oznámení zo dňa 02. 11. 2020 podaný na Okresnej prokuratúre v Novom Meste nad Váhom. Samotný obsah Kúpnej zmluvy vzhľadom na extrémny nepomer trhovej a kúpnej ceny a zneužitie životnej situácie žalovanej žalobcom, je v rozpore s dobrými mravmi a ako ďalší dôvod neplatnosti Kúpnej zmluvy možno vnímať práve tento dôvod poukazom na ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka. Následne sa vyjadril žalobca ako i žalovaná.

1.2. Súd vo veci nariadil pojednávanie, vykonal dokazovanie a zistil nasledujúci skutkový a právny stav: Žalobca pri výsluchu uviedol, že pred podpisom Kúpnej zmluvy zo dňa 09. 12. 2019 žalovaná vstúpila do vzťahu so žalobcom v rámci úverového vzťahu, keď nesplácala spolu s dcérou dlh voči P. P.. Jej dcéra oslovila žalobcu s tým, či tento dlh vedľa tiež prevziať na seba, resp. vyplatiť a oni by ho splácali v nejakom úverovom rámci. To jej odsúhlasili, dlh jej bol vyplatený a bola uzavretá ďalšia zmluva so žalovanou. Následne to bolo splácané, finančné prostriedky odchádzali z účtu pána W., čo bol manžel pani L. ml. a všetky platby odchádzali z jeho účtu v prospech účtu žalobcu. Následne nastal nejaký problém alebo exekúcia, v prospech spoločnosti HomeCredit sa vyplatilo nejakých 6.000,00 eur, ale nakoľko išlo už viac finančných prostriedkov von, žalobca chcel nejakú zábezpeku. Bola vytvorená Záložná zmluva na pozemky žalovanej s tým, že zase prešlo nejaké obdobie a žalovaná a dcéra žalovanej si neplnili záväzky. Kontaktovali žalovanú, žalovaná chcela tento problém nejakým spôsobom vyriešiť, dala jej niekoľko možností na to. Ale vzhľadom na to, že stretnutia prebiehali raz áno, raz nie, potom prišla, neprišla, bolo to také veľmi kostrbaté, tak poveril zastupovaním advokátsku kanceláriu, ktorá ju mala kontaktovať a na žalobcov pokyn mala vyriešiť tento nedoplatok voči žalobcovi niekoľkými spôsobmi. To bola realizácia záložného práva na pozemky buď priamym predajom, dražbou alebo odpredaním nejakej tretej osobe, pričom toho človeka si mali nájsť oni, ktorý by to kúpil, to mohol byť aj niekto z rodiny alebo odpredajom pozemkov žalobcovi a započítanie tej dlžnej čiastky. Takéto inštrukcie dostala advokátska kancelária. Následne bola žalovaná v advokátskej kancelárii, riešila celý tento dlh. Prešla nejaká doba, pani L. mladšia - W. sa ozvala, že by tie pozemky chceli odpredať žalobcovi, že sa to teda započíta. Len bol problém ten, že ak by sa podpisovala Kúpna zmluva, bolo treba ísť na notársky úrad alebo obecný úrad, ale žalovaná mala zlomenú nohu, nevedela sa nikam dostať. Na odporúčanie dcéry žalovanej sa mali dohodnúť s advokátskou kanceláriou, že sa vycestuje za nimi do E., že tam sa uzavrie Kúpna zmluva, ale bolo potrebné, aby tam niekto prišiel z notárskeho úradu alebo nejaký notár. Toto sa udialo, ale tie zmluvy sa neuzatvorili z nejakého dôvodu. Je to opísané v spise orgánov činných v trestnom konaní presne. A následne za nejakú dobu sa dcéra žalovanej ozvala, že teda to chcú doriešiť, že to s mamou prebrala a či sa môžu stretnúť. Stretli sa v M. L. M. F., v pizzerii, kde žalobca prišiel, znova zopakoval, aké sú riešenia, buď priamy predaj, dobrovoľná dražba, alebo nech si nájdu nejakého kupca z rodiny, z dediny, kto to kúpi a kto to vyplatí alebo odpredaj žalobcovi. Nakoľko tieto zmluvy už boli raz predchystané, tak ich doniesol a nechal im tie zmluvy tam, povedal im, že ak chcú, nech podpíšu Kúpnu zmluvu a započíta sa dlh. Ak nechcú, môžu ich kľudne vyhodiť, žalobca pôjde ďalej niektorým zo zákonných spôsobov ako dražba alebo priamy predaj. Žalobca mal v M. L. M. F. ešte nejaké pracovné povinnosti, asi za hodinu sa mu dcéra žalovanej ozvala, doniesla mu podpísané Kúpne zmluvy, jednu Kúpnu zmluvu jej odovzdal a ostatné zmluvy sa dali zavkladovať na kataster. Žalovaná mala čas na preštudovanie Kúpnej zmluvy. V čase, keď žalovaná podpisovala zmluvu u notára, nebol prítomný. Po zavkladovaní Kúpnej zmluvy v katastri žalovaná ani dcéra žalovanej žalobcu nekontaktovali, nemali žiadne námietky, počas celého zmluvného vzťahu, ktorý trval niekoľko rokov, ho nikdy nekontaktovali. Kúpnu cenu v Kúpnej zmluve zo dňa 09. 12. 2019 vo výške 31.183,24 eura, výšku tejto kúpnej ceny, stanovili poukazom na trhovú situáciu a dohodu žalovanej. K dohode došlo prostredníctvom dcéry žalovanej, tieto zmluvy žalovaná poznala, už keď prišli následne aj do pizzerie, táto cena tam už bola uvedená. Prvýkrát uvádzali túto cenu predtým, ako mali prísť k žalovanej so zamestnancom z

notárskeho úradu. Komunikácia medzi žalobcom a dcérou žalovanej prebiehala telefonicky a osobne. K vzájomnému započítaniu pohľadávok zo dňa 09. 12. 2019, teda ako vyčísliť pohľadávku voči žalovanej a jej dcéry vo výške 35.183,24 eura, sa nevedel žalobca vyjadriť, nakoľko nemal pri výsluchu k tomu podklady. K tomu, koľko finančných prostriedkov poskytol žalobca žalovanej, resp. jej dcére od okamihu, ako k záväzku pristúpila žalovaná, žalobca uviedol, že v P. P. mala žalovaná dlh 10.000,00 - 11.000,00 eur, v spoločnosti HomeCredit 6.000,00 eur. Či došlo k ďalšiemu plneniu, uviesť nevedel. V prospech žalobcu prichádzali splátky vo výške 150,00 eur z účtu p. W., od uzatvorenia Zmluvy o úvere z roku 2016 doposiaľ, či to bolo 3.000,00 eur, či 4.000,00 eur, uviesť nevedel. Tiež nevedel, či išlo o splátky vykonané žalovanou alebo jej dcérou, nakoľko odchádzali z účtu p. W.. Počas jednania so žalovanou a jej dcérou nikdy nemal pochybnosti, že by neboli dostatočne finančne a právne gramotné vyhodnotiť všetky právne úkony, ku ktorým medzi nimi došlo, nakoľko dcéra pani žalovanej bola podnikateľka. Obidve boli úverovo dostatočne známe, prešli viacerými úvermi, exekúciami. Preto nemal nikdy pochybnosti. Pokiaľ ide o finančnú stránku p. W., manžela p. W., tento bol vojak s príjmom 1.500,00 eur, splátky boli vykonávané z jeho účtu. Dcéra žalovanej žalobcu uistila, že na úveroch sa bude podieľať celá rodina, jej mama, čiže finančných prostriedkov na úhradu splátky a dlhu bol dostatok. Po vyplatení exekúcie žalovanej a dcéry žalovanej, nemal vedomosť, že by boli nejaké ďalšie splátky zo strany žalovanej a jej dcéry voči tretím osobám. Dcéra žalovanej žije v rodinnom dome žalovanej, čiže sa podieľajú na spoločných nákladoch v domácnosti. Pokiaľ ide o preverovanie finančného stavu klientov, zmluvných partnerov, v tom čase bola čiastočná bonita preverovaná, zisťovali zárobok žiadateľa, taktiež rodinný príjem. U dcéry žalovanej bola splátka nastavená najskôr na 100,00 eur, neskôr uvádzala, že bude mať ďalšie finančné prostriedky aj z podnikania, taktiež uvádzala, že jej manžel je vojak, bol na misii, čiže finančné prostriedky mali. Gro podnikateľskej činnosti žalobcu je vymáhanie pohľadávok. Preto nemajú vstupy do registrov nebankových spoločností. Svedkyňa C. W. L., narodená XX. XX. XXXX, dcéra žalovanej, pri výsluchu k procesu dohadovania Kúpnej zmluvy, ohľadne pozemkov uviedla, že jej prišlo oznámenie o tom, že porušila zmluvné podmienky, že neplatí splátky po 250,00 eur, pričom mala vedomosť, že tieto splátky má splácať po 200,00 eur. Chcela to riešiť, preto obratom volala pánovi U. a právnej zástupkyňi žalobcu. Právna zástupkyňa žalobcu si ju preto predvolala, chceli to tiež riešiť aj s jej matkou. Netušila, že budú chcieť odkúpiť pozemky, na ktorých bolo záložné právo. Vtedy podpísali kúpnopredajnú zmluvu na uvedené pozemky, žiadne peniaze od nich nedostali, tieto pozemky v skutočnosti ani predať nechceli. Netuší, za akým účelom prišla do Č. notárska pracovníčka. Myslela si, že sa išli upraviť splátky. Bolo to záložné právo na pozemky, ktoré boli podpísať na matrike na obecnom úrade, bolo to v roku 2018. Nevedela, že aj matka má splácať. Obidve mali splátky po 250,00 eur. Prítomnosť notárskej pracovníčky u nich doma, nežiadali. Stretnutie prebiehalo aj s notárskou pracovníčkou. Predložili im kúpnopredajné zmluvy, tieto odmietli podpísať, lebo ich nemali ani k nahliadnutiu, neboli im vopred zaslané. Uviedli, že sa chcú stretnúť s pánom I. (konateľom žalobcu) a bolo im prisľúbené, že tieto kúpnopredajné zmluvy im budú zaslané ešte pred stretnutím s pánom I. e-mailom. Počas stretnutia s notárskou pracovníčkou nevideli kúpnopredajné zmluvy. Videli, že sa jedná o kúpnopredajnú zmluvu, ku ktorej bolo pripojených viacero papierov, ktorým ani nerozumeli, aby si ich dopredu ešte pred stretnutím s pánom I. mohli pozrieť. Tieto zmluvy im e-mailom zaslané neboli. Potom, keď jej matka - žalovaná odmietla kúpnopredajnú zmluvu podpísať, nastalo to, že sa chceli stretnúť s pánom I.. Stretnutie s p. I. prebiehalo tak, že bol problém sa dohodnúť na stretnutí. Napokon sa stretli v M. L. M. F. v pizzerii Al Cacciatore, tam pán I. prišiel za nimi. Uviedol im, že ho celá táto vec obťažuje, unavuje, že, keď tú zmluvu nepodpíšu, že to odkúpi niekto iný, že môžu byť rady, že to kúpi od nich práve pán I.. Sľúbil im, že tam môžu naďalej bývať, že keď to budú splácať, po splatení si to môžu odkúpiť naspäť. Tiež jej sľúbil, že jej odpustí úroky z omeškania. Keď sa dopytovala, akú sumu celkovú dlží, nikto jej nevedel presnú sumu uviesť. Na strane žalobcu nebol nikto ochotný vyčísliť túto sumu. S pánom I. u notárky neboli. Pán I. odišiel do nejakého podniku, nechal im čas na rozmyslenie. Báli sa, že prídu o bývanie, keď to nepodpíšu, keďže im sľúbil aj to, že si nehnuteľnosti budú môcť odkúpiť naspäť, nakoniec to podpísali. Následne nemala ani priamy kontakt na pána I., musela zisťovať kontakt cez jeho asistentku. Predmetom tejto zmluvy boli iba pozemky, nie rodinný dom, v ktorom bývajú jej rodičia. Jej matka má psychické problémy zo svojho zdravotného stavu a z toho všetkého, čo sa teraz deje. Psychológa alebo psychiatra matka nikdy nenavštevovala. V súvislosti s onkologickým ochorením matky si nepamätá, kedy bola naposledy hospitalizovaná. Na splátky úveru jej matka neprispievala, možno jednu splátku, sama matka má zlú finančnú situáciu, má

iba dôchodok. Okrem záväzkov v P. P., kde matka vystupovala ako spoludlžník svedkyne, mala matka ďalšie záväzky v spoločnosti HomeCredit, čo súvisí práve s týmito pozemkami. Voči svedkyňi, voči rodičom svedkyne, od januára 2018 až do odstúpenia, neboli zo strany žalobcu vyvíjané kroky, čo sa týka vystaňovania rodičov z rodinného domu súp. č. XX, tieto nastali až od doby, keď to chceli riešiť - keď to chceli naspäť odkúpiť. Pokiaľ ide o jej vyjadrenia v iných konaniach, že sa bojí ľudí zo spoločnosti Patriot Group, nechcela uzatvoriť ďalšiu Kúpnu zmluvu, resp. Kúpnu zmluvu, ktorú uzatvorila jej matka. Nedohadovala sa na uzatvorenie Kúpnej zmluvy, len chcela riešiť splátky. Chcela riešiť len splátky, prečo im nestačilo iba záložné právo, ktoré bolo iba na pozemkoch, tieto pozemky chceli odkúpiť, pričom od nej už odkúpili rodinný dom. To, že mala platiť po 250,00 eur, sa dozvedela až po tom. V roku 2018, čo sa podpisovala záložná zmluva ako aj iné papiere, bola v tom, že má platiť 200,00 eur. Až neskôr, keď jej prišlo oznámenie, že sa to nespláca, že porušili zmluvné podmienky. O tom, že splátky po 250,00 eur mali platiť aj s matkou, sa dozvedela až po prevzatí zastupovania vecí právnym zástupcom žalovanej. Celý čas si myslela, že splátky má platiť iba ona, nie matka. O tom, že má platiť splátky každá z nich, si nepamätá, či jej boli zaslané nejaké písomnosti. Pokiaľ ide o uzatvorenie Kúpnej zmluvy z 09. 12. 2019, s pánom Imrichom sa chceli dohodnúť na vyriešení situácie, nechceli uzatvoriť Kúpnu zmluvu, Kúpnu zmluvu chcel uzatvoriť pán I.. Žalobca záverom prostredníctvom právnej zástupkyne uviedol, že odstúpenie od Kúpnej zmluvy uzavretej dňa 09. 12. 2019 v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok je neplatné. Bez toho, aby žalobca mal v úmysle zľahčovať zdravotný stav žalovanej, zdravotné záznamy, ktoré žalovaná predložila, nepreukazujú taký zdravotný stav žalovanej, ktorý by odôvodňoval existenciu tiesne. Žalovaná sa síce dlhodobo lieči z onkologického ochorenia, avšak jej stav je niekoľko rokov stabilizovaný a nemenný. Ani v čase podpísania predmetnej kúpnej zmluvy nebol zdravotný stav žalovanej zhoršený, nevyžadoval si špeciálne ošetrovania, medikamentóznou, či inú liečbu. Pokiaľ ide o zlomenú nohu, ktorú v tom čase žalovaná mala, išlo o prechodnú záležitosť, ktorá si vyžaduje liečenie niekoľkých týždňov, avšak neohrozuje život človeka a rozhodne nespôsobuje tieseň. Naviac, bola to žalovanej dcéra, ktorá tlačila na vyriešenie situácie s jej úverom a uvádzala, že mama má síce zlomenú nohu, ale ona zabezpečí jej prevoz, aby mohla zmluvu podpísať. Za týmto účelom dcéra žalovanú aj priviezla k sebe domov do Č. a následne do M. L. M. F.. V konaní nebolo preukázané, naopak bolo vyvrátené, že by žalovaná mala nejaké výrazné psychické problémy, že by sa liečila v tomto smere alebo navštevovala by psychológa. Tvrdenie žalovanej o tom, že štatutárny zástupca žalobcu ju nútil k podpisu pod hrozbou straty strechy nad hlavou je nelogické a vyvrátené tým, že predmetom Kúpnej zmluvy boli len pozemky v okolí rodinného domu a nie rodinný dom, v ktorom žalovaná s manželom býva. Pokiaľ by mal žalobca záujem vypratať rodinný dom, mohol to uskutočniť bez ohľadu na prevod predmetných pozemkov, kedykoľvek. Zároveň bolo výsluchmi preukázané, že žalovaná mala so svojou dcérou čas na to, aby si rozmyslela, či chce zmluvu uzavrieť. Zmluvy jej boli ponechané, tieto mohla dať preštudovať ktorémukolvek právnikovi, mohla sa ísť kdekolvek poradiť. Toto však neurobila, sama sa rozhodla zmluvu podpísať, avšak pokiaľ aj bola ku svojmu majetku ona ľahostajná, nemôže to byť na ťarchu žalobcu a nemôže požívať právnu ochranu správanie osoby, spočívajúce v snahe o dodatočné asanovanie následkov svojho rozhodnutia, ktoré sa jej po čase začalo javiť ako nevýhodné. Uvedené potvrdzuje aj vyjadrenie samotnej žalovanej vo výpovedi v trestnom konaní zo dňa 02. 12. 2021, kde žalovaná uvádza: "Ja potom, ako som celú vec prebrala s právnikom a rodinou a všetko sa mi rozležalo, tak som usúdila, že z ich strany nebol čistý úmysel, to znamená, že nechceli nehnuteľnosť späť prepísať na nás, pričom ide o môj pocit, že nás chceli oklamať" Žalovaná tu nespomína žiadnu tieseň ani nevýhodné podmienky. Stav žalovanej nenaplnil znaky tiesne, pretože zdravotný stav, v ktorom žalovaná je, trvá dlhé roky a pokiaľ by tento stav považovali za stav tiesne, tak by žalovaná bola v tiesni dlhodobo a malo by to vplyv na všetky právne úkony, ktoré počas tých rokov vykonala. Žalovaná dobre vedela, aký úkon ide uzavrieť a neuzatvárala ho v tiesni, ale pod vplyvom svojej dcéry, ktorej chcela pomôcť. Pokiaľ ide o nápadne nevýhodné podmienky, ktorých existencia musí byť preukázaná v súbehu s tiesňou, ani tieto neboli preukázané. Žalovaná v tomto i v trestnom konaní tvrdila, že hodnota nehnuteľností, ktoré boli predmetom zmluvy je 2 x krát vyššia (90.000,00 eur) ako zmluvne stanovená kúpna cena. Uvedené však nie je pravdou, čo bolo preukázané jednak aj Znaleckým posudkom č. 16/2021, ktorý predložila sama žalovaná a najmä oboznámením Odborného vyjadrenia č. 213/2022, ktorý bol vypracovaný v trestnom konaní. Z odborného vyjadrenia vyplýva, že hodnota pozemkov, vrátane príslušenstva, ktoré boli predmetom prevodu, bola ku dňu prevodu vo výške 69.000,00 eur.

