

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	2Cdo/83/2022
Identifikačné číslo spisu:	1414218518
Dátum vydania rozhodnutia:	30.01.2024
Meno a priezvisko:	JUDr. Mária Trubanová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2024:1414218518.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Trubanovej, PhD. a členiek senátu JUDr. Aleny Adamcovej a Mgr. Kataríny Katkovej, v spore žalobkyne S. V., narodenej B., G., zast. HKP Legal, s. r. o., Bratislava, Fedinova 9, IČO: 36 727 334, proti žalovanému JNM Dynamic s. r. o., Bratislava, Starorímska 1371/4, IČO: 43 824 111, zast. BARRISTER LEGAL s. r. o., Bratislava, Radvanská 28, IČO: 46 225 234, o zaplatenie sumy 2.000 eur s príslušenstvom, pôvodne vedenom na Okresnom súde Bratislava IV pod sp. zn. 18C/301/2015, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 27. mája 2020 sp. zn. 15Co/171/2018, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a .

Žalovanému nárok na náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Bratislava IV (ďalej aj ako „súd prvej inštancie“ alebo „okresný súd“) rozsudkom z 22. marca 2018 č. k. 18C/301/2015-147 žalobu zamietol a žalovanému priznal voči žalobkyni náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

1.2. Súd z vykonaného dokazovania vyvodil nasledovný skutkový stav veci. Dňa 9. júla 2014 strany sporu uzavreli dohodu o zložení blokovacieho depozitu, na základe ktorej sa žalobkyňa ako záujemkyňa zaviazala zaplatiť spoločnosti RE/MAX Dynamic blokový depozit v sume 2.000 eur za účelom zablokovania nehnuteľnosti a začatia rokovaní o uzavretí kúpnej zmluvy s tým, že v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy bude blokový depozit započítaný do kúpnej ceny nehnuteľnosti, ktorá bola stanovená v celkovej sume 65.000 eur. Žalobkyňa sa zaviazala uzatvoriť kúpnu zmluvu najneskôr posledný deň účinnosti tejto dohody (8. september 2014) a pre prípad porušenia zmluvných povinností v bode 4.1 dohody zo strany záujemcu (žalobkyne) bolo stranami dohodnuté, že záujemca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu v sume 2.000 eur, ktorá sa bude medzi vlastníkov a spoločnosťou RE/MAX Dynamic deliť rovným dielom, pričom táto pohľadávka sa započíta so zloženým blokovacím depozitom. Žalobkyňa dňa 10. júla 2014 zložila na dohodnutý účet sumu 2.000 eur. Následne z dôvodov na strane

žalobkyne strany dňa 8. septembra 2014 uzatvorili dodatok č. 1 k depozitnej zmluve z 9. júla 2014, ktorým sa predĺžila doba účinnosti dohody o zložení blokovacieho depozitu na dobu určitú do 23. septembra 2014. Tým bola predĺžená nielen doba účinnosti dohody, ale aj doba na uzatvorenie kúpnej zmluvy podľa čl. IV. bod 4.1 dohody a síce z 8. septembra 2014 až do 23. septembra 2014. Napriek tomu však k uzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo až dňa 25. septembra 2014, z čoho vyplýva, že žalobkyňa už v tomto momente porušila povinnosti vyplývajúce z dohody o zložení blokovacieho depozitu a jej dodatku č. 1. Účastníci kúpnej zmluvy podali dňa 26. septembra 2014 návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor, ktorý rozhodnutím č. I. z 30. októbra 2014 katastrálne konanie prerušil na dobu 30 dní z dôvodu, že v návrhu na vklad boli zistené nedostatky (súčasne ich uviedol), ktoré je potrebné odstrániť, ako podmienka pre povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Išlo o odstrániteľný nedostatok, a ak by na strane žalobkyne existovala vôľa tento odstrániteľný nedostatok napraviť, podpísala by dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve, ktorý návrh dodatku vypracoval žalovaný. Žalobkyňa však dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve nepodpísala a listom z 27. novembra 2014 odstúpila od kúpnej zmluvy z 25. septembra 2014 a následne listom z 1. decembra 2014 zobrala spolu s predávajúcimi návrh na vklad vlastníckeho práva späť. Odstúpením od zmluvy sa tak zmluva zrušila ex tunc; t. j. od počiatku, čo má rovnaké účinky ako keby k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo.

1.3. Nadväzne na ustanovenie § 451, § 48 Občianskeho zákonníka súd uzavrel, že žalobkyňa ako záujemkyňa porušila povinnosti vyplývajúce z bodu 4.1 dohody o zložení blokovacieho depozitu v znení dodatku č. 1, keď kúpnu zmluvu neuzavrela najneskôr v posledný deň účinnosti dohody; t. j. do 8. septembra 2014 a dokonca ani po ústupku žalovaného, v snahe vyhovieť žalobkyni uzavretím dodatku č. 1 k dohode, nedošlo zo strany žalobkyne k uzatvoreniu kúpnej zmluvy ani do dňa 23. septembra 2014, ale až o dva dni neskôr; t. j. dňa 25. septembra 2014. Boli tak naplnené podmienky uvedené v čl. V. bodu 5.2 dohody z dôvodu, že žalobkyňa ako záujemkyňa porušila povinnosti stanovené v bode 4.1, vznikla jej povinnosť zaplatiť vlastníkovi nehnuteľnosti a spoločnosti RE/MAX Dynamic zmluvnú pokutu spolu v sume 2.000 eur, ktorá sa medzi nich rozdelí rovným dielom a pohľadávka spoločnosti a vlastníka na zaplatenie zmluvnej pokuty sa započíta so zloženým blokovacím depozitom. V konaní bolo preukázané, že žalobkyňa už podpisom dohody o zložení blokovacieho depozitu musela vedieť, že vlastníci bytu, ktorý mal byť predmetom prevodu, nie sú zároveň aj vlastníkmi spoluvlastníckeho podielu k pozemkom, na ktorých je postavený bytový dom, v ktorom sa nachádza predmetný byt. Rovnaká skutočnosť vyplývala aj zo samotnej kúpnej zmluvy. Táto vada, ktorá tvorila prekážku pokračovania katastrálneho konania, bola odstrániteľná. Na strane žalobkyne neexistovali vážne a objektívne dôvody pre odstúpenie od zmluvy. V konaní zostalo preukázané, že aj nátlak vlastnej rodiny žalobkyne viedol žalobkyňu k definitívnemu odstúpeniu od zmluvy. Nebolo preukázané, že žalovaný vykonal kroky, ktoré by žalobkyňu donútili odstúpiť od zmluvy; naopak bolo preukázané, že žalovaný v snahe korektného jednania poskytol žalobkyni dlhšiu lehotu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, avšak ani túto možnosť žalobkyňa nevyužila a nedodržala podmienky dohody. V konaní tak nebolo preukázané, že žalobkyni vznikol nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia spočívajúceho vo vrátení zaplateného blokovacieho depozitu.

1.4. Výrok o trovách konania súd odôvodnil § 262 ods. 1, ods. 2, § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku zák. č. 160/2015 Z. z. v znení neskorších predpisov (ďalej aj „CSP“).

2. Krajský súd v Bratislave (ďalej aj ako „odvolací súd“ alebo „krajský súd“) na odvolanie žalobkyne rozsudkom z 27. mája 2020 sp. zn. 15Co/171/2018 rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil (§ 387 ods. 1 a 2 CSP) stotožniac sa jeho dôvodmi ako správnymi. Zároveň priznal žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

2.1. Zhodne so súdom prvej inštancie aj odvolací súd dôvodil, že žalobkyňa ako záujemkyňa zavinila, že nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy včas a z tohto dôvodu nemá nárok na vrátenie zaplateného blokovacieho depozitu v sume 2.000 eur. Žalobkyňa mala za to, že z právnych úkonov, z vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie, nevyplývalo, a v tejto súvislosti ju žalovaný neinformoval, že predmetom kúpnej zmluvy je aj spoluvlastnícky podiel k pozemkom, na ktorých je postavený bytový

dom, v ktorom sa daný byt nachádza. Jej tvrdenie neobstoí, pretože zo samotnej dohody o zložení blokovacieho depozitu z 9. júla 2014, z kúpnej zmluvy z 25. septembra 2014, jednoznačne vyplýva, čoho všetkého boli S. N., F. G., vlastníci; predmet ich vlastníctva netvorili pozemky, resp. spoluvlastnícky podiel k nim, na ktorých je postavený bytový dom, v ktorom sa nachádza byt, ktorý mala záujem kúpiť. Dôvodom prerušenia katastrálneho konania neboli neodstrániteľné vady, ale vady, ktoré účastníci kúpnej zmluvy odstrániť mohli. Tým viac, keď v dohode o zložení blokovacieho depozitu (čl. I., bod 1.4) žalobkyňa prehlásila, že sa oboznámila so stavom nehnuteľnosti a má záujem ju v tomto stave nadobudnúť.