Zmluvne stanovená kúpna cena teda nie je tak výrazne podhodnotená, aby išlo o nápadne nevýhodné podmienky. Je potrebné poukázať aj na to, že predmetné pozemky sú súčasťou jedného dvora k rodinnému domu súp. č. XX a nie je ich možné samotne využiť, resp. pre tretie osoby by nemali žiadnu hodnotu. Pozemky sú zastavané rôznymi objektami, ktoré využíva rodina žalovanej, pričom je potrebné poukázať aj na to, že v odbornom vyjadrení tvorí jednu z najvyšších položiek hospodárska budova (22.435,68 eura), pričom v znaleckom posudku predloženom žalovanou je táto budova ohodnotená na sumu 11.512,38 eura, čo je výrazne odlišná suma. Je zrejmé, že samotní znalci mali na hodnotu objektov rôzne názory, avšak samotné pozemky ocenili podobne, pričom v odbornom posudku sú pozemky ohodnotené na sumu 26.235,80 eura, čo považuje za smerodajné. Jednotlivé tvrdenia žalovanej z výsluchu zo dňa 28. 04. 2022 o priebehu podpisu Kúpnej zmluvy, resp. okolnostiach predchádzajúcich uzavretiu Kúpnej zmluvy, sa ukázali ako nepravdivé. Najmä pokiaľ ide o výpoveď notárskej pracovníčky, ktorá vyvracia tvrdenia žalovanej o akomkoľvek nátlaku súvisiacom s podpisom Kúpnej zmluvy, či s nahnevaným správaním právnej zástupkyne žalobcu. Zároveň bolo vo výpovediach svedkov v trestnom konaní potvrdené, že Kúpne zmluvy žalovaná mala k dispozícii už pri prvom stretnutí v E. a nie je pravdou, že ich videla prvýkrát v M. L. M. F. pred ich podpisom. Tvrdenia žalovanej o údajnej finančnej tiesni, v ktorej mala byť pri podpise Kúpnej zmluvy, sú účelové. V predchádzajúcich výpovediach v iných konaniach žalovaná finančnú tieseň nespomínala, uvádzala, že o úvere dcéry nemala bližšie informácie, vedela len, že dcéra má tento úver splácať žalobcovi. Sama potvrdila, že so splátkami dcére nepomáhala, iné záväzky nemala. Manžel žalovanej prešiel osobným bankrotom, preto finančná tieseň nie je dôvodná. Formulácie uvádzané žalovanou vo výpovedi v tomto konaní sa javia ako účelové, naučené, s cieľom navodiť jej priaznivejšie postavenie. Poukázal tiež na rôzne tvrdenia žalovanej v rámci trestného konania, ktoré sa vôbec v konaní nepreukázali a sú nepravdivé a zavádzajúce, napríklad tvrdenia o spätnom odkúpení nehnuteľností, ktoré žalovaná, či jej dcéra opisuje v každej výpovedi inak, tvrdenia o tom, že písomnosti neboli doručované jej dcére (o všetkom sú v trestnom spise doručenky) atď. Z výsledkov v trestnom konaní vedenom na KR PZ Trenčín sp. zn. ČVS: KRP-94/2-VYS-TN-2020 ako aj z celého obsahu spisu, v rámci ktorého sa vyšetrovateľka detailne zaoberala jednotlivými úkonmi v súvislosti s úverovým vzťahom žalobcu a C. W.. Je si vedomý, že právne posúdenie veci z hľadiska trestnoprávnej zodpovednosti je odlišné od posúdenia civilnoprávneho, avšak je toho názoru, že tieto spolu úzko súvisia, sú prepojené a nie je možné tieto dve roviny úplne odseparovať. Vyšetrovateľka po dôkladnom skúmaní prijala záver, že nebolo preukázané, že by bola zneužitá tieseň, neskúsenosť či rozumová slabosť poškodených. Je nutné, aby konajúci súd prihliadal aj na závery toho rozhodnutia, ako právoplatného rozhodnutia iného orgánu verejnej moci v tej istej veci. Žalovaná záverom prostredníctvom právneho zástupcu uviedla, že došlo platne k odstúpeniu od kúpnej zmluvy zo dňa 09. 12. 2019 podľa § 49 Občianskeho zákonníka. Žalovaná má za to, že žalobca v rámci konania nepreukázal dôvodnosť žaloby a relevantne nespochybnil existenciu, či už tiesne alebo nápadne nevýhodných podmienok. Pokiaľ ide o otázku nápadne nevýhodných podmienok, žalovaná poukazuje na kúpnu cenu uvedenú v Kúpnej zmluve, a to vo výške 31.183,24 eura, pričom trhovú hodnotu týchto nehnuteľností bola nezávislým znalcom I.. I. v rámci ZP č. 16/2021 stanovená na 75.700,00 eur a odborným vyjadrením spoločnosti JHS, s.r.o. č. 213/2022 na sumu 69.000,00 eur. Aj pokiaľ zoberú túto nižšiu odhadovanú cenu, predstavuje viac než dvojnásobok kúpnej ceny. Argumentácia žalobcu, že ako smerodajnú berie hodnotu výlučne pozemkov vo výške približne 20.000,00 eur, je neprípustná, nakoľko predmetom prevodu boli nielen pozemky, ale aj budovy na nich stojace a ďalšie príslušenstvo. Taktiež je potrebné poukázať na skutočnosť, že finančné prostriedky predstavujúce kúpnu cenu nikdy neboli žalovanej uhradené, nakoľko došlo k uzatvoreniu dohody o započítaní vzájomných pohľadávok, pričom táto dohoda v žiadnom prípade neodzrkadľuje reálnu výšku dlhu žalovanej, či jej dcéry voči žalobcovi. Výšku dlhu v čase podpisu Kúpnej zmluvy žalobca v priebehu tohto konania nebol schopný ani ochotný vyčíslieť. Podľa výpočtov žalovanej, poskytol žalobca žalovanej a dcére žalovanej sumu 42.690,00 eur, pričom voči tejto pohľadávke už bola započítaná kúpna cena za rodinný dom, ktorý na spoločnosť Patriot group, s.r.o. previedla dcéra žalovanej v roku 2017 za kúpnu cenu vo výške 60.000,00 eur, pričom jeho trhovú hodnotu bola odhadovaná na sumu prevyšujúcu 160.000,00 eur. Pokiaľ ide o tieseň ako ďalšiu podmienku odstúpenia Kúpnej zmluvy, žalovaná nesúhlasí s tvrdením žalobcu, ktorý existenciu tiesne zúžil výlučne pod jej nepriaznivý zdravotný stav. Na strane žalovanej boli naplnené kumulatívne dôvody, v zmysle ktorých je možné konštatovať existenciu tiesne. Žalovaná bola v čase podpisu Kúpnej zmluvy ťažkou onkologickou

pacientkou, ktorá podstupovala agresívnu liečbu, pričom zlomená noha bola práve dôsledkom rednutia kostí spôsobených touto liečbou, ďalším následkom zdravotného stavu žalovanej bola jej neschopnosť vykonávať akúkoľvek zárobkovú činnosť, na základe čoho bola poberateľkou invalidného dôchodku, ktorý predstavoval jej jediný zdroj príjmu, popritom sa starala o svojho manžela, ktorý bol a stále je v zlom psychickom stave a ktorý bol po osobnom bankrote. Žalovaná mala taktiež obavy o strechu nad hlavou a obávala sa prípadnej exekúcie, na ktorú bola opakovane upozorňovaná zo strany žalobcu, resp. jeho konateľa a zamestnancov. Žalovaná sa taktiež pokúšala pomôcť svojej dcére, ktorá sa nachádzala v ťažkých finančných problémoch, ktoré mohli existenčne ohroziť aj samotnú žalovanú. Žalovaná vnímala na základe tvrdení žalobcu predmetný právny úkon ako zabezpečovací právny úkon a verila, že predmetné nehnuteľnosti budú následne prevedené späť do jej vlastníctva. To, že žalovaná si až dodatočne uvedomila, aká nevýhodná bola Kúpna zmluva, ktorú uzatvorila so žalobcom, nemôže byť v rámci tohto konania na jej ťarchu. Práve naopak, žalovaná bola v čase podpisu Kúpnej zmluvy obyčajná invalidná dôchodkyňa, ktorá nemala znalosti v oblasti práva a financií a potrebovala až pomoc rodiny a právneho zástupcu, aby si toto uvedomila. Na druhej strane, je notoriou, že žalobca je subjekt s bohatými skúsenosťami, či už v oblasti práva, vymáhania pohľadávok, či realít a tento svoju zjavnú výhodu za danej situácie zneužil. Pokiaľ ide o trestné konanie, na ktoré priebeh a závery opakovane poukazuje, má žalovaná za to, že toto nie je relevantným odkladom pre predmetné súdne konanie. Prokuratúra ani orgány činné v trestnom konaní nie sú oprávnené posudzovať existenciu tiesne a nápadne nevýhodných podmienok z pohľadu občianskeho práva, čo samotná prokuratúra vo svojom uznesení P v 739/20/3304-40 zo dňa 14. 07. 2022 uvádza na strane 5. Je výlučne v právomoci súdu rozhodnúť o tom, či kúpna zmluva, od ktorej žalovaná odstúpila, bola alebo nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Žalovaná má za to, že obe tieto zákonné podmienky sú veľmi jednoznačne naplnené, a to kumulatívne, z čoho vyplýva, že odstúpenie od Kúpnej zmluvy bolo platným právnym úkonom a žalobca nepreukázal opak.

1.3. Z obsahu spisu sp. zn. 4C/48/2020 vyplýva, že žalobou doručenou súdu dňa 31. 07. 2020 sa C. W., narodená XX. L. XXXX, dcéra žalobkyne, domáhala proti žalovanému 1/ I.. T. I., narodenému XX. T. XXXX a žalovanému 2/ PATRIOT GROUP, s.r.o. so sídlom Trenčín, určenia, že dcéra žalovanej je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností evidovaných na LV č. XXX, k.ú. Q., a to pozemok (parcela registra "C") s parc. č. 31/3 - záhrada o výmere 423 m², pozemok (parcela registra "C") s parc. č. 36/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 98 m², pozemok (parcela registra "C") s parc. č. 36/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m², pozemok (parcela registra "C") s parc. č. 38 - záhrada o výmere 124 m², stavba - rodinný dom so súp. č. XX ležiaci na parcele č. 36/1). Súd vo veci rozhodol rozsudkom zo dňa 06. júla 2023 tak, že vo vzťahu k žalovanému 1/ žalobe vyhovel poukazom na ust. § 49 v spojení s § 48 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého bola kúpna zmluva medzi dcérou žalovanej a Ing. Jurajom Imrichom uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, a preto mala dcéra žalovanej právo od zmluvy odstúpiť. Voči žalovanému 2/ žalobu zamietol pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie, nakoľko spoločnosť PATRIOT GROUP, s.r.o. so sídlom v Trenčíne už nehnuteľnosti nevlastnil. Rozhodnutie dosiaľ nenadobudlo právoplatnosť, nakoľko sa žalovaný proti rozsudku odvolal. Do právoplatnosti rozhodnutia vo veci 4C/48/2020 súd nariadil uznesenie č.k. 4C/48/2020-142 zo dňa 24. marca 2021, právoplatné dňa 07. 06. 2021 v spojení s uznesením Krajského súdu v Trenčíne č.k. 5Co/33/2021-165 zo dňa 27. mája 2021, ktorým žalovanému 1/ uložil povinnosť strpieť výlučné nerušené užívanie uvedených nehnuteľností žalobkyňou a osobami žijúcimi s ňou v spoločnej domácnosti - T. L., narodeným XX. XX. XXXX, Q. L., narodenou XX. XX. XXXX, G. W., narodeným XX. XX. XXXX, a L. W., narodeným XX. XX. XXXX, do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Uznesením Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom č.k. 3C/24/2020-189 zo dňa 24. marca 2021, právoplatným dňa 22. 07. 2021 v spojení s uznesením Krajského súdu v Trenčíne č.k. 5Co/38/2021-220 zo dňa 07. 07. 2021 súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalobcovi povinnosť strpieť výlučné užívanie nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXX pre k.ú. Q., žalovanou a osobami žijúcimi s ňou v spoločnej domácnosti - T. L., narodeným XX. XX. XXXX, Q. L., narodenou XX. XX. XXXX, G. W., narodeným XX. XX. XXXX, a L. W., narodeným XX. XX. XXXX, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Z odôvodnenia uznesenia vyplýva, že v konaní vedenom pod sp. zn. 4C/48/2020 súčasnemu vlastníkovi nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. XXX k.ú. Q., ktorý je zároveň konateľom spoločnosti PATRIOT GROUP, s.r.o. (v tomto spore vystupuje ako žalobca) bola uložená povinnosť strpieť

užívanie nehnuteľností C. W. L., ktorá je dcérou žalobkyne J. L., ako aj osobám s ňou žijúcim v spoločnej domácnosti, a to vrátane rodinného domu súp. č. XX, v ktorom bývajú. Žalovaná osvedčila, že bez zabezpečenia prístupu po pozemkoch, ktoré sú predmetom tohto sporu, by bol znemožnený prístup do rodinného domu, ako aj príslušných nehnuteľností. Podľa názoru súdu možno od žalobcu spravodlivo žiadať, aby strpel užívanie predmetných nehnuteľností žalovanou a členmi jej rodiny, a to až do právoplatného rozhodnutia o vlastníckom práve, s poukazom na naliehavosť požadovanej úpravy, kedy žalovanej a členom jej rodiny by v opačnom prípade hrozila ujma (nemožnosť dostať sa do obydľia). Z Kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi C. L., dcérou žalovanej, ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim zo dňa 11. 12. 2017 s účinnosťou vkladu do katastra nehnuteľností dňom 15. 01. 2018 nadobudol žalobca (aktuálne je už vlastníkom konateľ žalobcu) do vlastníctva nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX k.ú. Q., stavba - rodinný dom súp. č. XX na parc. KN č. XX, pozemok - parc. registra "C" 31/3 - záhrady o výmere 423 m², pozemok - parc. registra "C" č. 36 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 218 m², pozemok - parc. registra "C" 38 - záhrady o výmere 124 m². Cena bola dohodnutá na sumu 60.000,00 eur so splatnosťou do 30 dní odo dňa podpisu zmluvy, t.j. do 10. 01. 2018 s tým, že časť kúpnej ceny vo výške 10.605,99 eura bola poukázaná na účet veriteľa predávajúcej - P. P., J..P., za účelom uspokojenia pohľadávky z titulu Platobného rozkazu Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom, sp. zn. 3Csp/48/2016 a zostávajúca časť kúpnej ceny, t.j. 49.394,01 eura bude započítaná so záväzkom predávajúcej voči kupujúcemu z titulu Zmluvy o úvere zo dňa 20. 06. 2016 v znení jej dodatkov. Z dohody uzatvorenej podľa ust. § 533 a nasl. Občianskeho zákonníka dňa 14. 12. 2017 medzi žalobcom ako veriteľom, C. L., dcérou žalovanej IČO: XX XXX XXX ako dlžníčkou a žalovanou ako pristupujúcou dlžníčkou, vyplýva, že žalovaná ako pristupujúci dlžník pristupuje k záväzku dlžníka špecifikovaného v bode 1 tohto čl. dohody (.) voči veriteľovi, vrátane všetkých nárokov z neho vyplývajúcich a zaväzuje sa tento zaplatiť za dlžníka. Podľa čl. II bodu 1., 2. a 3. Zmluvou o úvere zo dňa 20. 06. 2016 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 07. 04. 2017 poskytol veriteľ dlžníkovi - dcére žalovanej úver vo výške 26.000,00 eur za účelom výkonu podnikateľskej činnosti dlžníka a zabezpečenia jeho podnikateľskej činnosti, pričom finančné prostriedky boli použité na vyplatenie záväzkov, ktoré dlžník eviduje a ktoré vznikli z jeho podnikateľskej činnosti. Úver pre opakované porušenia povinností dlžníka sa stal predčasne splatný dňa 07. 12. 2017 v aktuálnej výške 24.200,00 eur spolu s príslušenstvom, čo dlžník akceptuje a záväzok z tohto úveru uznáva, čo do dôvodu a výšky. Veriteľ za dlžníka okrem poskytnutia úveru uvedeného v bode 1 zaplatil sumu vo výške 10.605,99 eura na účet veriteľa dlžníka - P. P., J..P., za účelom uspokojenia pohľadávky z titulu Platobného rozkazu Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom, sp. zn. 3Csp/48/2016. Podľa Dohody o započítaní vzájomných pohľadávok uzatvorenej podľa ust. § 580 a nasl. Občianskeho zákonníka dňa 08. 02. 2018 medzi žalobcom a C. L., dcérou žalovanej, IČO: XX XXX XXX, vyplýva, že žalobca má pohľadávku voči C. L. v celkovej výške 82.241,81 eura v zmysle Zmluvy o úvere zo dňa 20. 06. 2016 v znení jej dodatkov a C. L. má pohľadávku voči žalobcovi v celkovej výške 49.394,01 eura v zmysle časti kúpnej ceny z Kúpnej zmluvy zo dňa 11. 12. 2017. Započítaním pohľadávok zaniká pohľadávka žalobcu v celkovej výške 49.394,01 eura. Zostávajúcu časť pohľadávky je C. L. povinná žalobcovi zaplatiť. (t.j. 32.847,80 eura). Z rozhodcovského rozsudku č. R 67/2020 zo dňa 07. 12. 2020 a z Dohody o započítaní vzájomných pohľadávok uzavretej podľa ust. § 580 a nasl. Občianskeho zákonníka dňa 08. 02. 2018 medzi C. L., dcérou žalovanej, IČO: XX XXX XXX, a žalobcom bola ku dňu 11. 12. 2017 vyčíslená pohľadávka žalobcu v celkovej výške 82.241,81 eura v zmysle Zmluvy o úvere zo dňa 20. 06. 2016 v znení jej dodatkov, ktorá pozostáva z istiny úveru po zohľadnení splátok 24.200,00 eur, zmluvný úrok 6,2 % vo výške 2.144,19 eura, úrok z omeškania vo výške 88,67 eura, zmluvná pokuta vo výške 55.808,95 eura. Podľa odborného vyjadrenia znalca JHS s.r.o., so sídlom Martin, Sládkovičova 10 č. 213/2022 vypracovaného pre účely trestného konania zo dňa 30. 03. 2022 predstavuje všeobecná hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k.ú. Q., (aktuálne vo vlastníctve konateľa žalobcu, pôvodne vo vlastníctve dcéry žalovanej) ku dňu podpisu kúpnej zmluvy zo dňa 11. 12. 2017, zaokrúhlene sumu vo výške 143.000,00 eur. Z Dodatku č. 2 k Zmluve o úvere zo dňa 20. 06. 2016 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 07. 04. 2017 uzatvoreného dňa 26. 10. 2018 medzi žalobcom ako veriteľom, C. L., IČO: XX XXX XXX ako dlžníčkou - dcérou žalovanej, a žalovanou ako pristupujúcim dlžníkom, vyplýva, že po vzájomnom započítaní pohľadávok a plnení splátok, predstavuje konečná suma úveru 31.497,80 eura s príslušenstvom. V čl. III. Dodatku sa zmluvné strany dohodli na navýšení úveru, a to o sumu 6.085,44 eura. Veriteľ sa zaväzuje, že prenechá dlžníkovi v lehote do 10 dní odo dňa podpisu