2.2. Odvolací súd pripomenul, že list vlastníctva je verejná listina, verejne dostupná, s ktorou mala možnosť oboznámiť sa aj žalobkyňa. Z LV č. XXXX pre Obec a katastrálne územie K. nepochybne vyplýva predmet vlastníctva tam uvádzaných vlastníkov (S. N., F. G.). Žalobkyňa ani len netvrdila, že sa s týmto listom vlastníctva pred uzatvorením daných právnych úkonov oboznámila a ak nie, prečo.

2.3. Odvolateľka neuvádzala presný, konkrétny, nezameniteľný dôvod na strane predávajúcich, sprostredkovateľa, pre ktorý kúpna zmluva bola uzavretá až dňa 25. septembra 2014. Uvádzala, že aj vlastníci nehnuteľnosti odstúpili od kúpnej zmluvy. V tejto súvislosti ani len netvrdila, že by odstúpenie vlastníkov nehnuteľnosti od kúpnej zmluvy jej bolo doručené skôr, ako od kúpnej zmluvy odstúpila sama. Z podania z 27. novembra 2014, ktorým žalobkyňa odstúpila od kúpnej zmluvy, nevyplyva, že by aj predávajúci odstúpili od kúpnej zmluvy. Výplýva z neho, že dôvodom odstúpenia žalobkyne od kúpnej zmluvy bolo nedodržanie podmienok vyplývajúcich z čl. 3.3 kúpnej zmluvy, nie absencia jej náležitostí, ktoré neskôr uvádzala. Žalobkyňa ako záujemkyňa tak sŕha povinnosť zaplatiť vlastníkom nehnuteľnosti a spoločnosti RE/MAX Dynamic zmluvnú pokutu spolu v sume 2.000 eur; táto povinnosť žalobkyne bola započítaná so zloženým blokovacím depozitom (čl. V. bod 5.2 dohody o zložení blokovacieho depozitu).

2.4. Žalovaný pri príprave kúpnej zmluvy nepochybil, keď v nej neuviedol úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príslušnému pozemku, keďže tieto neboli predmetom kúpnej zmluvy. Ak napriek tomu okresný úrad tento údaj v kúpnej zmluve vyžadoval, išlo o „vadu“ odstrániteľnú, takú, ktorá perfektnosť zmluvy neovplyvnila, ktorá nepotvrdzuje záver, podľa odvolateľky, že žalovaný pri príprave kúpnej zmluvy konal neodborne a nesprávne.

2.5. Odvolací súd ďalej dôvodil, že žalobkyňa odstúpila od kúpnej zmluvy z 25. septembra 2014 z dôvodov nedodržania podmienok vyplývajúcich z čl. 3.3 kúpnej zmluvy, a teda nemožno uvádzať, že to zapríčinil žalovaný, predávajúci; pre určenie ďalšej lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy neboli žiadne problémy. Keďže dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve (v ktorom sa mal predĺžiť čas uzavretia kúpnej zmluvy) nebol uzavretý z dôvodov na strane žalobkyne, kúpna zmluva bola uzavretá neskoro, po uplynutí lehoty na jej uzavretie. Nie je preukázané, že by jej neuzavretie včas, jej obsah, spôsobil žalovaný. Zostalo právne irelevantné, či a kedy žalovaný predávajúcim vrátil sumu 1.000 eur; ak by tak neurobil, bolo len na kupujúcich si ju od žalovaného vymáhať, pričom žalobkyňa by nebola účastníčkou tohto vzťahu, a teda nečinnosť žalovaného v tomto smere by žalobkyňu nijako nezaťažovala, resp. jej nedávala žiadne výhody.

2.6. O trovách konania rozhodol podľa § 396 ods. 1, § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2 CSP.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu podala žalobkyňa (ďalej aj ako „dovolaťka“) dovolanie, ktorého prípustnosť odôvodnila poukazom na § 420 písm. f) CSP.

3.1. Žalobkyňa trvá na tom, že odvolací súd (ako aj súd prvej inštancie) nesprávnym procesným postupom znemožnil žalobkyňi ako strane sporu, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva žalobkyne na spravodlivý proces najmä tým, že sa dostatočne presvedčivo nevysporiadal s nasledovnými argumentami žalobkyne, resp. sa s nimi vysporiadal zmätočne.

3.2. Odvolací súd v rámci odôvodnenia odvolacieho rozsudku (ods. 10.1. a 10.2.) celkom nepresvedčivo argumentoval, že žalobkyňa sa mohla so skutočnosťou o neexistencii vlastníckeho práva predávajúcich k zastavanému pozemku k bytovým domom dozvedieť z príslušného výpisu z listu vlastníctva. Takáto argumentácia súdu nemôže obstať, nakoľko žalovaný, ako realitná kancelária, teda profesionálny dodávateľ služby (sprostredkovanie predaja nehnuteľností), má voči žalobkyni - ako spotrebiteľovi slabšej strane postupovať s odbornou starostlivosťou, a teda aj pripravená kúpna zmluva mala obsahovať všetky zákonom vyžadované požiadavky, vrátane zákonných požiadaviek podľa ustanovenia § 5 ods. 1 písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993. Z. z.“). Odvolací súd totiž v ods. 9. odôvodnenia odvolacieho rozsudku zhodne so súdom prvej inštancie dôvodí, že žalobkyňa ako záujemkyňa zavinila, že nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy včas a z toho dôvodu nemá nárok na vrátenie blokovacieho depozitu v sume 2.000 eur. Zo zmatečnosti, ba až protichodnosti argumentácie odvolacieho súdu je zjavné, že odvolací súd sa so súdenou vecou oboznámil absolútne nedostatočne a zamieňa si dôvody vyplývajúce z dohody o zložení blokovacieho depozitu s dôvodmi podľa kúpnej zmluvy. Z odôvodnenia odvolacieho rozsudku nie je potom dostatočne zrejmé, či odvolací súd považoval za dôvod, pre ktorý nevznikol žalobkyni nárok na vrátenie blokovacieho depozitu skutočnosť, že žalobkyňa údajne neuzatvorila kúpnu zmluvu včas, alebo že neuzatvorila dodatok ku kúpnej zmluve včas. Relevantnou pre súdenú vec je skutočnosť, že dôvodom, pre ktorý Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor prerušil katastrálne konanie, bola skutočnosť, že kúpna zmluva neobsahovala údaje o úprave práv k pozemku zastavanému domom a príslušného pozemku. Posudzovanie otázky, či žalobkyňa vedela (alebo) mohla vedieť o takejto skutočnosti je pre právne posúdenie veci irelevantná prípadne úplne vedľajšia. Pritom žalovaný žiadnym spôsobom nepreukázal, že by žalobkyňa ako spotrebiteľku pred uzatvorením kúpnej zmluvy upozornil na to, že s prevodom vlastníckeho práva k bytu nie je spojený prevod vlastníckeho práva k pozemku zastavanému domom a príslušného pozemku. Navyše, žalobkyňa listinným dôkazom v konaní preukázala, že po prvýkrát žalovaný upozornil žalobkyňu na skutočnosť, že „predmetom prevodu nie je spoluvlastnícky podiel na pozemku“ až mailom (č. 1. 104 spisu) z 5. novembra 2014 a viac než mesiac po uzatvorení kúpnej zmluvy a podaní návrhu na vklad.

3.3. Podľa dovolateľky odvolací súd pri posudzovaní otázky odstúpenia od kúpnej zmluvy tendenčne znevýhodnil žalobkyňu na úkor žalovaného a predávajúcich, keď nepovažoval za podstatnú skutočnosť, že predávajúci odstúpili od kúpnej zmluvy paralelne so žalobkyňou, o čom bol súdu v konaní predložený nespochybný a nespochybniteľný listinný dôkaz - list z 25. novembra 2014, ktorý bol žalobkyni doručený dňa 28. novembra 2014. Táto skutočnosť je zaprotokolovaná aj na str. 6 zápisnice o pojednávaní z 5. októbra 2017. Podľa dovolateľky odvolací súd nevzal do úvahy námietky žalobkyne, že od kúpnej zmluvy odstúpili obe zmluvné strany, a to z dôvodu priamo predpokladaného v kúpnej zmluve, ktorej znenie koncipoval žalovaný, a to konkrétne v súlade s bodom 3.6 kúpnej zmluvy. Od kúpnej zmluvy neodstúpila iba žalobkyňa, ale aj predávajúci, hoci táto bola pre právne posúdenie veci taktiež relevantná a bola nespochybniteľným spôsobom preukázaná. Je celkom nelogické a najmä nedôvodné, aby v prípade, kedy od kúpnej zmluvy odstúpili (aj) predávajúci, mala žalobkyňa (ako kupujúci) bez ďalšieho platiť zmluvnú pokutu v prospech predávajúcich. Súd nesprávne ustálil, že od kúpnej zmluvy odstúpila výlučne žalobkyňa, pričom v skutočnosti od kúpnej zmluvy odstúpili obe zmluvné strany, ktoré následne spoločne vzali návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (predmetu prevodu) späť.