tohto dodatku sumu vo výške 6.085,44 eura, a to tak, že platobným miestom na prijatie úveru bude účet súdneho exekútora JUDr. Hildegardy Laclavíkovej k sp. zn. EX 2371/2016. Po navýšení úveru sa dlžník zaväzuje, že poskytnuté peňažné prostriedky špecifikované v bode 1 čl. II a v bode 1, 2 čl. III. tohto dodatku vráti veriteľovi v pravidelných splátkach na účet veriteľa, a to v pravidelných mesačných splátkach po 150,00 eur každá, splatných vždy k 10. dňu príslušného mesiaca, počnúc dňom 10. 11. 2018 až do 10. 02. 2019, a vo výške 250,00 eur mesačne každá od 10. 03. 2019 až do úplného zaplatenia. Zmluvné strany sa zároveň dohodli na tom, že v prípade, ak nebude uhradená v stanovenom termíne mesačná splátka riadne a včas, stáva sa okamžite splatný celý dlh a dlžník sa zaväzuje tento v príslušnej zostávajúcej neuhradenej výške uhradiť veriteľovi najneskôr nasledujúci deň po lehote splatnosti neuhradenej splátky. Podľa čl. IV. Dodatku sa zmluvné strany dohodli, že prístupujúci dlžník týmto v zmysle § 533 Občianskeho zákonníka pristupuje k záväzku dlžníka vyplývajúceho zo Zmluvy o úvere zo dňa 20. 06. 2016 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 07. 04. 2017 a tohto dodatku voči veriteľovi, vrátane všetkých nárokov z neho vyplývajúcich a zaväzuje sa tento zaplatiť za dlžníka. Na základe Záložnej zmluvy uzatvorenej v zmysle § 151a až § 151g Občianskeho zákonníka dňa 26. 10. 2018 medzi žalobcom ako záložným veriteľom a žalovanou ako záložcom, podľa čl. II bodu 1. na základe Zmluvy o úvere zo dňa 20. 06. 2016 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 07. 04. 2017 a Dodatku č. 2 zo dňa 26. 10. 2018 záložný veriteľ požičal záložnému dlžníkovi podnikajúcemu ako C. L., XXX XX Q. XX, IČO: XX XXX XXX, DIČ: XXXXXXXXXXXX, zapísanú v živnostenskom registri Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, č. 320-9675 ako dlžníkovi peniaze. Ku dňu podpisu záložnej zmluvy je aktuálny zostatok úveru vo výške 37.583,24 eura s príslušenstvom, pričom dlžník sa zaviazal, že predmetnú sumu vráti záložnému veriteľovi v pravidelných mesačných splátkach po 150,00 eur každá, splatných vždy k 10. dňu príslušného mesiaca, počnúc dňom 10. 11. 2018 až do 10. 02. 2019, a vo výške 250,00 eur mesačne každá od 10. 03. 2019 až do úplného zaplatenia. Záložca je prístupujúcim dlžníkom k predmetnému záväzku hlavného záväzkového dlžníka. Podľa čl. II. bodu 2. na zabezpečenie pohľadávky špecifikovanej v bode 1 zmluvy a tiež na zabezpečenie všetkých pohľadávok, ktoré vzniknú veriteľovi voči dlžníkovi alebo záložcovi v budúcnosti, a to najviac do výšky istiny 100.000,00 eur. Podľa čl. II bodu 5 na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa voči dlžníkovi v zmysle Zmluvy o úvere zo dňa 20. 06. 2016 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 07. 04. 2017 a Dodatku č. 2 zo dňa 26. 10. 2018 uvedenej v čl. II bode 1. tejto zmluvy, vrátane všetkých nárokov s ňou spojených a všetkých budúcich pohľadávok veriteľa voči dlžníkovi, resp. záložcovi, týmto záložca v zmysle § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka zriaďuje záložné právo v prospech záložného veriteľa, ktorý toto právo prijíma, a to k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX k.ú. Q. špecifikovaných v bode 4 tohto čl. zmluvy, vrátane všetkého príslušenstva, objektov, stavieb a prístavieb nachádzajúcich sa na týchto pozemkoch (záloh). Žalobca listom zo dňa 16. 09. 2019 zaslal žalovanej a dcére žalovanej oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX k.ú. Q.. Z Kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanou ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim zo dňa 09. 12. 2019 s účinnosťou vkladu do katastra nehnuteľností dňom 10. 01. 2020 nadobudol žalobca do vlastníctva nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX k.ú. Q., pozemok - parc. registra „C“ č. 31/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 656 m², pozemok - parc. registra „C“ č. 32 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 76 m², pozemok - parc. registra „C“ č. 35 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 186 m², pozemok - parc. registra „C“ č. 37 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 118 m², pozemok - parc. registra „C“ č. 39 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 90 m², stavba - rodinný dom súp. č. XX postavený na parc. registra „C“ č. 37. Cena bola dohodnutá na sumu 31.183,24 eura so splatnosťou do 30 dní odo dňa podpisu zmluvy, s tým, že táto bude započítaná so záväzkom predávajúceho ako prístupujúceho dlžníka voči kupujúcemu z titulu Zmluvy o úvere zo dňa 20. 06. 2016 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 07. 04. 2017 a Dodatku č. 2 zo dňa 26. 10. 2018. Podľa odborného vyjadrenia znalca JHS s.r.o., so sídlom Martin, Sládkovičova 10 č. 213/2022 vypracovaného pre účely trestného konania zo dňa 30. 03. 2022 vyplýva všeobecná hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k.ú. Q., ku dňu podpisu kúpnej zmluvy zo dňa 09. 12. 2019, zaokrúhlene vo výške 69.000,00 eur. Podľa znaleckého posudku č. 16/2021 vypracovaného znalcom I. I. I., znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností predstavuje všeobecná hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k.ú. Q., ku dňu 18. 01. 2021, kedy sa nehnuteľnosti ohodnocovali, zaokrúhlene 75.700,00 eur. Podľa Dohody o započítaní vzájomných pohľadávok uzatvorenej podľa ust. § 580 a nasl. Občianskeho zákonníka dňa 09. 12. 2019 medzi žalobcom, C. L., IČO: XX XXX XXX, a žalovanou vyplýva, že C. L. má pohľadávku

voči žalobcovi v celkovej výške 31.183,24 eura v zmysle kúpnej ceny podľa Kúpnej zmluvy zo dňa 28. 11. 2019 a žalobca má voči i C. L. a žalovanej solidárnu pohľadávku v celkovej výške 35.183,24 eura v zmysle Zmluvy o úvere zo dňa 20. 06. 2016 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 07. 04. 2017 a Dodatku č. 2 zo dňa 26. 10. 2018, ktorú uznáva, čo do výšky a dôvodu. V čl. II bodu 3 sa účastníci zmluvy dohodli na započítaní vzájomných pohľadávok. Započítaním pohľadávok zaniká pohľadávka žalobcu v celkovej výške 31.183,24 eura. Zostávajúcu časť pohľadávky sú C. L. a žalovaná povinné žalobcovi zaplatiť. (t.j. 2.335,44 eura). Podľa rozhodcovského rozsudku z 23. 03. 2022 vydaného rozhodcom T.. L. F. boli žalovaná a dcéra žalovanej zaviazané spoločne nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 4.000,00 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % zo sumy 4.000,00 eur od 11. 11. 2018 do zaplatenia. Z odôvodnenia rozsudku vyplýva, že v zmysle Dohody o započítaní vzájomných pohľadávok zo dňa 09. 12. 2019 bola započítaná časť pohľadávky žalobcu v rozsahu 31.183,24 eura s pohľadávkou žalovanej 2/ z titulu povinnosti zaplatiť kúpnu cenu za prevod nehnuteľnosti. K úhrade zo strany žalovaných zostávala suma 4.000,00 eur. Žalovaná 1/ a žalovaná ku dňu podania žaloby sumu 4.000,00 eur nezaplatili. Uznesením Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Trenčíne, odbor kriminálnej polície ČVS:KRP-94/2-VYS-TN-2020 zo dňa 20. 05. 2022, právoplatným dňa 14. 07. 2022 v spojení s uznesením Okresnej prokuratúry Nové Mesto nad Váhom č. PV 739/20/3304-40 zo dňa 14. 07. 2022 bolo trestné stíhanie za obzvlášť závažný zločin podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 4 písm. a) Trestného zákona, spáchaný formou spolupáchateľstva podľa § 20 Trestného zákona zastavené, lebo je nepochybné, že tento skutok nie je trestným činom a nie je dôvod na postúpenie veci. Výsluchom poškodenej C. W. L., poškodenej J. L., svedka L. T. I., svedka L. Q. B., svedka Q. L. L. v trestnom konaní bolo zistené, že poškodení zjavne nepostupovali s obvyklou mierou opatrnosti, pričom zjavnou neopatrnosťou, pristúpili k dobrovoľnému prevodu nehnuteľností v ich vlastníctve na kupujúceho. Pričom Kúpne zmluvy si poškodené prezreli, resp. mali čas prečítať, bol im daný čas na ich naštudovanie a rozhodnutie, či zmluvy podpíšu. V prípade C. W. L. táto v súvislosti s Kúpnu zmluvou uzatvorenou dňa 11. 12. 2017 vykonávala aj ďalšie úkony. Súčasne je taktiež potrebné uviesť, že vzhľadom na tvrdenie C. W. L., že jej nemali byť v roku 2017 a následne odovzdávané všetky ňou podpísované listiny a nezrovnalosti ohľadne výšky mesačnej splátky, by bolo namieste k veciam pristupovať s väčšou opatrnosťou. Súčasne po zisteniach, že nehnuteľnosti - rodinný dom a pozemky predali podľa ich vyjadrenia v omyle, nijako nekonali až do doby, kedy sa o veci začali zaujímať príbuzní. Súčasne je otázne, ktorý podnikateľský subjekt s predmetom podnikania ako mala spoločnosť PATRIOT GROUP, s.r.o., by tretej osobe poskytol úver so splatnosťou cca 22 rokov, ak by sa splácal po celý čas po 100,00 eur mesačne a nebolo zmluvne ošetrované zvýšenie splátok. Neriešením aktuálnej situácie, výziev na zaplatenie dlžnej sumy k oznámeniu predčasnej splatnosti úveru a vyčísleniu zmluvnej pokuty 0,2 % podľa čl. II bod 9 Zmluvy o úvere a tým k navýšeniu záväzku C. W. L.. Taktiež nebolo preukázané, že by pri podpisoch kúpnych zmlúv bola zneužitá tieseň, neskúsenosť, rozumová slabosť poškodených. V danej súvislosti poukazuje na potrebu dodržania obvyklej miery opatrnosti na strane poškodených, nakoľko ak ide o súkromno-právny vzťah, je potrebné, aby predovšetkým samotní účastníci takého vzťahu primárne dbali na ochranu svojich majetkových záujmov a teda, aby dodržiavali aspoň elementárne zásady opatrnosti.

1.4. V predmetnej veci sa žalobca domáha určenia neplatnosti odstúpenia žalovanej od Kúpnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená medzi žalovanou ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim dňa 09. 12. 2019 a ktorej vklad bol povolený dňa 10. 01. 2020. Predmetom Kúpnej zmluvy sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, k.ú. Q.. Žalobca má naliehavý právny záujem na určení, či je vlastníkom predmetných nehnuteľností, alebo nie je, nakoľko jeho vlastnícke právo zapísané v katastri nehnuteľností bolo žalovanou spochybnené odstúpením od kúpnej zmluvy. Žalobca na výzvu Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálneho odboru, aby v prípade, ak s odstúpením od kúpnej zmluvy nesúhlasí, podal na súde žalobu. Žalovaná odstúpenie od kúpnej zmluvy dôvodila tým, že kúpna zmluva bola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Ďalej v tomto konaní namietala, že kúpna zmluva je neplatná pre rozpor s dobrými mravmi, že nebola uzatvorená zo strany žalovanej slobodne. Súd na základe vykonaného dokazovania a po zhodnotení jeho výsledkov dospel k záveru, že žalobu žalobcu je potrebné zamietnuť. Na dôvod zakladajúci absolútnu neplatnosť právneho úkonu musí súd vždy prihliadnuť ex offio - z úradnej povinnosti, a to aj bez návrhu. Ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka zakladá absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi. Po preskúmaní spoludlžníckeho vzťahu žalovanej voči žalobcovi ako veriteľovi a s prihliadnutím na okolnosti, ktoré

uzatvorení kúpnej zmluvy zo dňa 09. 12. 2019 predchádzali, ako aj okolnosti, za ktorých bola kúpna zmluva medzi žalovanou ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim uzatvorená, posúdil súd kúpnu zmluvu za neplatnú pre jej rozpor s dobrými mravmi. V predmetnom konaní bolo zistené, že žalobca (podľa súčasného stavu konateľ žalobcu) nadobudol do vlastníctva nehnuteľnosti dcéry žalovanej, zapísané na LV č. XXX pre k.ú. Q.. Dcéra žalovanej sa v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. NM-4C/48/2020 domáhala určenia, že je vlastníčkou týchto nehnuteľností. Vo veci bolo rozhodnuté dňa 06. 07. 2023 rozsudkom č.k. NM-4C/48/2020-247 tak, že súd dcére žalovanej vyhovel. V odôvodnení svojho rozhodnutia súd uviedol, že kúpna zmluva uzatvorená medzi konateľom žalobcu (pôvodne žalobcom ako vlastníkom) ako kupujúcim a dcérou žalovanej ako predávajúcou, zo dňa 11. 12. 2017, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX pre k.ú. Q., bola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, nakoľko dohodnutá kúpna cena vo výške 60.000,00 eur za tieto nehnuteľnosti, nemohla v žiadnom prípade zodpovedať reálnej hodnote prevádzaných nehnuteľností. Rozhodnutie dosiaľ nenadobudlo právoplatnosť, žalovaný podal proti rozsudku odvolanie. V predmetnom konaní bolo ďalej zistené, že všeobecná hodnota týchto nehnuteľností podľa odborného vyjadrenia č. 213/2022 vypracovaného znalcom JHS s.r.o., Martin, predstavovala ku dňu podpisu kúpnej zmluvy dňa 11. 12. 2017 sumu 143.000,00 eur. Pričom v kúpnej zmluve sa žalobca s dcérou žalovanej dohodli na kúpnej cene 60.000,00 eur splatnej v lehote do 30 dní odo dňa podpisu zmluvy, a to tak, že časť kúpnej ceny vo výške 10.605,99 eur bude poukázaná na účet veriteľa dcéry žalovanej a zostávajúca časť kúpnej ceny 49.394,01 eur bude započítaná so záväzkom, ktorý mala dcéra žalovanej voči žalobcovi z úverovej zmluvy. Žalobca následným konaním, podľa názoru súdu, nie v súlade so všeobecne uznávanou zásadou v právnom styku, a to poctivosťou, ale v dôsledku špekulácií, cielene nadobudol aj nehnuteľnosti žalovanej, ktoré sa nachádzajú vedľa nehnuteľností jej dcéry. Je potrebné uviesť, že žalobca je subjektom, spoločnosťou, ktorá sa v prevažnej miere venuje vymáhaniu pohľadávok, má bohaté skúsenosti aj s cenami nehnuteľností na trhu. Na základe dohody zo dňa 13. 12. 2017 uzatvorenej medzi žalobcom - veriteľom, dcérou žalovanej - dlžníčkou, a žalovanou, potom žalovaná ako prístupujúca dlžníčka pristúpila k dlhu svojej dcéry. V tomto čase žalovaná nemala vedomosť o celkovej výške tohto dlhu, dlh nebol v dohode vyčíslený. Výška dlhu 82.241,81 eura (24.200,00 eur na istine, 2.144,19 eura na zmluvnom úroku, 88,67 eura na úrokoch z omeškania, 55.808,95 eura ako zmluvná pokuta), ktorý mala dcéra žalovanej voči žalobcovi ako veriteľovi, bola špecifikovaná až dňa 08. 02. 2018 v dohode o započítaní vzájomných pohľadávok medzi žalobcom ako veriteľom a dcérou žalovanej ako dlžníčkou. V prípade, že by sa žalobca správal poctivo a nie špekulatívne, nevyprodukoval by ďalšiu pohľadávku voči žalovanej spoludlžníčke a jej dcére, keďže predajom nehnuteľností dcéry žalovanej na žalobcu, nedošlo k úplnému zániku záväzku dcéry žalovanej voči žalobcovi. Žalobca mohol uspokojiť svoju pohľadávku, ktorú mal voči dcére žalovanej vo výške 82.241,81 eura + pohľadávku 10.605,99 eura vyplatenú veriteľovi dcéry žalovanej, dostatočne riadne z nehnuteľností dcéry žalovanej, ktorých reálna hodnota podstatne prevyšovala záväzok dcéry žalovanej voči žalobcovi a tým by boli uspokojené všetky záväzky dcéry žalovanej. Žalobca si tejto skutočnosti musel byť vedomý. Pre účely samostatného užívania nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX pre k.ú. Q. a nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX pre k.ú. Q., bolo obhliadkou nehnuteľností zistené, že k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX vedie hlavný vchod a k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX vedie brána. Ale žalovanej predložil dohodu, na základe ktorej žalovaná pristúpila k záväzku svojej dcéry. V dôsledku toho, že bola dohodnutá kúpna cena nehnuteľností dcéry žalovanej za nápadne nevýhodných podmienok vo výške 60.000,00 eur, s tým, že žalobca si proti tejto sume započítal sumu 10.605,99 eura, ktorú vyplatil za dcéru žalovanej voči jej veriteľovi, a po odpočítaní zostávajúcej kúpnej ceny vo výške 49.394,01 eura od dlhu žalovanej, tak žalobcovi zostala ďalej pohľadávka voči žalovanej a dcére žalovanej, a to vo výške 32.847,80 eura. Po navýšení úveru o sumu 6.085,44 eura, ktorú žalobca vyplatil veriteľovi žalovanej a po súčasnom navýšení splátok úveru zo sumy 150,00 eur na sumu 250,00 eur, mal ďalej žalobca potrebu nejakej zábezpeky poukazom na jeho výpoveď: "keďže išlo už viac finančných prostriedkov von (cca 6.000,00 eur), sa zriadila záložná zmluva na nehnuteľnosti žalovanej zapísané na LV č. XXX pre k.ú. Q.. Následne žalobca pre riadne neplatenie splátok žalovanou a dcérou žalovanej, úver zosplatnil a dňa 16. 09. 2019 zaslal žalovanej listom zo dňa 16. 09. 2019 oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre k.ú. Q.. Záložné právo žalobca navrhol žalovanej vyriešiť niekoľkými spôsobmi, a to buď priamym predajom, dražbou, odpredaním tretej osobe (aj niekomu z rodiny), alebo predajom žalobcovi s tým, že sa započíta dlh

žalovanej a dcéry žalovanej s kúpnu cenou. Žalovanej predložil kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľností žalobcovi so započítaním s tým, že ak ich nepodpíše, pôjde žalobca ďalej niektorým zo zákonných spôsobov ako dražba alebo priamy predaj. Kúpna zmluva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre k.ú. Q. bola uzatvorená medzi žalobcom a žalovanou dňa 09. 12. 2019, dohodnutá kúpna cena bola vo výške 31.183,24 eura s tým, že táto kúpna cena bola započítaná s dlhom žalovanej a jej dcéry voči žalobcovi. Dlh bol žalobcom vyčíslený vo výške 35.183,24 eura. Opätovne súd poukázal na to, že v prípade, že by sa žalobca správal poctivo a nie špekulatívne, nevyprodukoval by ďalšiu pohľadávku voči žalovanej spoludlžníčke a jej dcére, keďže predajom nehnuteľností žalovanej žalobcovi, opäť nedošlo k úplnému zániku záväzku žalovanej a dcéry žalovanej voči žalobcovi. Žalobca mohol uspokojiť svoju pohľadávku, ktorú mal voči žalovanej a jej dcére vo výške 35.183,24 eura riadne z nehnuteľností žalovanej, ktorých reálna hodnota podstatne prevyšovala záväzok a tým by boli uspokojené všetky záväzky žalovanej a dcéry žalovanej. Všeobecná hodnota nehnuteľností žalovanej ku dňu podpisu kúpnej zmluvy bola zistená a táto predstavovala sumu 69.000,00 eur. Žalobca si tejto skutočnosti musel byť opäť vedomý. Po započítaní mal žalobca ďalej voči žalovanej a jej dcére pohľadávku vo výške 2.335,44 eura. Túto pohľadávku si žalobca uplatnil v rozhodcovskom konaní. Na základe rozhodcovského rozsudku zo dňa 23. 03. 2023 rozhodca zaviazal žalovanú a dcéru žalovanej spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 4.000,00 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % zo sumy 4.000,00 eur od 11. 11. 2018 do zaplattenia titulom dohody o započítaní pohľadávok zo dňa 09. 12. 2019. Je potrebné poukázať na to, že žalobca v skutočnosti poskytol dcére žalovanej a následne žalovanej spolu sumu 42.691,43 eura. Z toho 26.000,00 eur tvorila istina poskytnutého úveru + suma 6.085,44 eura predstavovala navýšenie úveru pre dlh žalovanej a suma 10.605,99 eura predstavovala pohľadávku, ktorá bola vyplatená veriteľovi dcéry žalovanej. Žalobca oproti tomu nadobudol nehnuteľnosti, ktorých všeobecná hodnota bola zistená ku dňu podpisu kúpnych zmlúv, a to hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX (patriacich pôvodne dcére žalovanej) predstavovala sumu 143.000,00 eur ku dňu 11. 12. 2017 a hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX (patriacich pôvodne žalovanej) predstavovala sumu 69.000,00 eur ku dňu 09. 12. 2019, t.j. spolu 212.000,00 eur. Poukazom na vyššie uvedené skutočnosti súd posúdil spôsob a okolnosti, za akých žalobca nadobudol nehnuteľnosti žalovanej, za špekulatívne, nepoctivé a teda v rozpore s dobrými mravmi. Predmetná kúpna zmluva je tak absolútne neplatnou. Súd súčasne zrušil neodkladné opatrenie zo dňa 24. 03. 2021 s účinnosťou od právoplatnosti tohto rozsudku. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP tak, že úspešnej žalovanej v rozsahu 100 % priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením vydaným súdnym úradníkom súdu prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

2. Na základe odvolania žalobcu Krajský súd v Trenčíne (ďalej ako „odvolací súd“) rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I. a III. potvrdil. Žalovanej priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

2.1. V odôvodnení poukázal na to, že, súd prvej inštancie vzal do úvahy všetky skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov vyplynuli, neopomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo, výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 191 až § 194 CSP. Pri rozhodovaní súd prvej inštancie použil správny právny predpis, správne ho vyložil a na daný skutkový stav ho aj správne aplikoval. Odvolací súd sa preto stotožnil so skutkovými i právnymi závermi súdu prvej inštancie a z tohto dôvodu si odvolací súd aj osvojil dôvody napadnutého rozhodnutia, v celom rozsahu na ne poukazuje v zmysle § 387 ods. 2 CSP.

2.2. Súd prvej inštancie teda opierajúc sa o dostatočné skutkové zistenia tieto správne vyhodnotil a vyvodil z nich i správny právny záver. Na zdôraznenie ich správnosti odvolací súd len podčiarkuje, že z vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie mal aj odvolací súd za preukázané, že žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia neplatnosti odstúpenia žalovanej od Kúpnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená medzi žalovanou ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim dňa 09. 12. 2019 a ktorej vklad bol povolený dňa 10. 01. 2020. Ďalej žiadal, aby súd určil, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Q., zapísaných na liste vlastníctva č. XXX Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor. Žalovaná odstúpenie od kúpnej zmluvy dôvodila tým, že kúpna zmluva bola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Ďalej v konaní namietala, že kúpna zmluva je neplatná pre rozpor s dobrými mravmi, že nebola uzatvorená zo

strany žalovanej slobodne. V tejto súvislosti odvolací súd nepovažoval teda námietky žalobcu uvádzané v odvolaní, že konajúci súd sa ani raz počas celého konania nezmienil o posúdení kúpnej zmluvy v rozpore s dobrými mravmi, a taktiež, že takýto rozpor žalovaná v konaní nenamietala a súd nemôže zastupovať uplatňovanie prostriedkov procesného útoku a procesnej obrany strán sporu, že konajúci súd nereflektoval tvrdenia žalobcu, pričom na druhej strane sa v konaní zaoberal úvahami, ktoré žalovaná ani len netvrdila, za opodstatnené nakoľko tak ako správne uviedla aj žalovaná vo vyjadrení k odvolaniu, súd prvej inštancie v rámci pojednávania prezentoval svoj predbežný právny názor, v ktorom konštatoval, že žaloba sa javí ako zjavne nedôvodná. Odvolací súd taktiež poukazuje na skutočnosť, že na to, že konanie žalobcu voči žalovanej a jej dcére je v rozpore s dobrými mravmi (konkrétne aj v prípade podpísania predmetnej kúpnej zmluvy) poukazovala žalovaná už v rámci svojho vyjadrenia k žalobe zo dňa 15. novembra 2020, takže nie je pravdou, že súd prvej inštancie zastupoval uplatňovanie procesných prostriedkov u žalovanej. To, že sa žalobca k týmto tvrdeniam žalovanej v rámci konania nevyjadroval, nemožno toto pochybenie pričítať súdu. Navyše je nutné mať na zreteli, že na absolútnu neplatnosť právneho úkonu sú súdy povinné prihliadať ex offio, nakoľko pôsobí erga omnes. Vzhľadom na vyššie uvedené súd prvej inštancie teda pokiaľ ide o procesnoprávnu stránku vedenia konania nepochybil a nedošlo k žiadnemu porušeniu princípu rovnosti strán sporu.

2.3. Súd prvej inštancie potom na základe vykonaného dokazovania a po zhodnotení jeho výsledkov dospel správne k záveru, že žalobu žalobcu je potrebné zamietnuť. Ako už bolo konštatované vyššie na dôvod zakladajúci absolútnu neplatnosť právneho úkonu musí súd vždy prihliadnuť ex offio - z úradnej povinnosti, a to aj bez návrhu. Ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka zakladá absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi. Po preskúmaní spoludlžníckeho vzťahu žalovanej voči žalobcovi ako veriteľovi a s prihliadnutím na okolnosti, ktoré uzatvoreniu kúpnej zmluvy zo dňa 09. 12. 2019 predchádzali, ako aj okolnosti, za ktorých bola kúpna zmluva medzi žalovanou ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim uzatvorená, posúdil súd prvej inštancie správne kúpnu zmluvu za neplatnú pre jej rozpor s dobrými mravmi. V prejednávanej veci bolo dokazovaním vykonaným pred súdom prvej inštancie zistené, že žalobca (podľa súčasného stavu konateľ žalobcu) nadobudol do vlastníctva nehnuteľnosti dcéry žalovanej, zapísané na LV č. XXX pre k.ú. Q.. Dcéra žalovanej sa v konaní vedenom na okresnom súde pod sp. zn. NM-4C/48/2020 domáhala určenia, že je vlastníčkou týchto nehnuteľností, pričom vo veci bolo rozhodnuté dňa 06. 07. 2023 rozsudkom č.k. NM-4C/48/2020-247 tak, že súd dcére žalovanej vyhovel. Rozhodnutie dosiaľ nenadobudlo právoplatnosť, žalovaný podal proti rozsudku odvolanie. V predmetnom konaní bolo ďalej zistené, že všeobecná hodnota týchto nehnuteľností podľa odborného vyjadrenia č. 213/2022 vypracovaného znalcom JHS s.r.o., Martin, predstavovala ku dňu podpisu kúpnej zmluvy dňa 11. 12. 2017 sumu 143.000 eur. Pričom v kúpnej zmluve sa žalobca s dcérou žalovanej dohodli na kúpnej cene 60.000 eur splatnej v lehote do 30 dní odo dňa podpisu zmluvy, a to tak, že časť kúpnej ceny vo výške 10.605,99 eura bude poukázaná na účet veriteľa dcéry žalovanej a zostávajúca časť kúpnej ceny 49.394,01 eura bude započítaná so záväzkom, ktorý mala dcéra žalovanej voči žalobcovi z úverovej zmluvy. Žalobca následným konaním, aj podľa názoru odvolacieho súdu, nie v súlade so všeobecne uznávanou zásadou v právnom styku, a to poctivosťou, ale v dôsledku špekulácií, cielene nadobudol aj nehnuteľnosti žalovanej, ktoré sa nachádzajú vedľa nehnuteľností jej dcéry. Ďalej bolo dokazovaním vykonaným pred súdom prvej inštancie preukázané, že na základe dohody zo dňa 13. 12. 2017 uzatvorenej medzi žalobcom - veriteľom, dcérou žalovanej - dlžníčkou, a žalovanou, potom žalovaná ako pristupujúca dlžníčka pristúpila k dlhu svojej dcéry, pričom v tomto čase žalovaná nemala vedomosť o celkovej výške tohto dlhu, dlh nebol v dohode vyčíslený. Výška dlhu 82.241,81 eura (24.200,00 eur na istine, 2.144,19 eura na zmluvnom úroku, 88,67 eura na úrokoch z omeškania, 55.808,95 eura ako zmluvná pokuta), ktorý mala dcéra žalovanej voči žalobcovi ako veriteľovi, bola špecifikovaná až dňa 08. 02. 2018 v dohode o započítaní vzájomných pohľadávok medzi žalobcom ako veriteľom a dcérou žalovanej ako dlžníčkou. Súd prvej inštancie správne konštatoval, že v prípade, že by sa žalobca správal poctivo a nie špekulatívne, nevyprodukoval by ďalšiu pohľadávku voči žalovanej spoludlžníčke a jej dcére, keďže predajom nehnuteľností dcéry žalovanej na žalobcu, nedošlo k úplnému zániku záväzku dcéry žalovanej voči žalobcovi, nakoľko žalobca mohol uspokojiť svoju pohľadávku, ktorú mal voči dcére žalovanej vo výške 82.241,81 eura + pohľadávku 10.605,99 eura vyplatenú veriteľovi dcéry žalovanej, dostatočne riadne z nehnuteľností dcéry žalovanej, ktorých reálna hodnota podstatne prevyšovala záväzok dcéry žalovanej voči žalobcovi a tým by boli uspokojené všetky záväzky dcéry žalovanej, pričom žalobca si

tejto skutočnosti musel byť aj podľa odvolacieho súdu vedomý. Naproti tomu, ale žalovanej predložil dohodu, na základe ktorej žalovaná pristúpila k záväzku svojej dcéry. V dôsledku toho, že bola dohodnutá kúpna cena nehnuteľností dcéry žalovanej vo výške 60.000 eur, s tým, že žalobca si proti tejto sume započítal sumu 10.605,99 eura, ktorú vyplatil za dcéru žalovanej voči jej veriteľovi, a po odpočítaní zostávajúcej kúpnej ceny vo výške 49.394,01 eura od dlhu žalovanej, tak žalobcovi zostala ďalej pohľadávka voči žalovanej a dcére žalovanej, a to vo výške 32.847,80 eura. Po navýšení úveru o sumu 6.085,44 eura, ktorú žalobca vyplatil veriteľovi žalovanej a po súčasnom navýšení splátok úveru zo sumy 150,00 eur na sumu 250,00 eur, mal ďalej žalobca potrebu nejakej zábezpeky poukazom na jeho výpoveď: "keďže išlo už viac finančných prostriedkov von (cca 6.000,00 eur), sa zriadila záložná zmluva na nehnuteľnosti žalovanej zapísané na LV č. XXX pre k.ú. Q.. Ďalej z dokazovania vykonaného pred súdom prvej inštancie vyplýva, že následne žalobca pre riadne neplatenie splátok žalovanou a dcérou žalovanej, úver zosplatnil a dňa 16. 09. 2019 zaslal žalovanej listom zo dňa 16. 09. 2019 oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre k.ú. Q.. Záložné právo žalobca navrhol žalovanej vyriešiť niekoľkými spôsobmi, a to buď priamym predajom, dražbou, odpredaním tretej osobe (aj niekomu z rodiny), alebo predajom žalobcovi s tým, že sa započíta dlh žalovanej a dcéry žalovanej s kúpnu cenou. Žalovanej predložil kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľností žalobcovi so započítaním s tým, že ak ich nepodpíše, pôjde žalobca ďalej niektorým zo zákonných spôsobov ako dražba alebo priamy predaj. Kúpna zmluva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre k.ú. Q. bola uzatvorená medzi žalobcom a žalovanou dňa 09. 12. 2019, dohodnutá kúpna cena bola vo výške 31.183,24 eura s tým, že táto kúpna cena bola započítaná s dlhom žalovanej a jej dcéry voči žalobcovi. Dlh bol žalobcom vyčíslený vo výške 35.183,24 eura. V tejto súvislosti súd prvej inštancie opätovne správne poukázal na to, že v prípade, že by sa žalobca správal poctivo a nie špekulatívne, nevyprodukoval by ďalšiu pohľadávku voči žalovanej spoludlžníčke a jej dcére, keďže predajom nehnuteľností žalovanej žalobcovi, opäť nedošlo k úplnému zániku záväzku žalovanej a dcéry žalovanej voči žalobcovi. Žalobca mohol uspokojiť svoju pohľadávku, ktorú mal voči žalovanej a jej dcére vo výške 35.183,24 eura riadne z nehnuteľností žalovanej, ktorých reálna hodnota podstatne prevyšovala záväzok a tým by boli uspokojené všetky záväzky žalovanej a dcéry žalovanej, nakoľko všeobecná hodnota nehnuteľností žalovanej ku dňu podpisu kúpnej zmluvy bola zistená a táto predstavovala sumu 69.000,00 eur. Žalobca si tejto skutočnosti aj podľa odvolacieho súdu musel byť opäť vedomý. Po započítaní mal žalobca ďalej voči žalovanej a jej dcére pohľadávku vo výške 2.335,44 eura. Ako ďalej z dokazovania vykonaného pred súdom prvej inštancie vyplynulo, túto pohľadávku si žalobca uplatnil v rozhodcovskom konaní a na základe rozhodcovského rozsudku zo dňa 23. 03. 2023, rozhodca zaviazal žalovanú a dcéru žalovanej spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 4.000,00 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % zo sumy 4.000,00 eur od 11. 11. 2018 do zaplatenia titulom dohody o započítaní pohľadávok zo dňa 09. 12. 2019. Súd prvej inštancie správne záverom poukázal aj na skutočnosť, že žalobca v skutočnosti poskytol dcére žalovanej a následne žalovanej spolu reálne sumu 42.691,43 eura, pričom žalobca oproti tomu nadobudol nehnuteľnosti, ktorých všeobecná hodnota bola zistená ku dňu podpisu kúpnych zmlúv, a to hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX (patriacich pôvodne dcére žalovanej) predstavovala sumu 143.000,00 eur ku dňu 11. 12. 2017 a hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX (patriacich pôvodne žalovanej) predstavovala sumu 69.000,00 eur ku dňu 09. 12. 2019, t.j. spolu 212.000,00 eur. Čo sa týka námietky žalobcu uvádzanej v odvolaní, že súd prvej inštancie v odôvodnení uviedol, že žalobca má bohaté skúsenosti aj s cenami nehnuteľností na trhu, avšak mu nie je zrejmé, na základe akých dôkazov dospel súd k uvedenému záveru, nakoľko žalobca nie je realitnou kanceláriou a medzi predmety jeho podnikania nepatrí obchod s nehnuteľnosťami, a teda s cenami nehnuteľností môže mať rovnaké skúsenosti ako žalovaná, odvolací súd ani túto námietku nepovažoval za opodstatnenú, nakoľko, nie je potrebné vykonať osobitné dokazovanie za účelom toho, aby sa preukázalo, že obchodná spoločnosť vlastníaca množstvo nehnuteľností v rámci celého územia SR (či už v priamom vlastníctve alebo vo vlastníctve jej konateľa a spoločníka), ktorej predmetom podnikania je aj poskytovanie úverov (mnohokrát nevyhnutné spojiť so zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam) má bohatšie skúsenosti s cenami na realitnom trhu, než žalovaná, ktorá nebola očividne natoľko finančne i právne gramotná. Žalobca tak pred súdom prvej inštancie ako aj v podanom odvolaní opakovane poukazoval na obsah vyšetrovacieho spisu, ktorý bol ako dôkaz priložený k súdnemu spisu, odvolací súd však poukazuje na irelevanciu predmetného vyšetrovacieho spisu pre účely tohto súdneho konania, nakoľko (ako sám žalobca uvádza), vyšetrovanie

v rovine skúmania naplnenia znakov skutkovej podstaty trestných činov nemôže nahradzovať rozhodovanie o platnosti právneho úkonu, na ktoré je príslušný civilný súd.

2.4. Odvolací súd záverom uviedol, že právny úkon je prejav vôle smerujúci k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú (§ 34 Občianskeho zákonníka). Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom (§ 39 Občianskeho zákonníka). Z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť za predávajúcemu dohodnutú cenu (§ 588 Občianskeho zákonníka). Cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a (§ 589 Občianskeho zákonníka). V zmysle citovaných ustanovení je dohoda o kúpnej cene obligatórnou náležitosťou kúpnej zmluvy. Výška kúpnej ceny sa v praxi stanovuje spravidla dohodou predávajúceho a kupujúceho, pričom nemusí zodpovedať trhovej cene. Určité zákonné obmedzenie voľnosti dojednávania výšky kúpnej ceny predstavuje § 589 Občianskeho zákonníka. Všeobecne záväzným právnym predpisom, na ktorý odkazuje § 589 Občianskeho zákonníka, je zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách. V zmysle § 39 Občianskeho zákonníka je neplatný právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Úprava absolútnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka vo všeobecnosti výrazným spôsobom zasahuje do zmluvnej voľnosti subjektov práva, pretože svojou kogentnosťou ich zmluvnú voľnosť (slobodnú dispozíciu) obmedzuje a v niektorých prípadoch vylučuje. Účastníci kúpnej zmluvy nie sú ale viazaní alebo obmedzovaní pri dojednávaní výšky kúpnej ceny, ktorá nie je upravená cenovým predpisom. Neprieči sa preto zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny (*laesio enormis*), resp. dojednanie, pri ktorom je "zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností". Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútne neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávnych vzťahov nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Občiansky zákonník, ani iný právny predpis nedefinuje pojem dobré mravy. Právna teória a tiež prax stotožňujú dobré mravy so všeobecne uznávanými a historicky overenými základnými spoločenskými, kultúrnymi a etickými normami správania, ako sú napríklad slušnosť, poctivosť, nezneužívanie výkonu práv, nešíkanózny spôsob výkonu práva, rešpektovanie rovnosti účastníkov občianskoprávnych vzťahov. Za právny úkon priečiaci sa dobrým mravom (úkon *contra bonos mores*) v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka treba považovať úkon, ktorý je všeobecne neakceptovateľný z hľadiska v spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi. Posúdenie, či dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny, pri ktorej dochádza k "zvlášť hrubému nepomeru medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností", je alebo nie je v rozpore s dobrými mravmi, závisí v každej veci na individuálnych skutkových okolnostiach týkajúcich sa predovšetkým vzájomného vzťahu zmluvných strán. Súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba preto posudzovať vždy komplexne, so zreteľom na konkrétnu situáciu účastníkov konania, s prihliadnutím na všetky rozhodujúce skutočnosti. Rozpor právneho úkonu s dobrými mravmi (*contra bonos mores*) nemusí vyplývať iba z jeho obsahu, ale tiež z cieľu, resp. účelu, ktorý ním niektorá zo strán sleduje, pričom sú dôležité predovšetkým všetky okolnosti, za ktorých bol právny úkon uzatvorený. V prejednávanej veci vzhľadom na vyššie uvedený zistený skutkový stav súdom prvej inštancie, súd prvej inštancie správne posúdil spôsob a okolnosti, za akých žalobca nadobudol nehnuteľnosť žalovanej, za špekulatívne, nepoctivé a teda v rozpore s dobrými mravmi a správne konštatoval, že predmetná kúpna zmluva je tak absolútne neplatnou a teda správne žalobu zamietol.