3.4. Rovnako tak je prejavom arbitrárnosti odvolacieho rozsudku, ak odvolací súd konštatuje (ods. 10.4.), že žalovaný pri príprave kúpnej zmluvy nepochybil. Skutočnosť, že žalovaný (resp. ním zazmluvnený poskytovateľ právnych služieb) pri príprave kúpnej zmluvy jednoznačne pochybil, nakoľko opomenul v kúpnej zmluve uviesť náležitosti podľa ustanovenia § 5 ods. 1 písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z., musí byť v konaní nespornou, nakoľko toto pochybenie konštatoval samotný okresný úrad, a žiadna zo strán nespochybňovala, že by tieto náležitosti boli v kúpnej zmluve uvedené. Pokiaľ by kúpna zmluva bola, ako tvrdí odvolací súd, úkonom právne perfektným, neexistoval by dôvod na potrebu uzatvárania dodatku k nej.

3.5. Ďalším prejavom flagrantnej arbitrárnosti je konštatovanie odvolacieho súdu uvedené v ods. 10.5.

odôvodnenia odvolacieho rozsudku, cit.: „Keďže dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve, v ktorom sa mal predĺžiť čas uzavretia kúpnej zmluvy nebol uzavretý z dôvodov na strane žalobkyne, kúpna zmluva bola uzavretá neskoro, po uplynutí lehoty na jej uzavretie.“ Citovaný záver odvolacieho súdu je v priamom rozpore so skutkovým stavom súdnej veci. Dodatkom č. 1 ku kúpnej zmluve sa totiž nemal predĺžiť čas uzavretia kúpnej zmluvy, ako to v odôvodnení odvolacieho rozsudku tvrdí odvolací súd. Navyše, takýto záver je vnútorne rozporný, nakoľko nie je možné, aby sa dodatkom ku kúpnej zmluve predlžoval čas uzavretia kúpnej zmluvy (teda už uzatvorenej kúpnej zmluvy). Dodatkom č. 1 ku kúpnej zmluve malo dôjsť k odstráneniu väd už uzatvorenej kúpnej zmluvy, a teda odvolací súd sa zjavne nesprávne (a/alebo nedostatočne) oboznámil so skutkovým stavom súdnej veci, a preto jeho právne závery sú potom zjavne nepresvedčivé a nelogické.

3.6. Dovolaiteľka namietala nedôveryhodnosť a rozpornosť svedeckých výpovedí svedkov - pani G. a pána E., a v tej spojitosti svojvoľnosť zisťovania skutkového stavu zo strany súdu prvej inštancie. Najmä konštatovanie súdu prvej inštancie o tom, že: „Súd mal z e-mailovej komunikácie a aj z výpovede svedkov preukázané, že aj nátlak vlastnej rodiny žalobkyne viedol žalobkyňu k definitívnemu odstúpeniu od zmluvy.“ nemá podľa názoru žalobkyne žiadnu relevantnú oporu vo vykonanom dokazovaní. Súd bez ďalšieho uveril subjektívnym dohadom svedkov - pani Branicej, pričom žalobkyňa v konaní spochybnila hodnovernosť svedeckých výpovedí pani G. a pána E., nakoľko tieto boli v evidentnom rozpore s listinnými dôkazmi najmä mailovou komunikáciou medzi žalobkyňou a žalovaným, resp. osobami reprezentujúcimi žalovaného. Ďalší zásadný omyl v skutkovom zistení, ku ktorému dospel súd prvej inštancie je aj ten, že podľa súdu údajne: „...žalovaný v snahe korektného jednania poskytol žalobkyni dlhšiu lehotu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, avšak ani túto možnosť žalobkyňa nevyužila a nedodrжала tak podmienky dohody“. Takýto záver súdu prvej inštancie nemá absolútne žiadnu oporu vo vykonanom dokazovaní, pretože žalobkyňa predsa kúpnu zmluvu dňa 25. septembra 2014 uzatvorila, čo je nespochybiteľné. Taktiež nebolo v konaní preukázané, aké podmienky dohody nemala žalobkyňa splniť, keďže kúpnu zmluvu riadne uzatvorila. Odvolací súd sa nezaoberal dôvodom, pre ktorý došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy až dva dni po dohodnutom termíne. Žalobkyňa v konaní totiž preukázala, že sa nejednalo o okolnosti na strane žalobkyne, ale o okolnosti na strane predávajúcich, kvôli ktorým bolo nutné uzatvárať aj dodatok k dohode, ktorým sa predlžovala lehota na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Napokon, ako je z kúpnej zmluvy zrejmé, obe zmluvné strany ju podpísali (uzatvárali) v rovnaký deň. O skutočnosti, že kúpnu zmluvu nebolo možné uzatvoriť z dôvodov na strane predávajúcich, svedčí najmä rozsiahla e-mailová komunikácia predložená žalobkyňou v konaní, z ktorej najrelevantnejšie sú najmä: e-maily na č. l. 95 až 100, 107 a 108 a nasl. spisu.