2.5. Vzhľadom na vyššie uvedené teda súd prvej inštancie v predmetnej veci z výsledkov dokazovania vyvodil správny skutkový záver, na ktorý aplikoval správnu právnu úpravu, preto odvolací súd nepovažoval námietky žalobcu za opodstatnené a rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti podľa § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správny potvrdil.

2.6. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní úspešnej žalovanej odvolací súd priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcovi v rozsahu 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.

3. Proti tomuto rozsudku podal žalobca dovolanie z dôvodov podľa § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. c) CSP.

3.1. Žalobca má za to, že procesným postupom súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu bolo porušené jeho právo na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu. Podľa názoru žalobcu súd prvej inštancie a taktiež súd druhej inštancie v danej veci postupovali svojvoľne, nereflektovali žalobcove námietky, resp. tieto hodnotili veľmi arbitrárne, v dôsledku čoho došlo v prejednávanej veci k nesúladu medzi právnymi závermi so skutkovými zisteniami. Uvedená skutočnosť tak mala za následok, že daná vec bola rozhodnutá nespravodlivo. Za zásadné porušenie procesných ustanovení žalobca považuje nesprávny procesný postup súdu prvej inštancie, spočívajúci v skutočnosti, že okresný súd nevyslovil predbežný právny názor a počas celého konania sa žiadnym spôsobom nezaoberal údajným rozporom kúpnej zmluvy s dobrými mravmi. Za odmietnutie spravodlivosti žalobca považuje rozpor skutkového stavu veci, vyplývajúceho z vykonaného dokazovania s rozhodnutím súdu prvej a druhej inštancie vo veci samej.

3.2. Žalobca má za to, že procesným postupom súdu prvej a druhej inštancie došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, nakoľko okresný súd nielenže neuviedol predbežné právne posúdenie veci tak, ako mu to ukladá ustanovenie § 181 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, ale až do rozhodnutia vo veci samej sa žiadnym spôsobom nezaoberal údajným rozporom kúpnej zmluvy s dobrými mravmi.

3.3. Žalovaná namietala rozpor kúpnej zmluvy s dobrými mravmi len pri svojom prvom úkone vo veci samej, a to vo vyjadrení k žalobe zo dňa 15. 11. 2020, avšak žiadnym spôsobom nekonkretizovala, v akom konkrétnom správaní žalobcu malo údajné porušenie dobrých mravov spočívať. Argumentácia žalovanej v konaní spočívala v tvrdeniach o tiesni a nápadne nevýhodných podmienkach, pričom ich existencia v konaní preukázaná nebola. Okresný súd však predbežné právne posúdenie veci neuviedol, resp. na pojednávaní dňa 28. 4. 2022 v nadväznosti na žiadosť právneho zástupcu žalovanej o uvedenie predbežného právneho názoru uviedol, že žaloba sa javí byť nedôvodná. Takéto konštatovanie však podľa názoru žalobcu nemožno považovať za predbežné právne posúdenie veci tak, ako to vyžaduje ustanovenie § 181 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok. V dôsledku uvedeného tak došlo k porušeniu princípu právnej istoty a princípu predvídateľnosti rozhodovania a rozhodnutia.

3.4. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožnil so skutkovými i právnymi závermi súdu prvej inštancie, pričom žalobca má za to, že v odôvodnení napadnutého rozhodnutia žiadnym spôsobom nereflektoval na žalobcom namietané skutočnosti. Súd prvej inštancie sa vo svojom rozhodnutí opieral najmä o tvrdenia žalovanej a jej dcéry, na základe ktorých konštatoval, že kúpna zmluva zo dňa 9. 12. 2019 je absolútne neplatným právnym úkonom, nakoľko táto mala byť uzatvorená v rozpore s dobrými mravmi. Rozpor s dobrými mravmi súd prvej inštancie vzhliadol v údajne špekulatívnom konaní žalobcu, ktorým mal nadobudnúť nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovanej, a to vyprodukovaním pohľadávky voči dcére žalovanej a žalovanej ako pristupujúcej dlžníčke. V podanom odvolaní žalobca namietal konštatovanie prvostupňového súdu o produkovani pohľadávok voči žalovanej a jej dcére, avšak odvolací súd sa s uvedeným žiadnym spôsobom nevysporiadal.

3.5. S prihliadnutím na procesný postup súdu prvej a druhej inštancie má žalobca za to, že súd prvej inštancie a taktiež odvolací súd vzhliadli na žalovanú ako slabšiu stranu, avšak žiadnym spôsobom sa nevysporiadali so skutočnosťou, že žalovaná bola solidárnou dlžníčkou v obchodnoprávnom vzťahu, ktorý vznikol na základe zmluvy o úvere, uzatvorenej medzi dvoma podnikateľskými subjektmi. Ako už žalobca niekoľkokrát uviedol, bola to práve žalovaná, kto kontaktoval žalobcu a navrhol prístupenie k záväzku svojej dcéry, avšak napriek uvedenému súdy prvej a druhej inštancie konštatovali úmysel žalobcu nadobudnúť nehnuteľnosti žalovanej do svojho vlastníctva.

3.6. Žalobca taktiež niekoľkokrát poukázal na závery vyšetrovania orgánov činných v trestnom konaní, podľa ktorých bol žalovanej poskytnutý dostatočný čas na preštudovanie kúpnej zmluvy, že by pri jej podpisovaní nebola zneužitá tieseň, neskúsenosť alebo rozumová slabosť žalovanej, a taktiež, že žalovaná a jej dcéra nie sú dôveryhodnými osobami, nakoľko ich vyjadrenia a výpovede sa v mnohom líšili a odporovali si. Súd prvej a druhej inštancie však uvedené závery nevzali do úvahy a vágne konštatovali irelevanciu vyšetrovacieho spisu vo veci rozhodovania o platnosti právneho úkonu. Žalobca však má za

to, že v prípade rozhodnutia o neplatnosti právneho úkonu s poukazom na dobré mravy je vyšetrovací spis o skutkovo totožných okolnostiach relevantným dôkazom, ktorý však súd prvej a druhej inštancie nevzali do úvahy ani z časti, čo žalobca považuje za odmietnutie spravodlivosti.

3.7. Podľa názoru žalobcu sa odvolací súd žiadnym spôsobom nevysporiadal s námietkami žalobcu, uvádzanými v podanom odvolaní, resp. tieto ignoroval a potvrdil nezákonný stav, ktorý vznikol v dôsledku rozhodnutia súdu prvej inštancie. Súd prvej inštancie ako aj odvolací súd svojvoľne hodnotili vykonané dôkazy, pričom na ich základe dospeli k nesprávnemu právnemu záveru ohľadom rozporu s dobrými mravmi a v dôsledku uvedeného nesprávne vyhodnotili platnosť kúpnej zmluvy, nakoľko žalobca má za to, že v zmysle ustálenej judikatúry nemožno predmetnú kúpnu zmluvu považovať za neplatnú.

3.8. Žalobca má za to, že v prípade uzatvorenia akéhokoľvek právneho úkonu medzi dvoma zmluvnými stranami nie je prijateľné, aby si ktorákoľvek strana po uplynutí výrazného časového obdobia rozmyslela svoj právny úkon a poprela skutočnosť, že pri uzatváraní toho - ktorého právneho úkonu došlo medzi zmluvnými stranami ku konsenzu na zmluvných ustanoveniach, v tomto prípade o kúpnej cene za nehnuteľnosti. Podľa názoru žalobcu je neprijateľné, aby akýkoľvek orgán rozhodol o neplatnosti dohody o kúpnej cene, ktorá bola dojednaná medzi dvoma podnikateľskými subjektmi, len na základe tvrdenia jednej zo zmluvných strán.

3.9. Žalobcovi nie je zjavné, z akého dôvodu mal podľa súdu prvej inštancie navyšovať kúpnu cenu za nehnuteľnosti vo vlastníctve dcéry žalovanej na maximálnu možnú výšku (o ktorej v čase prevodu vedomosť nemal, nakoľko dcéra žalovanej nenechala vypracovať znalecký posudok a ohodnotenie nehnuteľnosti nezabezpečila ani žiadnym iným spôsobom), pokiaľ dcéra žalovanej súhlasila s navrhovanou kúpnu cenou. V súvislosti s uvedeným taktiež žalobca považuje za potrebné dať do pozornosti skutočnosť, že zo zmluvných strán sú to práve predávajúci, komu záleží na uzatvorení dohody o kúpnej cene v čo najvyššej sume. Pokiaľ dcéra žalovanej túto snahu nemala alebo ju opomenula, táto okolnosť nezakladá povinnosť žalobcu ako kupujúceho trvať na zvýšení kúpnej ceny a už vôbec nezakladá neplatnosť takejto kúpnej zmluvy. Z opatrnosti žalobca opätovne dáva do pozornosti skutočnosť, že dcéra žalovanej je podnikateľským subjektom, v plnej miere spôsobilým na uzatváranie právnych úkonov.

3.10. Rovnako tak žalobca nesúhlasí s posúdením kúpnej ceny nehnuteľností vo vlastníctve žalovanej ako neprimerane nízkej. V konaní bolo preukázané (ako konštatoval aj odvolací súd v bode 12. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia), že žalobca navrhol žalovanej niekoľko spôsobov možného riešenia záložného práva a netrval na kúpe jej nehnuteľností. Medzi týmito spôsobmi bola zahrnutá aj dražba alebo predaj nehnuteľností tretej osobe, prípadne niektorému z rodinných príslušníkov, avšak žalovaná zvolila možnosť predaja nehnuteľností žalobcovi a následného započítania kúpnej ceny na jej záväzok. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že žalobca nemal úmysel špekulatívne nadobudnúť nehnuteľnosti žalovanej a ani akýmkoľvek spôsobom ovplyvňovať kúpnu cenu, nakoľko žalovaná mala niekoľko ďalších možností na riešenie danej situácie. S poukazom na uvedené skutočnosti má žalobca za to, že prijatie záveru o špekulatívnom a nepoctivom konaní žalobcu len z dôvodu, že kúpnu cenu za nehnuteľnosti dcéry žalovanej nezapočítal na jej záväzok v celom rozsahu, je neprijateľné a nespravodlivé.

4. Ako už žalobca uviedol, má za to, že vyslovenie neplatnosti právneho úkonu výlučne s poukazom na údajné „vyprodukovanie“ pohľadávky v súvislosti s nízkou kúpnu cenou je v rozpore so zásadou princípu preferencie platnosti právnych úkonov. Žalobca poukázal na nález Ústavného súdu SR spis. zn. I. ÚS 640/2014 zo dňa 01. 04. 2015, v ktorom Ústavný súd SR konštatoval preferenciu výkladu smerujúceho k platnosti právneho úkonu pred jeho neplatnosťou, avšak uvedeným sa odvolací súd žiadnym spôsobom nezaoberal. Podľa názoru žalobcu opomenutím uvedenej zásady súd prvej a druhej inštancie porušili princíp právnej istoty, nakoľko umožnili jednej zmluvnej strane spochybniť platne písomne uzatvorenú zmluvu len na základe jednostranného tvrdenia o špekulatívnosti a nepoctivosti druhej zmluvnej strany. V tomto smere poukázal na rozhodnutie NS SR sp. zn. 4Cdo 9/2019 zo dňa 27. 05. 2020.

4.1. Aj právna teória sa s uvedenými postulátmi o „preferencii platnosti“ súkromnoprávnej listiny stotožňuje. „Civilné súdy musia brať zreteľ na (súkromnú) autonómnu vôľu zmluvných strán, posudzovanú ako ústavnú hodnotu, lebo aj Ústavný súd SR opakovane uvádza (porovnaj: I. ÚS.

640/2014, II. ÚS 294/2018, II. ÚS 461/2013, II. ÚS 299/2019), že ide o všeobecnú zásadu, ktorá je súčasťou princípov právneho štátu, resp. zmluvnej autonómie, ktorá medzi tieto princípy patrí, a zároveň je aj vyjadrením jedného z pilierov záväzkového (ale i vecného) práva, a to princípu pacta sunt servanda (porovnaj uznesenie NS SR sp. zn. 4Cdo/95/2019 z 29. 01. 2020).

4.2. V bode 13. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia sa odvolací súd zaoberá podmienkami určenia neplatnosti právneho úkonu s prihliadnutím na určenie kúpnej ceny za nehnuteľnosť v nižšej sume, ako je jej trhovú hodnotu, avšak jeho záver, rovnako ako záver súdu prvej inštancie a rozhodnutia vo veci samej podľa názoru žalobcu s uvedeným absolútne nekorešponduje. Ako odvolací súd uviedol, rozpor právneho úkonu s dobrými mravmi nemusí vyplývať iba z jeho obsahu, ale tiež z cieľu, resp. účelu, ktorý ním niektorá zo strán sleduje, pričom sú dôležité predovšetkým všetky okolnosti, za ktorých bol právny úkon uzatvorený. Z dokazovania, ktoré vykonal súd prvej inštancie nevyplynul rozpor obsahu kúpnej zmluvy s dobrými mravmi, a taktiež ani úmysel žalobcu nadobudnúť nehnuteľnosť žalovanej do svojho vlastníctva tak, ako to súd konštatoval. Rovnako tak okolnosti, za ktorých bola zmluva uzatvorená, nemožno objektívne považovať za okolnosti zakladajúce rozpor zmluvy s dobrými mravmi.

4.3. V zmysle uvedeného má žalobca za to, že uvedený postup súdu prvej a druhej inštancie je v rozpore so základnými princípmi civilného sporového poriadku a to najmä s princípom právnej istoty, princípom rovného postavenia sporových strán, princípom procesných povinností strán a procesných bremien.

4.4. Žiadal rozsudok Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 5Co/18/2024 zo dňa 22. 05. 2024 a rozsudok Okresného súdu Trenčín sp. zn. NM-3C/24/2020 zo dňa 26. 10. 2023 zrušiť a vec vrátiť Okresnému súdu Trenčín na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Zároveň si uplatnil náhradu trov dovolacieho konania.

5. Z písomného vyjadrenia k dovolaniu vyplýva, že žalovaná sa v žiadnom prípade nestotožňuje s obsahom dovolania a napadnutý rozsudok považuje naopak za zákonný, vecne správny, riadne a dostatočne odôvodnený, vychádzajúci zo správneho právneho posúdenia veci, po vykonaní všetkých potrebných dôkazov a teda nevidí naplnenie ani jediného z dovolacích dôvodov.

5.1. Zároveň uvádza, že takmer celé konanie a v rámci neho vykonané dokazovanie sa zaoberalo tvrdými a prinajmenšom neštandardnými postupmi žalobcu voči žalovanej a jej dcére za účelom čoho bolo vykonaných viacero výsluchov a zabezpečené značné množstvo listinných dôkazov, pričom všetky tieto dokazné prostriedky preukazujú, že obchodné praktiky žalobcu hrubo porušujú dobré mravy a teda žalobcovi v priebehu konania (i s ohľadom na písomné podanie žalovanej zo dňa 15. novembra 2020) malo byť a muselo byť zrejme, že i otázka dobrých mravov je pre rozhodnutie vo veci samej mimoriadne významná. To, že z obsahu vyšetrovacieho spisu mala údajne vyplývať nedôveryhodnosť žalovanej či jej dcéry, je len subjektívnym názorom žalobcu, ktorý však v obsahu vyšetrovacieho spisu nemá oporu. Naopak, žalovaná má za to, že z vyšetrovacieho spisu je možné jednoznačne vyvodiť, aké praktiky uplatňoval žalobca voči žalovanej a jej dcére v priebehu niekoľkých rokov a že toto konanie v žiadnom prípade nemohlo napĺňať podmienku dobrých mravov či poctivého obchodného styku. Podrobné oboznamovanie sa s obsahom vyšetrovacieho spisu taktiež svedčí o tom, že značná časť súdneho konania bola venovaná práve otázke dobrých mravov a ich dodržiavania zo strany žalobcu, čo vyvracia názor prezentovaný žalobcom, že súdne konanie sa otázkou dobrých mravov prakticky nevenovalo. Dôkladné oboznámenie sa s obsahom vyšetrovacieho spisu pred súdom prvej inštancie zároveň svedčí o tom, že bolo vyhovené každému návrhu na vykonanie dokazovania, ktoré bolo zo strany žalobcu prednesené a preto nemožno hovoriť o akomkoľvek odmietnutí spravodlivosti alebo znemožnení uplatňovať žalobcovi patriace procesné práva. Žalovaná sa plne stotožňuje s právnym názorom tak prvoinštančného ako i odvolacieho súdu, že žalobca nadobudol do vlastníctva dotknutú nehnuteľnosť v dôsledku špekulácií a cielene. Žalobca voči žalovanej postupoval mimoriadne „tvrd“ a jeho konanie dlhodobo vykazovalo znaky rozporu minimálne so zásadou dobrých mravov, čo nevyplýva len z dotknutých rozsudkov súdov oboch inštancií, ale aj z Rozsudku súdu prvej inštancie č.k. NM-4C/48/2020-247 zo dňa 06. júla 2023, medzitým jednoznačne potvrdeného Rozsudkom odvolacieho súdu č.k. 19Co/93/2023-375 zo dňa 30. októbra 2024, v rámci ktorých sa odlišná sudkyňa súdu prvej inštancie ako i odlišný senát odvolacieho súdu plne stotožnili s právnou argumentáciou dcéry žalovanej (v daných konaniach vystupujúcou ako žalobkyňa). Závery vyplývajúce z predložených rozsudkov v skutkovo súvisiacej právnej veci o.i. jednoznačne preukazujú úmysel žalobcu nadobudnúť nehnuteľnosť vo vlastníctve žalovanej a jej dcéry do svojho vlastníctva a to za neprimerane (niekoľkonásobne nižšiu

hodnotu) za použitia mimoriadne tvrdých a minimálne amorálnych praktík.

5.2. Žalobca následne predkladá dovolaciemu súdu Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej v texte len „NS SR“) sp. zn. 4Cdo 9/2019 zo dňa 27. mája 2020, ktoré však na danú právnu vec nie je aplikovateľné, nakoľko sa týka interpretácie sporných zmluvných textov. V danom prípade nebola zmluva, ktorej neplatnosť bola súdmi konštatovaná, interpretovateľná rôzne. Dovolanie navrhla zamietnuť a žiadala priznať náhradu trov dovolacieho konania.

5.3. K vyjadreniu žalovanej podal žalobca stanovisko, zotrval na dôvodoch uvedených v dovolaní.

6. Najvyšší súd príslušný na rozhodnutie o dovolaní (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana, v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) po preskúmaní, či dovolanie obsahuje zákonom predpísané náležitosti (§ 428 CSP) a či sú splnené podmienky podľa § 429 CSP v rámci dovolacieho prieskumu dospel k záveru, že dovolanie je potrebné odmietnuť.

6.1. Právo na súdnu ochranu nie je absolútne a v záujme zaistenia právnej istoty a riadneho výkonu spravodlivosti podlieha určitým obmedzeniam. Toto právo, súčasťou ktorého je bezpochyby tiež právo domôcť sa na opravnom súde nápravy chýb a nedostatkov v konaní a rozhodovaní súdu nižšieho stupňa, sa v civilnoprávnom konaní zaručuje len vtedy, ak sú splnené všetky procesné podmienky, za splnenia ktorých civilný súd môže konať a rozhodnúť o veci samej. Platí to pre všetky štádiá konania, vrátane dovolacieho konania (I. ÚS 4/2011).

6.2. Dovolanie treba považovať za mimoriadny opravný prostriedok, ktorý má v systéme opravných prostriedkov civilného sporového konania osobitné postavenie. Dovolanie nie je „ďalším odvolaním“ a dovolací súd nesmie byť vnímaný (procesnými stranami ani samotným dovolacím súdom) ako tretia inštancia, v rámci konania ktorej by bolo možné preskúmať akékoľvek rozhodnutie odvolacieho súdu. Otázka posúdenia, či sú alebo nie sú splnené podmienky, za ktorých sa môže uskutočniť dovolacie konanie, patrí do výlučnej právomoci najvyššieho súdu (m. m. napr. IV. ÚS 35/02, II. ÚS 324/2010, III. ÚS 550/2012).

6.3. 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. Ak teda zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu - ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, takéto rozhodnutie nemožno úspešne napadnúť dovolaním.

K dovolaniu vo vzťahu k § 420 písm. f) CSP.

7. Žalobca vo vzťahu k dovolaciemu dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP namietal nedostatok dôvodov, že v odôvodnení napadnutého rozhodnutia odvolací súd žiadnym spôsobom nereflektoval na žalobcom namietané skutočnosti, poukazoval až na odmietnutie spravodlivosti, rovnako mal za to, že súdy svojvoľne hodnotili vykonané dôkazy, pričom na ich základe dospeli k nesprávnemu právnomu záveru ohľadom rozporu s dobrými mravmi a v dôsledku uvedeného nesprávne vyhodnotili platnosť kúpnej zmluvy. Taktiež namietal aj vadu v zmysle toho, že bolo porušené ust. § 181 ods. 2 CSP, že súd prvej inštancie neuviedol svoj predbežný právny názor na vec.

7.1. Podľa § 420 Civilného sporového poriadku je dovolanie prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

7.2. Podľa § 431 CSP dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

7.3. 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 v dovolaní zákonu zodpovedajúcim

spôsobom, z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania a v dovolaní náležite vymedziť dovolací dôvod (§ 420 CSP alebo § 421 CSP v spojení s § 431 ods. 1 CSP a § 432 ods. 1 CSP).

7.4. Hlavnými znakmi, ktoré charakterizujú procesnú vadu uvedenú v § 420 písm. f) CSP, sú a/ zásah súdu do práva na spravodlivý proces a b/ nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci procesnej strane, aby svojou procesnou aktivitou uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia, a to 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 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. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle citovaného ustanovenia 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 (porušenie) tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Za znemožnenie strane uskutočňovať jej patriace procesné práva v takej miere, že dochádza k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle § 420 písm. f) CSP, treba považovať aj taký postup súdu, ktorým sa strane odmieta možnosť domáhať sa svojho práva na nezávislom a nestrannom súde, a ktorým dochádza k odmietnutiu spravodlivosti, keď súdom prijaté závery nemajú svoj racionálny základ v interpretácii príslušných ustanovení právnych predpisov, a teda sú svojvoľné a neudržateľné a keď rozhodnutie súdu neobsahuje žiadne dôvody alebo ak v ňom absentuje zásadné vysvetlenie dôvodov podstatných pre rozhodnutie vo veci, prípadne ak argumentácia obsiahnutá v odôvodnení rozhodnutia je natoľko vnútorne rozporná, že rozhodnutie ako celok je nepresvedčivé.

7.5. K tomuto dôvodu prípustnosti dovolania treba uviesť, že ustálená judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva (ďalej aj „ESLP“) uvádza, že sudy musia v rozsudkoch jasne a zrozumiteľne uviesť dôvody, na ktorých založili svoje rozhodnutia, že sudy sa musia zaoberať najdôležitejšími argumentami vznesenými stranami sporu a uviesť dôvody pre prijatie alebo odmietnutie týchto argumentov, a že nedodržanie týchto požiadaviek je nezlučiteľné s ideou práva na spravodlivý proces (pozri napr. García Ruiz v. Španielsko, Vetrenko v. Moldavsko, Kraska v. Švajčiarsko).

7.6. Rovnako, podľa stabilizovanej judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej aj „ústavný súd“), riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako súčasť základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej aj „ústava“) vyžaduje, aby sa súd jasným, právne korektným a zrozumiteľným spôsobom vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú pre jeho rozhodnutie vo veci podstatné a právne významné (IV. ÚS 14/07). Povinnosťou všeobecného súdu je uviesť v rozhodnutí dostatočné a relevantné dôvody, na ktorých svoje rozhodnutie založil. Dostatočnosť a relevantnosť týchto dôvodov sa musí týkať tak skutkovej, ako i právnej stránky rozhodnutia (napr. III. ÚS 107/07). V prípade, keď právne závery súdu z vykonaných skutkových zistení v žiadnej možnej interpretácii odôvodnenia súdneho rozhodnutia nevyplyvajú, treba takéto rozhodnutie považovať za rozporné s čl. 46 ods. 1 ústavy, resp. čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd (I. ÚS 243/07). Súd by mal byť preto vo svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení koherentný, t.j. jeho rozhodnutie musí byť konzistentné a jeho argumenty musia podporiť príslušný záver. Súčasne musí dbať tiež na jeho celkovú presvedčivosť, teda inými slovami na to, aby premisy zvolené v rozhodnutí, rovnako ako závery, ku ktorým na základe týchto premís dospel, boli pre širšiu právnickú (ale aj laickú) verejnosť prijateľné, racionálne, ale v neposlednom rade aj spravodlivé a presvedčivé (I. ÚS 243/07, I. ÚS 155/07, I. ÚS 402/08).

7.7. Aj najvyšší súd už v minulosti vo viacerých svojich rozhodnutiach, práve pod vplyvom judikatúry ESLP a ústavného súdu, zaujal stanovisko, že medzi práva strany civilného procesu na zabezpečenie spravodlivej ochrany jeho práv a právom chránených záujmov patrí nepochybne aj právo na spravodlivý proces, a že za porušenie tohto práva treba považovať aj nedostatok riadneho a vyčerpávajúceho odôvodnenia súdneho rozhodnutia. Povinnosť súdu rozhodnutie náležite odôvodniť je totiž odrazom práva strany sporu na dostatočné a presvedčivé odôvodnenie spôsobu rozhodnutia súdu, ktorý sa zaoberá všetkými právne relevantnými dôvodmi uplatnenej žaloby, ako aj so špecifickými námietkami strany sporu. Porušením uvedeného práva strany sporu na jednej strane a povinnosti súdu na strane druhej sa strane sporu (okrem upretia práva dozvedieť sa o príčinách rozhodnutia práve zvoleným spôsobom) odníma možnosť náležite skutkovo, aj právne argumentovať proti rozhodnutiu súdu v rámci využitia prípadných riadnych alebo mimoriadnych opravných prostriedkov. Ak nedostatok riadneho

odôvodnenia súdneho rozhodnutia je porušením práva na spravodlivé súdne konanie, táto vada zakladá i prípustnosť dovolania podľa § 420 písm. f) CSP.

7.8. Aj v konaní na odvolacom súde treba dôsledne trvať na požiadavke úplnosti, výstižnosti a presvedčivosti odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu. V odôvodnení rozhodnutia sa odvolací súd musí vysporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen s poukazom na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijal. Právne závery odvolacieho súdu môžu byť dostatočne preskúmateľné len vtedy, ak odvolací súd po skutkovom vymedzení predmetu konania podá zrozumiteľný a jasný výklad, z ktorých ustanovení zákona alebo iného právneho predpisu vychádzal, ako ich interpretoval a prečo pod tieto ustanovenia podriadil, prípadne nepodriadil zistený skutkový stav.

7.9. Odvolací súd zrozumiteľným a jednoznačným spôsobom uviedol dôvody, ktoré ho viedli k rozhodnutiu, pričom sa v odôvodnení svojho rozhodnutia vysporiadal s rozhodujúcimi skutočnosťami a s podstatnými odvolacími námietkami žalobcu.

8. Z uvedeného je celkom zrejmé, ako a z akých dôvodov odvolací súd rozhodol a podľa názoru dovolacieho súdu má odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu všetky náležitosti v zmysle § 393 CSP. Za procesnú vadu konania podľa ustanovenia § 420 písm. f) CSP nemožno považovať to, že žalobca sa s rozhodnutím odvolacieho súdu nestotožnil a že odvolací súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa ich predstáv. Samotná skutočnosť, že dovolateľ so závermi vyjadrenými v odôvodnení napadnutého rozhodnutia nesúhlasí a nestotožňuje sa s nimi, nemôže sama 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).

8.1. Vo vzťahu k námietke § 181 ods. 2 CSP podľa ktorého po úkonoch podľa odseku 1 súd určí, ktoré skutkové tvrdenia sú medzi stranami sporné, ktoré skutkové tvrdenia považuje za nesporné, ktoré dôkazy vykoná a ktoré dôkazy nevykoná. Súd tiež uvedie svoje predbežné právne posúdenie veci. To neplatí, ak tak už postupoval pri predbežnom prejednaní sporu, dovolací súd uvádza, že túto už uplatnil dovolateľ aj v podanom odvolaní. Vo vzťahu k tejto námietke odvolací súd uviedol v bode 12., že súd prvej inštancie v rámci pojednávania prezentoval svoj predbežný právny názor, že žaloba sa javí ako zjavne nedôvodná.

8.2. Všeobecne ďalej k tejto námietke uvádza, že Civilný sporový poriadok v ustanovení § 181 ods. 2 CSP v podstatných rysoch prevzal úpravu priebehu pojednávania po prednesoch strán podľa § 118 ods. 2 OSP. Ústavný súd Slovenskej republiky (ďalej aj „ÚS SR“) v týchto súvislostiach konštatoval, že § 118 ods. 2 OSP neukladá povinnosť súdu „naznačiť“ svoj predbežný právny názor, ale upravuje iba povinnosti pri vedení pojednávania. Zo samotnej skutočnosti, že súd určitú okolnosť neuvedie výslovne ako spornú, nevyplýva, že by táto okolnosť bola považovaná za nespornú. Nie je zjavným cieľom § 118 ods. 2 OSP zmeniť rozloženie bremena tvrdenia či dokazovania medzi účastníkmi konania. Skutočnosť, že ani okresný súd a ani krajský súd neupozornil sťažovateľov na to, aby preukázali určitý predpoklad, na ktorý sa má viazať určitý právny následok, nemôže znamenať, že by im, slovami sťažovateľov „odopreli... možnosť splniť dôkaznú povinnosť... a následne uniesť dôkazné bremeno“. Tvrdené nepoužitie rýdzo procesného § 118 ods. 2 OSP v okolnostiach daného prípadu nemohlo predstavovať opísaný protiprávny zásah do sťažnosti označených práv sťažovateľov (pozri uznesenie ÚS SR sp. zn. IV. ÚS 16/2012 z 12. januára 2012).

8.3. I podľa najvyššieho súdu striktné nedodržanie postupu podľa § 118 ods. 2 OSP (teraz § 181 ods. 2 CSP - pozn. dovolacieho súdu) zo strany súdu (spočívajúce v neuvedení, ktoré právne významné skutkové tvrdenia účastníkov je možné považovať za zhodné a ktoré zostali sporné) možno hodnotiť len ako tzv. inú vadu konania, ktorou možno dovolanie v zmysle § 241 ods. 2 písm. b) OSP odôvodniť. Existencia tejto vady sama osebe však nezakladá zmatečnosť rozhodnutia a nie je procesnou vadou konania v zmysle § 237 písm. f) OSP (pozri uznesenie NS SR sp. zn. 4Cdo/167/2012). Dovolací súd v

nadväznosti na uvedenú judikáciu uvádza, že ustanoveniu § 237 písm. f) OSP korešponduje podľa novej právnej úpravy ustanovenie § 420 písm. f) CSP, pričom pojem „odňatie možnosti konať pred súdom“ sa nahradil pojmom „právo na spravodlivý proces“, čím právna úprava CSP precizuje podmienky prípustnosti dovolania z dôvodu zmätočnosti.

8.4. Dovolací súd k uvedenému dodáva, že cieľom § 181 ods. 2 CSP je zamerať procesnú aktivitu strán na skutočnosti, ktoré sú podľa posúdenia súdu sporné, teda viesť strany už počas konania k tomu, aby dokázali predvídať rozhodnutie súdu. Okrem toho je cieľom zrýchliť a zjednodušiť konanie tak, aby sa nevykonávali zbytočné dôkazy, ktoré súd nepovažuje za dôležité a nevenovala sa pozornosť bezdôvodným skutkovým tvrdeniam, ktoré sú podľa názoru súdu buď nesporné alebo právne bezvýznamné. Porušenie uvedeného ustanovenia však nelimituje stranu sporu pri realizácii jej procesných práv. Z vyššie uvedenej judikatury ÚS SR (sp. zn. IV. ÚS 16/2012) vyplýva, že súd až v samotnom rozhodnutí vo veci, a nie v rámci postupu podľa § 118 ods. 2 OSP, vyjadrí svoj definitívny právny názor týkajúci sa konkrétnej prejednávanej veci (porovnaj aj uznesenie NS SR sp. zn. 3Cdo/3/2016 z 22. marca 2017, uznesenie NS SR sp. zn. 5Cdo/211/2013 z 13. mája 2014, tiež rozsudok NS SR sp. zn. 5Cdo/181/2021 z 31. marca 2021, uznesenie NS SR sp. zn. 7Cdo/279/2021). Treba tiež zdôrazniť, že súd rozhoduje na základe zisteného skutkového stavu (§ 215 ods. 1 CSP), berie do úvahy iba skutočnosti, ktoré vyšli najavo počas konania (čl. 11 ods. 4 CSP) a pri zisťovaní skutkového stavu vychádza zo zhodných tvrdení strán, ak neexistuje dôvodná pochybnosť o ich pravdivosti (§ 186 ods. 2 CSP). Súd pri výkone spravodlivosti nesmie byť obmedzovaný tak pôvodnými predbežnými závermi o skutkovej stránke veci, ako ani prípadným vlastným predbežným právnym posúdením. Dovolací súd tak zastáva názor, že opomenutie aplikácie § 181 ods. 2 CSP je konvalidované vydaním rozhodnutia vo veci samej súdom prvej inštancie, v ktorom rozhodnutí súd oznámi svoje názory. Aj z uvedených dôvodov je táto námietka neopodstatnená.

8.5. 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 konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky. 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, ale ani právo vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom a dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, I. ÚS 97/97, II. ÚS 3/97 a II. ÚS 251/03). Z práva na spravodlivé súdne konanie vyplýva povinnosť všeobecného súdu zaoberať sa účinne uplatnenými námietkami, argumentmi a dôkaznými návrhmi strán (avšak) s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie (I. ÚS 46/05). Súd sa z tohto dôvodu nemusí v odôvodnení svojho rozhodnutia zaoberať úplne všetkými dôvodmi a argumentmi procesných strán; postačujúcim je, ak z odôvodnenia rozhodnutia sú zrejmé všetky skutočnosti objasňujúce skutkový a právny základ rozhodnutia, ktoré sú podstatné pre rozhodnutie (II. ÚS 76/07).

8.6. Ďalšie dielčie námietky žalobcu spočívajú v nedostatočnom odôvodnení odvolacích námietok - konštatovanie súdu prvej inštancie o produkovani pohľadávok voči žalovanej, nevysporiadanie sa s tým, že žalovaná bola solidárnou dlžníčkou v obchodnoprávnom vzťahu, taktiež s tým, že sa odvolací súd stotožnil so skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie a nereflektoval na žalobcom namietané skutočnosti sú tiež neopodstatnené. Odvolací súd v bodoch 11. až 13. založil svoje potvrdzujúce rozhodnutie o zamietnutí žaloby žalobcu na tom závere, že „V zmysle § 39 Občianskeho zákonníka je neplatný právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Úprava absolútnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka vo všeobecnosti výrazným spôsobom zasahuje do zmluvnej voľnosti subjektov práva, pretože svojou kogentnosťou ich zmluvnú voľnosť (slobodnú dispozíciu) obmedzuje a v niektorých prípadoch vylučuje. Účastníci kúpnej zmluvy nie sú ale viazaní alebo obmedzovaní pri dojednávaní výšky kúpnej ceny, ktorá nie je upravená cenovým predpisom. Neprieči sa preto zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny (laesio enormis), resp. dojednanie, pri ktorom je "zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností". Sama

skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútne neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávnych vzťahov nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Občiansky zákonník, ani iný právny predpis nedefinuje pojem dobré mravy. Právna teória a tiež prax stotožňujú dobré mravy so všeobecne uznávanými a historicky overenými základnými spoločenskými, kultúrnymi a etickými normami správania, ako sú napríklad slušnosť, poctivosť, nezneužívanie výkonu práv, nešíkanózny spôsob výkonu práva, rešpektovanie rovnosti účastníkov občianskoprávnych vzťahov. Za právny úkon priečiaci sa dobrým mravom (úkon contra bono s mores) v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka treba považovať úkon, ktorý je všeobecne neakceptovateľný z hľadiska v spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi. Posúdenie, či dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny, pri ktorej dochádza k "zvlášť hrubému nepomeru medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľnosti", je alebo nie je v rozpore s dobrými mravmi, závisí v každej veci na individuálnych skutkových okolnostiach týkajúcich sa predovšetkým vzájomného vzťahu zmluvných strán. Súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba preto posudzovať vždy komplexne, so zreteľom na konkrétnu situáciu účastníkov konania, s prihliadnutím na všetky rozhodujúce skutočnosti. Rozpor právneho úkonu s dobrými mravmi (contra bonas more s) nemusí vyplývať iba z jeho obsahu, ale tiež z cieľu, resp. účelu, ktorý ním niektorá zo strán sleduje, pričom sú dôležité predovšetkým všetky okolnosti, za ktorých bol právny úkon uzatvorený. V prejednávanej veci vzhľadom na vyššie uvedený zistený skutkový stav súdom prvej inštancie, súd prvej inštancie správne posúdil spôsob a okolnosti, za akých žalobca nadobudol nehnuteľnosti žalovanej, za špekulatívne, nepoctivé a teda v rozpore s dobrými mravmi a správne konštatoval, že predmetná kúpna zmluva je tak absolútne neplatnou a teda správne žalobu zamietol."

8.7. Treba mať tiež na pamäti, že rozsudok súdu prvej inštancie a rozsudok odvolacieho súdu tvoria vo svojich dôvodoch tzv. jeden celok. V bode 45.odôvodnenia súd prvej inštancie uviedol, že „ Žalobca následným konaním, podľa názoru súdu, nie v súlade so všeobecne uznávanou zásadou v právnom styku, a to poctivosťou, ale v dôsledku špekulácií, cielene nadobudol aj nehnuteľnosti žalovanej, ktoré sa nachádzajú vedľa nehnuteľností jej dcéry. Je potrebné uviesť, že žalobca je subjektom, spoločnosťou, ktorá sa v prevažnej miere venuje vymáhaniu pohľadávok, má bohaté skúsenosti aj s cenami nehnuteľností na trhu." Tiež v ďalších bodoch odôvodnenia podrobne sa zaoberal konaním žalobcu, ktoré nakoniec vyhodnotil v korelácii s uzavretou kúpnu zmluvou o prevode špecifikovaných nehnuteľností za absolútne neplatnú s poukazom na § 39 OZ pre rozpor s dobrými mravmi.