3.7. Odvolací súd sa síce okrajovo zaoberal namietaným špekulatívnym a účelovým konaním (a argumentáciou) zo strany žalovaného vo vzťahu k uplatňovaniu údajnej zmluvnej pokuty, o ktorom svedčí samotná skutočnosť, že žalovaný uhradil „časť blokovacieho depozitu“ vo výške 1.000 eur na účet predávajúcich až dňa 4. júna 2015, t. j. vyše polroka po podaní žaloby (žaloba bola podaná dňa 19. februára 2014), hoc podľa názoru žalobkyne nedostatočne presvedčivo, avšak žiadnym spôsobom sa už odvolací súd nevysporiadal s odvolacou námietkou žalobkyne, že žalovaný nikdy žalobkyni neoznámil započítanie si zloženého blokovacieho depozitu na zmluvnú pokutu. Túto skutočnosť žalobkyňa v konaní od počiatku spochybňovala, avšak súdy sa v rámci odôvodnenia napadnutých rozsudkov s takouto námietkou žiadnym spôsobom nevysporiadali.

3.8. Odvolací súd sa rovnako nezaoberal ani námietkou žalobkyne ohľadne aplikácie dobrých mravov na súdnu vec. Vo vzťahu k odstúpeniu od kúpnej zmluvy totiž žalobkyňa uviedla, že skutočnosť, že kúpna zmluva neobsahovala zákonom predpísané náležitosti, zapríčinil výlučne žalovaný, a to tým, že poskytol zmluvným stranám svoje služby neodborne a nesprávne. Už len táto skutočnosť sama osebe podľa názoru žalobkyne zakladá dôvod pre to, aby uplatňovanie si nároku žalovaného na zaplatenie zmluvnej pokuty voči žalobkyni bolo považované za rozporné s dobrými mravmi. Odvolací súd iba bez bližšieho presvedčivého zdôvodnenia uviedol, že neodborné a nesprávne konanie nebolo v konaní potvrdené, čo je podľa názoru žalobkyne ďalším nedostatkom správnosti odvolacieho rozsudku.

3.9. Navyše, kúpna zmluva bola podpísaná dva dni po termíne dohodnutom v dodatku, a to so súhlasom

všetkých strán dohody, preto teda nemožno považovať zmluvnú pokutu vo výške 2.000 eur za primeranú vo vzťahu k takémuto (údajnému) porušeniu zmluvne dohodnutých podmienok. Na žalobkyňu je totiž potrebné hľadiť v právnom vzťahu so žalovaným ako na slabšiu stranu - spotrebiteľa. Ani odvolací súd sa však prípadnou možnosťou moderácie výšky zmluvnej pokuty žiadnym spôsobom nezaoberal a nevyargumentoval, prečo k jej aplikácii v spore nedošlo.

3.10. Navrhla, aby dovolací súd rozhodnutie odvolacieho súdu v celom rozsahu zrušil a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. Zároveň navrhla, aby jej dovolací súd priznal právo na náhradu trov dovolacieho konania v rozsahu 100 %.

4. Žalovaný sa k dovolaniu žalobkyne nevyjadril.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“) ako súd dovolací po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP) bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie žalobkyne je potrebné zamietnuť.

6. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu-ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

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

7.1. Hlavnými znakmi charakterizujúcimi procesnú vadu v zmysle § 420 písm. f) CSP je 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.

7.2. 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. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strany sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonávaným dôkazom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a na rozhodnutie o riadne uplatnenom nároku spojené so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti).

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

9. Dovolateľka v súvislosti s dovolacím dôvodom podľa § 420 písm. f) CSP namietala nedostatky v procese dokazovania a zistenia skutkového stavu, zároveň podľa dovolateľky rozhodnutie odvolacieho súdu je nedostatočne odôvodnené a zároveň je arbitrárne, čím došlo k porušeniu jej práva na spravodlivý proces v zmysle § 420 písm. f) CSP.

10. K dôvodu prípustnosti dovolania podľa § 420 písm. f) CSP treba uviesť, že ustálená judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva (ďalej aj „ESLP“) uvádza, že súdy musia v rozsudkoch jasne a zrozumiteľne uviesť dôvody, na ktorých založili svoje rozhodnutia, že súdy 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. *Garcia Ruiz v. Španielsko*, *Vetrenko v. Moldavsko*, *Kraska v. Švajčiarsko*).

11. Rovnako podľa stabilizovanej judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako súčasť základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „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 skutkovej 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 základných 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 na jeho celkovú presvedčivosť, teda inými slovami na to, aby premisy zvolené v rozhodnutí, rovnako ako závery, ku ktorým na základe týchto premis 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).

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

13. Aj v konaní na odvolacom súde treba dôsledne trvať na požiadavke úplnosti, výstižnosti a presvedčivosti odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu. V odôvodnení svojho 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. Odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu navyše musí byť aj dostatočným podkladom pre uskutočnenie prieskumu v dovolacom konaní. Ak rozhodnutie odvolacieho súdu neobsahuje náležitosti uvedené v § 393 CSP, je nepreskúmateľné.

14. K dovolacej námietke týkajúcej sa nedostatočného odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu, a teda jeho nepreskúmateľnosti, dovolací súd vo väzbe na body 10. až 13. tohto rozhodnutia uvádza, že v posudzovanom prípade obsah spisu nedáva podklad pre záver, že odvolací súd svoje rozhodnutie

odôvodnil spôsobom, ktorým by založil procesnú vadu zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP.

14.1. Z obsahu odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu vyplýva, že odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny v zmysle § 387 ods. 1 CSP stotožniac sa s dôvodmi rozsudku súdu prvej inštancie (§ 387 ods. 2 CSP) vrátane správnych skutkových a právnych záverov (pozri bod 6. a 7. odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu). Odvolací súd svoje rozhodnutie nezaložil v porovnaní so súdom prvej inštancie na žiadnych iných, či nových skutkových a právnych záveroch. V dôvodoch rozsudku sa vyjadril k nosnej argumentácii odvolateľky (žalobkyne) uplatnenej v odvolaní (aj v dovolaní) týkajúcej sa ne/vedomosti žalobkyne o neexistencii vlastníckeho práva predávajúcich k zastavanému pozemku, pochybení žalovaného pri príprave kúpnej zmluvy.

14.2. Keďže odvolací súd sa s odôvodnením rozsudku súdu prvej inštancie stotožnil, treba jeho dôvody posudzovať v kontexte s dôvodmi uvedenými v rozsudku okresného súdu, s ktorým vytvára organickú (kompletizujúcu) jednotu, keďže prvoinštančné a odvolacie konanie tvoria z hľadiska jeho predmetu jeden celok (m. m. IV. ÚS 372/08, IV. ÚS 350/09). Ak odvolací súd v plnom rozsahu odkáže na dôvody rozhodnutia súdu prvej inštancie, stačí, ak v odôvodnení rozsudku iba poukáže na relevantné skutkové zistenia a stručne zhrnie právne posúdenie veci; rozhodnutie odvolacieho súdu v sebe tak zahŕňa po obsahovej stránke aj odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie.