8.8. Rozhodnutie nie je možné vyhodnotiť ani ako rozhodnutie arbitrárne, resp. svojvoľné. Arbitrárnosť môže mať v súdnych rozhodnutiach rôznu podobu. Môže ísť o extrémny nesúlad právnych záverov s vykonaným dokazovaním, alebo môže ísť o taký výklad zákona, ktorý nemá oporu v medziach rozumného a prípustného výkladu zákona. Arbitrárnosť môže tiež spočívať v takom hodnotení dôkazov, ktoré je vykonané bez akéhokoľvek akceptovateľného racionálneho základu tak, že z nich pri žiadnej možnej interpretácii nevyplyvajú prijaté skutkové závery. Arbitrárnosť teda znamená interpretačný exces. Arbitrárne rozhodnutie je spravidla spojené s nedostatočným odôvodnením, avšak nemusí to tak byť nevyhnutne. O svojvôli pri výklade a aplikácii zákonného predpisu všeobecným súdom by bolo možné uvažovať len v prípade, ak by sa tento natoľko odchýlil od znenia príslušných ustanovení, že by zásadne poprel ich účel a význam (III. ÚS 264/05, I. ÚS 115/02, I. ÚS 12/05, I. ÚS 382/06). V zmysle svojej judikatúry považuje ústavný súd za protiústavné a arbitrárne tie rozhodnutia, ktorých odôvodnenie je úplne odchylné od veci samej alebo aj extrémne nelogické so zreteľom na preukázané skutkové a právne skutočnosti (IV. ÚS 150/03, I. ÚS 301/06, I. ÚS 200/2012). Arbitrárne rozhodnutie predstavuje zásah do práva na súdnu ochranu a práva na spravodlivý súdny proces. I. ÚS 51/2020 z 09. 06. 2020 (bod 37.). V uvedenom prípade túto arbitrárnosť nie je možné v napadnutom rozhodnutí vzhliadnuť.

8.9. Pre úplnosť dovolací súd poznamenáva, že pri posudzovaní splnenia požiadaviek na riadne odôvodnenie rozhodnutia z hľadiska namietanej zmatečnej vady v zmysle § 420 písm. f) CSP, správnosť právnych záverov, ku ktorým odvolací súd došiel, nie je relevantná, lebo prípadné nesprávne právne posúdenie prípustnosť dovolania podľa ustanovenia § 420 písm. f) CSP nezakladá. Ako vyplýva aj z judikatúry ústavného súdu iba skutočnosť, že dovolateľ sa s právnym názorom odvolacieho súdu nestotožňuje, nemôže viesť k záveru o zjavnej neodôvodnenosti (či formálnosti) alebo arbitrárnosti jeho rozhodnutia (napr. I. ÚS 188/06). Z rozhodnutia odvolacieho súdu dostatočne zrozumiteľným a

jednoznačným spôsobom vyplývajú dôvody, ktoré odvolací súd viedli k potvrdeniu rozhodnutia o zamietnutí žaloby žalobcu. Nie je zrejme z čoho dovolateľ vyvodzuje, že súd prvej inštancie z vlastnej iniciatívy skúmal absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovanou, keď tomu tak nie je, nakoľko žalovaná absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi namietala už vo svojom vyjadrení k žalobe zo dňa 15. 11. 2020, preto sa touto otázkou musel v prvom rade zaoberať a aj zaoberal.

9. Pod porušením práva na spravodlivý proces (vo všeobecnosti) treba rozumieť taký postup súdu, ktorým sa stranám znemožní realizácia tých procesných práv, ktoré im právna úprava priznáva za účelom zabezpečenia spravodlivej ochrany ich práv a právom chránených záujmov v konkrétnom konaní, pričom miera tohto porušenia znamená porušenie práva na spravodlivý proces. K porušeniu práva na spravodlivý proces okrem iného dochádza aj tým, že rozhodnutie trpí rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.)

9.1. Právo na spravodlivý proces je okrem iného naplnené tým, že súdy po vykonaní dôkazov a ich vyhodnotení zistia skutkový stav a po výklade a použití relevantných právnych noriem rozhodnú tak, že ich skutkové a právne závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo, že boli prijaté v zrejmom omyle konajúcich súdov, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces (IV. ÚS 252/04).

9.2. K porušeniu tohto práva tak môže dôjsť aj tým, že zistenie skutkového stavu je prima facie natoľko chybné (svojvoľné), že by k nemu súd pri rešpektovaní základných zásad hodnotenia vykonaných dôkazov nemohol nikdy dospieť - ide o tzv. extrémny rozpor medzi vykonanými dôkazmi a z nich urobenými skutkovými zisteniami (porov. I. ÚS 6/2018), alebo tým, že prijaté právne závery sú v extrémnom nesúlade s vykonanými skutkovými zisteniami, resp. že z nich v žiadnej možnej interpretácii súdneho rozhodnutia nevyplyvajú (porov. I. ÚS 243/07).

9.3. Z judikatúry ústavného súdu tiež vyplýva, že preskúmanie logickej, funkčnej a teleologickej konzistentnosti hodnotenia dôkazov je súčasťou posudzovania práva na spravodlivý proces. V tomto kontexte je preto hodnotenie dôkazov preskúmateľné. V opačnom prípade by skutkové závery ostali nedotknuteľné. Zásada viazanosti zisteným skutkovým stavom (§ 442 CSP) neznamena, že najvyšší súd je viazaný takou interpretáciou dôkazu, ktorá v sebe obsahuje ničím nepodloženú účelovo vytvorenú domnienku, ktorej jediným cieľom je vylúčiť danosť nároku. Rovnako túto zásadu nemožno interpretovať ako nemožnosť najvyššieho súdu reagovať na zjavný, ničím neodôvodnený, a preto arbitrárny skutkový omyl. Povinnosťou najvyššieho súdu je v takom prípade pristúpiť k preskúmaniu práva na spravodlivý proces z hľadiska arbitrárnosti vyvodeného skutkového záveru z dôkazu, z ktorého bol vyvodený opačný záver, ako z neho v skutočnosti vyplýva (III. ÚS 104/2022). V takýchto prípadoch podstatou dovolacieho prieskumu nie je prehodnocovanie skutkového stavu dovolacím súdom, ale kontrola postupu súdov oboch nižších inštancií pri procese jeho zisťovania a vyhodnocovania. Otázka, či súd pri zisťovaní skutkového stavu rešpektoval ústavno-procesné zásady (ako napr. zákaz tzv. deformácie dôkazu, či opomenutého dôkazu, zásadu rovnosti zbraní, priamosti, voľného hodnotenia dôkazov), je otázkou procesnoprávnou, ktorá ako taká môže byť prezentovaná dovolaciemu súdu v podanom dovolaní ako prípustný a dovolený dovolací dôvod podľa ustanovenia § 420 písm. f) CSP. Zároveň je potrebné dodať, že nesprávne zistenie skutkového stavu veci má totiž, ak súd aplikuje dôkladne hmotné právo, vždy vplyv na nesprávne právne posúdenie skutku, a preto takéto chybné rozhodnutie súdu súčasne spočíva aj v nesprávnom právnom posúdení veci (porov. I. ÚS 6/2018, 4Cdo/88/2019).

9.4. Z obsahu dovolania je zrejme, že dovolateľ v podstate kopíruje odvolacie dôvody uvedené v jeho odvolaní proti rozsudku súdu prvej inštancie, s ktorými odvolacími dôvodmi porovnaním obsahu odvolania a odôvodnenia napadnutého rozsudku odvolacieho súdu sa odvolací súd riadne a náležitým spôsobom vysporiadal.

9.5. V prejednávanom prípade obsah spisu nedáva podklad pre záver, že odvolací súd svoje rozhodnutie odôvodnil spôsobom, ktorým by založil nepreskúmateľnosť, nepredvídateľnosť či arbitrárnosť predmetného rozhodnutia napadnutého dovolaním. 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 nie sú svojvoľné, neudržateľné a nie sú prijaté v zrejmom omyle konajúcich súdov, dôsledkom čoho by bolo popretie zmyslu a podstaty práva na spravodlivý proces.

9.6. Dovolací súd dospel k záveru, že rozhodnutie odvolacieho súdu v spojení s rozhodnutím súdu prvej inštancie spĺňa kritériá pre odôvodňovanie rozhodnutí v zmysle § 393 ods. 2 CSP a § 220 ods. 2 CSP z hľadiska formálnej štruktúry a obsahuje aj zdôvodnenie všetkých pre vec podstatných skutkových a právnych otázok. Z obsahu odôvodnenia napadnutého rozhodnutia sú zrejmé podstatné skutkové tvrdenia žalobcu, ako aj opis dôkaznej situácie v konaní, odkaz na právnu úpravu ako aj jej aplikácia na zistený skutkový stav.

9.7. Podstatnou dovolacou (aj odvolacou) námietkou v rámci dovolania podľa § 420 písm. f) CSP bola aj dovolacia námietka vo vzťahu k hodnoteniu dokazovania, že súdy nevzali do úvahy ani rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané.

9.8. Podľa § 191 CSP dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. (2) Vierohodnosť každého vykonaného dôkazu môže byť spochybnená, ak zákon neustanovuje inak.

9.9. Zákon vychádza zo zásady voľného hodnotenia dôkazov, ktorá vyplýva z ústavného princípu nezávislosti súdov (čl. 46 Ústavy SR). Táto zásada znamená, že záver, ktorý si sudca urobí o vykonaných dôkazoch z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie, je vecou jeho vnútorného presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu. Tento jeho postup však musí byť v istom zmysle objektivizovaný konceptom takého hodnotenia dôkazov, ktoré obstoí z hľadiska jeho prípadného rozporu so zákazom arbitrárnej jurisdikčnej ľubovôle. Inak povedané, „voľnosť“ hodnotenia dôkazov neznamena, že súd nie je viazaný ústavnými princípmi predvídateľnosti a zákonnosti rozhodnutia, naopak, konečné meritórne rozhodnutie malo vykazovať logickú, funkčnú a teleologickú zhodu s priebehom konania. Koncept voľného hodnotenia dôkazov je derivátom tzv. akuzáčného typu procesu, v ktorom zákon pojmovo nemôže predpisovať zákonnú silu jednotlivým dôkazom.

10. Právna úprava nestanovuje, ako má súd hodnotiť dôkazy z hľadiska pravdivosti; uvádza len, že súd hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, ktorá v civilnom procese predstavuje veľmi zložitý myšlienkový proces sudcu. Takúto úvahu súdu nemožno zamieňať s úvahou, ktorú právna úprava nepripúšťa síce výslovne, no je implicitne obsiahnutá v pojmovej sústave silného sudcu a voľného hodnotenia dôkazov - ide o úvahu z hľadiska ustálenia, resp. určenia výšky nárokov vtedy, ak túto výšku možno zistiť len s nepomernými ťažkosťami alebo ju nemožno zistiť vôbec.

10.1. Hodnotenie dôkazov úvahou súdu rovnako neznamená ľubovôľu súdu pri hodnotení dôkazov. Hodnotiacia úvaha súdu musí vždy zodpovedať zásadám formálnej logiky, musí vychádzať zo zisteného skutkového stavu veci, nesmie byť v rozpore s prírodnými zákonmi, musí byť preskúmateľná v inštančnom postupe a podobne. Výsledky hodnotenia dôkazov sú aj súčasťou odôvodnenia rozsudku, lebo z ustanovenia § 220 ods. 2 vyplýva súdu povinnosť v odôvodnení rozsudku (okrem iného) stručne, jasne a výstižne vysvetliť, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a podobne.

10.2. Voľné hodnotenie dôkazov sa opiera o povinnosť súdu vyhodnotiť všetky vykonané dôkazy bez zreteľa na to, či potvrdzujú, alebo vyvracajú tvrdenia účastníkov, a v neposlednom rade tiež o zásady formálnej logiky. Zásada voľného hodnotenia dôkazov však má svoje limity. Súd je totiž pri hodnotení dôkazov viazaný skutkovým stavom veci, a teda nie je prípustný eklektický a neopodstatnený výber dôkazov smerujúci k jednostranným záverom. Zásada voľného hodnotenia dôkazov je limitovaná požiadavkou nadväznosti medzi skutkovými zisteniami súdu získanými v procese dokazovania, úvahami súdu v procese hodnotenia dôkazov a jeho právnymi závermi (III. ÚS 332/09). Dovolací súd má za to, že súdy dostatočne uviedli z akých konkrétnych dôkazov v predmetnej veci vychádzali a nie je možné stotožniť sa s námietkou žalobcu, že súdy skúmali rozpor kúpnej zmluvy s dobrými mravmi len z vlastnej iniciatívy, nebolo tomu tak, čo uviedol už aj dovolací súd v bode 11. napadnutého rozsudku, že žalovaná poukazovala na konanie žalobcu voči nej a jej dcére už v rámci vyjadrenia k podanej žalobe zo dňa 15. 11. 2020 a tiež zdôraznil, že na absolútnu neplatnosť právneho úkonu sú súdy povinné prihliadnuť ex offio. Odvolací súd tiež v bode 12. uviedol vo vzťahu k nevykonaniu dokazovania na ním tvrdené skutočnosti v odvolaní v súvislosti s dokazovaním uviedol, že „odvolací súd ani túto námietku nepovažoval za opodstatnenú, nakoľko, nie je potrebné vykonať osobitné dokazovanie za účelom toho, aby sa preukázalo, že obchodná spoločnosť vlastniaca množstvo nehnuteľností v rámci celého územia

SR (či už v priamom vlastníctve alebo vo vlastníctve jej konateľa a spoločníka), ktorej predmetom podnikania je aj poskytovanie úverov (mnohokrát nevyhnutné spojiť so zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam) má bohatšie skúsenosti s cenami na realitnom trhu, než žalovaná, ktorá nebola očividne natoľko finančne i právne gramotná. Žalobca tak pred súdom prvej inštancie ako aj v podanom odvolaní opakovane poukazoval na obsah vyšetrovacieho spisu, ktorý bol ako dôkaz priložený k súdnemu spisu, odvolací súd však poukazuje na irelevanciu predmetného vyšetrovacieho spisu pre účely tohto súdneho konania, nakoľko (ako sám žalobca uvádza), vyšetrovanie v rovine skúmania naplnenia znakov skutkovej podstaty trestných činov nemôže nahrádzať rozhodovanie o platnosti právneho úkonu, na ktoré je príslušný civilný súd." Dovolací súd nevzhliadol v zmysle § 420 písm. f) CSP ani vadu v dokazovaní v zmysle vyššie uvedených zásad.

10.3. Námietku, že žalovaná bola dlžníčkou v obchodnoprávnom vzťahu dovolací súd nehodnotí, lebo túto dovolateľ neuplatnil v odvolaní. Dovolací súd uvádza, že dovolanie ako mimoriadny opravný prostriedok je vo vzťahu k odvolaniu ako riadnemu opravnému prostriedku subsidiárny nielen z procesného hľadiska - teda, že dovolanie možno podať len proti rozhodnutiu vydanému v odvolacom konaní (čo znamená, že odvolacie konanie predchádza dovolaciemu konaniu), ale aj z hmotnoprávneho hľadiska, ktoré zohľadňuje skutočnosť, že dovolateľ môže v mimoriadnom opravnom prostriedku (úspešne) argumentovať len takými dôvodmi, ktoré namietol už v rámci riadneho opravného prostriedku a ktoré boli meritórne posudzované odvolacím súdom. V prípade, že takéto námietky v odvolacom konaní neuplatnil, hoci tak urobiť mohol a mal, tieto námietky ex post nemôžu byť spôsobilé založiť prípustnosť dovolania.

Dovolanie vo vzťahu k § 421 ods. 1 písm. c) CSP, resp. § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

11. Žalobca má za to, že v prípade uzatvorenia akéhokoľvek právneho úkonu medzi dvoma zmluvnými stranami nie je prijateľné, aby si ktorákoľvek strana po uplynutí výrazného časového obdobia rozmyslela svoj právny úkon a poprela skutočnosť, že pri uzatváraní toho - ktorého právneho úkonu došlo medzi zmluvnými stranami ku konsenzu na zmluvných ustanoveniach, v tomto prípade o kúpnej cene za nehnuteľnosti. Má za to, že vyslovenie neplatnosti právneho úkonu výlučne s poukazom na údajné „vyprodukovanie“ pohľadávky v súvislosti s nízkou kúpnu cenou je v rozpore so zásadou princípu preferencie platnosti právnych úkonov. K tomu poukázal na rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 640/2014 a najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/9/2019, 4Cdo/95/2019.

11.1. Dovolací súd poukazuje na to, že podstata právneho posúdenia v uvedenej veci bola uvedená v bode 13. odôvodnenia napadnutého rozsudku :, Úprava absolútnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka vo všeobecnosti výrazným spôsobom zasahuje do zmluvnej voľnosti subjektov práva, pretože svojou kogentnosťou ich zmluvnú voľnosť (slobodnú dispozíciu) obmedzuje a v niektorých prípadoch vylučuje. Účastníci kúpnej zmluvy nie sú ale viazaní alebo obmedzovaní pri dojednávaní výšky kúpnej ceny, ktorá nie je upravená cenovým predpisom. Neprieči sa preto zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny (laesio enormis), resp. dojednanie, pri ktorom je "zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností". Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútne neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávnych vzťahov nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Občiansky zákonník, ani iný právny predpis nedefinuje pojem dobré mravy. Právna teória a tiež prax stotožňujú dobré mravy so všeobecne uznávanými a historicky overenými základnými spoločenskými, kultúrnymi a etickými normami správania, ako sú napríklad slušnosť, poctivosť, nezneužívanie výkonu práv, nešíkanózny spôsob výkonu práva, rešpektovanie rovnosti účastníkov občianskoprávnych vzťahov. Za právny úkon priečiaci sa dobrým mravom (úkon contra bono s mores) v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka treba považovať úkon, ktorý je všeobecne neakceptovateľný z hľadiska v spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi. Posúdenie, či dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny, pri ktorej dochádza k "zvlášť hrubému nepomeru medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností", je alebo nie je v rozpore s dobrými mravmi, závisí v každej veci na individuálnych

skutkových okolnostiach týkajúcich sa predovšetkým vzájomného vzťahu zmluvných strán. Súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba preto posudzovať vždy komplexne, so zreteľom na konkrétnu situáciu účastníkov konania, s prihliadnutím na všetky rozhodujúce skutočnosti. Rozpor právneho úkonu s dobrými mravmi (contra bonas more s) nemusí vyplývať iba z jeho obsahu, ale tiež z cieľu, resp. účelu, ktorý ním niektorá zo strán sleduje, pričom sú dôležité predovšetkým všetky okolnosti, za ktorých bol právny úkon uzatvorený. V prejednávanej veci vzhľadom na vyššie uvedený zistený skutkový stav súdom prvej inštancie, súd prvej inštancie správne posúdil spôsob a okolnosti, za akých žalobca nadobudol nehnuteľnosti žalovanej, za špekulatívne, nepoctivé a teda v rozpore s dobrými mravmi a správne konštatoval, že predmetná kúpna zmluva je tak absolútne neplatnou a teda správne žalobu zamietol."

11.2. Po zhrnutí, podstata sporu spočívala v tom, že pokiaľ žalobca sa domáhal neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy žalovanou, resp. určenia vlastníckeho práva k špecifikovaným nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom prevodu medzi žalobcom a žalovanou v kúpnej zmluve zo dňa 09. 12. 2019, na námietku žalovanej o neplatnosti kúpnej zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi (§ 39 OZ), súdy predbežne posúdili kúpnu zmluvu zo dňa 09. 12. 2019 o prevode nehnuteľnosti ako absolútne neplatnú pre rozpor s dobrými mravmi podľa § 39 OZ z dôvodu nie dojednanej nízkej kúpnej ceny, ale podrobne popísaného skutkového stavu (body 39. až 57. odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie a bod 12. napadnutého rozsudku), t.j. na okolnosti, ktoré predchádzali uzavretiu kúpnej zmluvy, v dôsledku cieleného a špekulatívneho správania sa žalobcu aj v súvislosti s pristúpením žalovanej k dlhu svojej dcéry a ďalším konaním žalobcu.

11.3. Z hľadiska prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. c) CSP má určujúci význam vymedzenie „právnej“ otázky, ktorá je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne, lebo pri jej riešení ešte nedošlo k ustáleniu rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, alebo jeho jednotlivé senáty naďalej zastávajú odlišné (rozdielne) právne názory, čo sa prejavuje v ich rozdielnom rozhodovaní. Z hľadiska prípustnosti dovolania v zmysle § 421 ods. 1 písm. c) CSP je relevantná právna otázka, pri riešení ktorej sa v rozhodovacej praxi vyskytla nejednotnosť navonok prejavovaná v prijatí odlišných právnych názorov; inými slovami ide o otázku, ktorú už dovolací súd riešil, v jej riešení dovolacími senátmi sa ale prezentuje nejednotnosť brániaca vytvoreniu ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. V prípade, že dovolateľ vyvodzuje prípustnosť dovolania z tohto ustanovenia, je jeho (procesnou) povinnosťou: a/ konkretizovať právnu otázku riešenú odvolacím súdom a uviesť, ako ju riešil odvolací súd, b/ označením konkrétnych (odlišných, napríklad aj navzájom si protirečiacich) rozhodnutí dovolacieho súdu doložiť, že predmetná právna otázka je dovolacím súdom skutočne rozhodovaná rozdielne. V rozhodnutí sp. zn. 8Cdo/78/2017 najvyšší súd doslovne uviedol, že v takom prípade je dovolateľ „povinný dovolací dôvod vymedziť označením rozhodnutí dovolacieho súdu, v ktorých dovolací súd o danej právnej otázke rozhodoval rozdielne (zaujal iné právne závery)". Obdobný záver vyjadril najvyšší súd aj v ďalších rozhodnutiach (napr. 3Cdo/87/2017, 4Cdo/14/2017, 6Cdo/185/2016, 8Cdo/141/2017).

11.4. Otázkou relevantnou podľa § 421 ods. 1 CSP môže byť len otázka právna (nie skutková). Môže ísť tak o otázku hmotnoprávnu, ako aj o otázku procesnoprávnu (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení). Na to, aby na základe dovolania podaného podľa uvedeného ustanovenia mohlo byť rozhodnutie odvolacieho súdu podrobené meritórnemu dovolaciemu prieskumu z hľadiska namietaného nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 432 ods. 1 CSP), musia byť (najskôr) splnené predpoklady prípustnosti (vecnej prejednávateľnosti) dovolania, zodpovedajúce niektorému zo spôsobov riešenia tej právnej otázky, od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a tiež podmienky dovolacieho konania, medzi ktoré okrem iného patrí riadne odôvodnenie dovolania prípustnými dovolacími dôvodmi a spôsobom vymedzeným v ustanoveniach § 431 až § 435 CSP (napr. rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/64/2018). K posúdeniu dôvodnosti dovolania a teda vecnej správnosti napadnutého rozhodnutia (či dovolateľom napadnuté rozhodnutie skutočne spočíva na nesprávnom právnom posúdení), môže dovolací súd pristúpiť len po prijatí záveru o prípustnosti dovolania.

11.5. 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 dovolacieho súdu, b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c/ je

dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne. Výpočet dôvodov uvedených v § 421 ods. 1 CSP je taxatívny. Všetky dôvody prípustnosti dovolania, ktoré nie sú vymenované v tomto ustanovení, sa vzťahujú výlučne na právnu otázku, riešenie, ktorej viedlo k právnym záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu. Táto otázka má byť vymedzená tak, aby odpoveď na ňu priniesla vyriešenie právneho problému, a zároveň, aby jej právne posúdenie odvolacím súdom prinieslo všeobecné riešenie tej istej typovej právnej situácie.

11.6. Dovolací súd uvádza, že nie je zrejmé v čom sú uvádzané rozhodnutia predkladané žalobcom rozdielne v zmysle § 421 ods. 1 písm. c) CSP, žalobca mal zrejme za to, že ide o odklon od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu v uvádzaných rozhodnutiach (§ 421 ods. 1 písm. a) CSP).

11.7. Za ustálenú rozhodovaciu prax dovolacieho súdu treba považovať predovšetkým rozhodnutia a stanoviská publikované v Zbierke stanovísk a rozhodnutí najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky, vydávanej Najvyšším súdom Slovenskej republiky od 01. 01. 1993 s pôvodným názvom Zbierka rozhodnutí a stanovísk súdov Slovenskej republiky (pokiaľ neboli v neskoršom období judikátorne prekonané), ako i rozhodnutia najvyššieho súdu, v ktorých bol opakovane potvrdený určitý právny názor, alebo výnimočne aj jednotlivé rozhodnutie, pokiaľ neskôr vydané rozhodnutia najvyššieho súdu názory obsiahnuté v tomto rozhodnutí nespochybnili, prípadne ich akceptovali a vecne na ne nadviazali. Vzhľadom na účel právnej úpravy dovolania, ktorým je v prípade dovolacieho dôvodu spočívajúceho v nesprávnom právnom posúdení veci predovšetkým riešenie doteraz neriešených otázok zásadného právneho významu, treba do ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu zahrnúť aj rozhodnutia publikované v Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk vydávanej Najvyšším súdom ČSFR, Najvyšším súdom ČR a Najvyšším súdom SR v dobe do 31. 12. 1992, ako aj rozhodnutia uverejnené v Zborníkoch stanovísk, správ o rozhodovaní súdov a súdnych rozhodnutí Najvyšších súdov ČSSR, ČSR a SSR vydaných SEVT Praha v rokoch 1974 (č. I, 1965 - 1967), 1980 (č. II, 1964 - 1969) a 1986 (č. IV, 1970 - 1983), pokiaľ sú stále použiteľné (najmä z hľadiska ich súladu s hodnotami demokratického právneho štátu) a neboli prekonané neskoršou judikátúrou. Napokon vzhľadom na čl. 2 ods. 2 C. s. p. je potrebné za ustálenú rozhodovaciu prax dovolacieho súdu považovať aj rozhodovaciu prax ďalších najvyšších súdnych autorít, a to Ústavného súdu Slovenskej republiky, Európskeho súdu pre ľudské práva a Súdneho dvora Európskej únie. Vychádzajúc z vyššie uvedeného možno za ustálenú rozhodovaciu prax dovolacieho súdu považovať aj dovolateľom označený rozsudok býv. Najvyššieho súdu SSR z 30. 01. 1975 sp. zn. 1 Cz 129/74, ktorý bol publikovaný v Zborníku stanovísk, správ o rozhodovaní súdov a súdnych rozhodnutí Najvyšších súdov ČSSR, ČSR a SSR 1970 - 1983, č. IV, Praha 1986, str. 461, a ktorý je pri nezmenenej právnej úprave v riešenej právnej otázke stále použiteľný.

11.8. Z rozhodnutia NS SR sp. zn. 4Cdo/9/2019 z bodu 12. vyplýva: „ Podľa ústavne konformného výkladu je preferovaná platnosť pred neplatnosťou právneho úkonu (nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 242/07). Preto aj v prejednávanej veci je potrebné uprednostniť výklad, ktorý rešpektuje vôľu zmluvných strán, pred výkladom, ktorý vedie k absolútnej neplatnosti účastníkmi uzatvorenej zmluvy. Ak teda strany uzatvorili zmluvu, ktorej podstatné náležitosti sú v listine podpísanej obidvomi stranami určené výslovným odkazom na samostatnú listinu, ktorá nebola podpísaná, nespôsobuje to bez ďalšieho neplatnosť tejto zmluvy za podmienky, že ich prejav vôle bol dostatočne určitý a zmluvný konsenzus pokrýva aj tieto dojednania." Ako správne uvádza žalovaná, uvedené rozhodnutie sa týka interpretácie sporných zmluvných textov, nie prejednávaneho prípadu rozporu uzavretej kúpnej zmluvy s dobrými mravmi v zmysle § 39 OZ.

11.9. Z nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 640/2014 z 01. 04. 2015 vyplývajú nasl. právne vety: „ Určitosť právneho úkonu je zákonnou podmienkou jeho platnosti a je považovaná za náležitosť prejavu vôle. Právny úkon možno považovať za určitý vtedy, ak jeho obsah nie je vnútorne rozporný a súčasne je jeho predmet jasne určený. Vychádzajúc z princípu preferencie platnosti právneho úkonu pred jeho neplatnosťou súčasne platí, že aj v prípade určitých pochybností o určitosti obsahu či predmetu právneho úkonu bude tento neplatný len vtedy, ak tieto nedostatky nemožno preklenúť ani použitím interpretačných pravidiel ustanovených v § 35 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka a § 266 ods. 1, 2 a 3 Obchodného zákonníka. Ak totiž tieto nedostatky možno takýmto spôsobom preklenúť, je ústavnou povinnosťou všeobecného súdu uprednostniť výklad, ktorý vedie k platnosti právneho úkonu, a nie naopak.

Preferencia výkladu uchovávať ju právnym úkonom v platnosti kladie vysoké nároky aj na odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktorým sa právny úkon vyhlasuje za neplatný. Z takého rozhodnutia musí byť najmä dostatočne zrejmé, z akého právneho dôvodu má neplatnosť právneho úkonu vyplývať, či porušenie danej právnej normy skutočne vedie k neplatnosti právneho úkonu a aké skutkové zistenia preukazujú naplnenie predpokladov právnej normy, z ktorej vyplýva neplatnosť právneho úkonu. Prehnané formalistické požiadavky všeobecného súdu na formuláciu predmetu zmluvy sú ústavne neakceptovateľné. Úloha všeobecného súdu pri hľadaní riešenia súdnej právnej veci a interpretácii relevantných právnych úkonov totiž nespočíva vo "vyhľadávaní" dôvodov neurčitosti predmetu zmluvy (prípadne iných dôvodov jeho neplatnosti), ale v poskytnutí súdnej ochrany účastníkom občianskeho súdneho konania. Táto má byť založená okrem iného aj na zohľadnení a plnej aplikácii všetkých zákonných kritérií platných pre výklad právnych úkonov a súčasnej preferencii výkladu v prospech platnosti, a nie neplatnosti právneho úkonu." Ani uvedené rozhodnutie nie je možné vzťahovať na prejednávany prípad.

11.10. Z rozhodnutia NS SR sp. zn. 4Cdo/95/2019 z 29. 01. 2019, z bodu 14. vyplýva: „ V posudzovanom prípade bola pre nižšie súdy základnou otázkou len otázka výkladu ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého je neplatný právny úkon, ktorý je v rozpore so zákonom, zákon obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Obidva nižšie súdy, ktoré sa prípadom zaoberali, totiž dospeli k zhodnému záveru, že je absolútne neplatný právny úkon (pre omyl žalobcov a neplatnú plnú moc - porov. bod 57 rozsudku okresného súdu, s ktorým sa stotožnil v bode 56 aj odvolací súd), týkajúci sa v zriadenia záložného práva k predmetnej nehnuteľnosti, hoci a/ Záver, že určitý právny úkon je neplatný pre rozpor so zákonom alebo preto, že zákon obchádza, sa musí opierať o rozumný výklad dotknutého zákonného ustanovenia; nestačí len gramatický výklad. Významnú úlohu aj tu zohráva predovšetkým výklad teleologický. Je tak potrebné sa vždy pýtať na účel zákonného príkazu či zákazu. b/ V súkromnoprávnej sfére nie každý rozpor so zákonom má automaticky za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Zmyslom ochrany legality je predovšetkým ochrana súkromnoprávnych vzťahov, teda predovšetkým ochrana zmluvných vzťahov podľa zásady „pacta sunt servanda“ (zmluvy sa majú dodržiavať); tu platí zásada, že, čo nie je zakázané, je dovolené. Preto každý zákonný zásah do tejto sféry je potrebné vnímať ako obmedzenie ľudskej slobody, a preto je potrebné vykladať ustanovenia o neplatnosti právnych úkonov pre rozpor so zákonom reštriktívne, a nie extenzívne. Opačný výklad by bol v rozpore s čl. 13 ods. 4 ústavy, podľa ktorého pri obmedzovaní základných práv a slobôd (v tomto prípade zmluvnej voľnosti a záväznosti prejavov strán) sa musí dbať na ich podstatu a zmysel a také obmedzenie nemôže byť zneužívané na iný účel, než pre ktorý bol stanovený. c/ Naviac ústavný súd vo svojich rozhodnutiach, sp. zn. I. ÚS 242/2007 a I. ÚS 243/2007 zdôrazňuje preferenciu výkladu platnosti zmlúv pred ich neplatnosťou, ktorý je odrazom spomínaného rešpektu k autonómnej vôli zmluvných strán, funkcií zmluvných vzťahov v komplexnej spoločnosti i k samotnej povahe súkromného práva, pre ktoré platí ústavná zásada, že všetko je dovolené, čo nie je výslovne zákonom zakázané (čl. 2 ods. 3 ústavy a § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka)." Ani uvedené rozhodnutie nie je aplikovateľné na prejednávany prípad.

12. Súdy v danom prípade nespochybňovali uzatvorenie kúpnej zmluvy ako takej z hľadiska jej interpretácie ohľadne textu zmluvy, ale vo všetkých okolnostiach na základe vykonaného dokazovania a ustálenia skutkového stavu, dospeli na námietku žalovanej k záveru o rozpore uvedenej kúpnej zmluvy s dobrými mravmi (§ 39 OZ).

12.1. Posúdenie, či analyzovaný právny úkon obchádza zákon a či je v rozpore s dobrými mravmi, je ako zákonná otázka doménou všeobecných súdov. Obchádzanie zákona, ako aj pojem „dobré mravy“ predstavujú nepochybne pojmy otvárajúce všeobecnému súdu značný diskrečný priestor, ktorý, pravdaže, nemôže byť a ani nie je neobmedzený, a nemožno ho chápať ako zdroj bezbrehej ľubovôle všeobecného súdu. Diskrečný charakter pojmov „obchádzanie zákona“ a „dobré mravy“ má svoj dopad aj na kritériá prieskumu ústavného súdu pri aplikácii § 39 OZ všeobecnými súdmi. Do ich interpretácie má ústavný súd dôvod zasiahnuť len vtedy, ak by táto bola v extrémnom rozpore s pravidlami formálnej logiky, prípadne ak by predmetné pojmy neboli všeobecným súdom dostatočne jasne vysvetlené s ohľadom na okolnosti konkrétneho prípadu alebo ak by interpretácia týchto pojmov všeobecným súdom bola v rozpore s prevažujúcou stabilizovanou judikatúrou všeobecných súdov bez náležitého

odôvodnenia. (uznesenie Ústavného súdu SR z 19. novembra 2013, sp. zn. III. ÚS 565/2013).

12.2. Ústavnoprávne je ustanovenie § 3 ods. 1 OZ tým miestom, skrz ktoré sú všeobecné súdy povinné nechať preniknúť ideu materiálneho právneho štátu do interpretácie a aplikácie podústavného práva. (nález Ústavného súdu SR z 03. októbra 2012, sp. zn. I. ÚS 33/2012).

12.3. Dovolací súd tiež nespochybňuje právny názor Ústavného súdu SR vyslovený v náleze z 03. júla 2008, sp. zn. I. ÚS 242/07, v zmysle ktorého "... základným princípom výkladu zmlúv je priorita výkladu, ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy, pred takým výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá, ak sú možné obidva výklady. Je tak vyjadrený a podporovaný princíp autonómie zmluvných strán, povaha súkromného práva a s ním spojená spoločenská a hospodárska funkcia zmluvy. Neplatnosť zmluvy má byť teda výnimkou a nie zásadou. Nie je teda ústavne konformné a v rozpore s princípmi právneho štátu vyplývajúcim z čl. 1 ústavy taká prax, keď všeobecné súdy preferujú celkom opačnú tézu uprednostňujúcu výklad vedúci k neplatnosti zmluvy pred výkladom neplatnosť zmluvy nezakladajúcim." Avšak v danom prípade posudzovali súdy neplatnosť kúpnej zmluvy na námietku žalovanej, ako už bolo vyššie uvedené.

12.4. Dovolací súd na zdôraznenie toho, že v danej veci nešlo o posudzovanie rozporu kúpnej zmluvy s dobrými mravmi s ohľadom na „dojednanú nízku cenu“, ako aj konštatoval odvolací súd, uvádza: Z rozhodnutí NS SR sp. zn. 3Cdo/244/2018, 8Cdo/156/2020 vyplýva: „I. Zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľnosti sám osebe (bez existencie ďalších okolností) nespôsobuje absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 v spojení s § 39 Občianskeho zákonníka.

II. Účastníci kúpnej zmluvy nie sú viazaní alebo obmedzovaní pri dojednávaní výšky kúpnej ceny, ktorá nie je upravená cenovým predpisom (zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách). Neprieči sa preto zákonu, pokiaľ si účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia, alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny (laesio enormis), resp. dojednanie, pri ktorom je "zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností". Samotná skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy si dohodli príliš nízku kúpnu cenu (v danom prípade 1 €), nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor s dobrými mravmi."

12.5. Uvedenými právnymi názormi sa riadil aj odvolací súd, avšak pri závere o neplatnosti kúpnej zmluvy, vychádzal aj z ďalších hľadísk, ktoré v spojení s nízkou cenou predávaných nehnuteľností dávajú základ pre namietanú neplatnosť uvedenej kúpnej zmluvy zo strany žalovanej pre rozpor s dobrými mravmi v zmysle § 39 OZ a uvedené právne závery je možné považovať za správne.

12.6. Podľa dovolacieho súdu práve konanie žalobcu v súvislosti s prevodom nehnuteľnosti vo vzťahu k žalovanej, ktoré bolo preukázané vykonaným dokazovaním v spojitosti s nízkou kúpnu cenou a práve aj na postavení žalovanej ako onkologickej pacientke a popísaným a vydokazovaným správaním sa žalobcu v súvislosti s dosiahnutím cieľa, nadobudnutím nehnuteľnosti nielen žalovanej ale aj jej dcéry, správne súdy vyhodnotili ako kúpnu zmluvu uzavretú v rozpore s dobrými mravmi v zmysle § 39 OZ. Pričom nejde o odklon od rozhodovacej praxe dovolacieho súdu a ani o rozdielnu rozhodovaciu prax dovolacieho súdu (§ 421 ods. 1 písm. a) a c) CSP. Žalobcom uvádzané „právne otázky“ súvisiace s časovým obdobím namietania neplatnosti zmluvy a namietaním tzv. vyprodukovaných pohľadávok sú svojou povahou otázkami skutkovými, ktoré vyplynuli z vykonaného a vyhodnoteného dokazovania, nie sú svojou povahou teda právnymi otázkami.

12.7. Vzhľadom na vyššie uvedené, keďže nie je daná procesná prípustnosť dovolania podľa ust. § 420 písm. f) CSP, ani podľa ust. 421 ods. 1 CSP, dovolací súd dovolanie žalobcu podľa ust. § 447 písm. c) a písm. f) CSP odmietol.

12.8. Vzhľadom na odmietnutie dovolania žalobcu dovolací súd sa už osobitne nezaoberal návrhom na odklad právoplatnosti napadnutého rozhodnutia (§ 444 ods. 2 CSP) a vzhľadom na tento výsledok dovolacieho konania návrh bez ďalšieho nepovažoval za opodstatnený, o čom dovolací súd v súlade s ustálenou súdnou praxou samostatné rozhodnutie vyjadrené vo výrokovej časti nevydáva (napr. rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 3Cdo/616/2015, 4Cdo/144/2019, 4Cdo/108/2019, 9Cdo/72/2020).

13. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov dovolacieho konania dovolací súd neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá CSP).

14. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.