14.3. Odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu v spojení s odôvodnením rozhodnutia súdu prvej inštancie, má podľa názoru dovolacieho súdu všetky zákonom vyžadované náležitosti v zmysle ustanovenia § 393 CSP a § 220 ods. 2 CSP z hľadiska formálnej štruktúry, obsahuje aj zdôvodnenie všetkých pre vec podstatných skutkových a právnych otázok, vykazuje logickú, funkčnú a teleologickú zhodu s priebehom konania a nemožno ho považovať za neodôvodnené, či zjavne arbitrárne (svojvoľné). Dovolací súd nezistil, že by v danej veci išlo o takýto prípad vybočenia z medzí ustanovenia § 393 ods. 2 CSP, ktorým by došlo k porušeniu práva žalobkyne na spravodlivý proces. Odvolací súd odôvodnil potvrdzujúci výrok svojho rozhodnutia spôsobom zodpovedajúcim zákonu. V odôvodnení rozhodnutia odvolací súd podrobne zdôvodnil, prečo potvrdil rozhodnutie súdu prvej inštancie, ktorým súd žalobu žalobkyne o zaplatenie 2.000 eur s príslušenstvom titulom bezdôvodného obohatenia voči žalovanému zamietol, keď zhodne so súdom prvej inštancie uzavrel, že žalobkyňa ako záujemkyňa zavinila, že nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy včas (napokon vôbec, poznámka dovolacieho súdu), pre ktorý prípad bola dohodnutá zmluvná pokuta vo výške 2.000 eur (čl. V, bod 5.2 zmluvy o zložení blokovacieho depozitu, č. 1. 5 a nasl. spisu, poznámka dovolacieho súdu), ktorú si žalovaný voči žalobkyni uplatnil ako prostriedok procesnej obrany (§ 147 ods. 2 CSP in fine, poznámka dovolacieho súdu), preto žalobkyňa nemá nárok na vrátenie zaplateného blokovacieho depozitu v sume 2.000 eur. V dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, ako vo veci rozhodol súd prvej inštancie, skutkový stav, ktorý považoval odvolací súd za rozhodujúci, stanoviská strán sporu k prerokovanej veci, výsledky vykonaného dokazovania, obsah odvolania i právne predpisy, z ktorých vyvodil svoje právne názory vysvetlené v odôvodnení, a prečo rozhodnutie okresného súdu považuje za vecne správne, k čomu na zdôraznenie jeho správnosti dopĺňa aj ďalšie dôvody, najmä v reakcii a za účelom vysporiadania sa s podstatnými odvolacími námietkami žalobkyne (§ 387 ods. 2 CSP, viď uvedené vyššie), ktoré napokon boli opakovaním rovnakých skutočností ako v konaní pred súdom prvej inštancie. Z odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu (body 7. až 11.), ako aj odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie (body 9. až 11.), nevyplýva nedostatočnosť, či nezrozumiteľnosť alebo nepresvedčivosť, ani absencia o skutkových a právnych záveroch, či taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich účelu, podstaty a zmyslu. Obsah spisu nedáva podklad pre záver, že odvolací súd svoje rozhodnutie dostatočne a náležite neodôvodnil, a že pri rozhodovaní nezohľadnil odvolaciu argumentáciu dovolateľky.

15. Vo vzťahu k námietke dovolateľky o argumentačnej nepresvedčivosti odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu ohľadom ne/vedomosti žalobkyne o neexistencii vlastníckeho práva predávajúcich k zastavanému pozemku (viď bližšie bod 3.2. tohto rozhodnutia) dovolací súd uvádza, že k predmetnej námietke sa odvolací súd vyjadril v bodoch 10.1. a 10.2. odôvodnenia svojho rozhodnutia keď uviedol, že (...) z právnych úkonov, z vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie, nevyplývalo, a v

tejto súvislosti ju žalovaný neinformoval, že predmetom kúpnej zmluvy je aj spoluvlastnícky podiel k pozemkom, na ktorých je postavený bytový dom, v ktorom sa daný byt nachádza. Jej tvrdenie neobstojí, pretože zo samotnej dohody o zložení blokovacieho depozitu z 09. 07. 2014, z kúpnej zmluvy z 25. 09. 2014, jednoznačne vyplýva, čoho všetkého boli S. N., F. G., vlastníci; predmet ich vlastníctva netvorili pozemky, resp. spoluvlastnícky podiel k nim, na ktorých je postavený bytový dom, v ktorom sa nachádza byt, ktorý mala záujem kúpiť. Dôvodom prerušenia katastrálneho konania neboli neodstrániteľné vady, ale vady, ktoré účastníci kúpnej zmluvy odstrániť mohli. Tým viac, keď v dohode o zložení blokovacieho depozitu (čl. I., bod 1.4) žalobkyňa prehlásila, že sa oboznámila so stavom nehnuteľnosti a má záujem ju v tomto stave nadobudnúť (10.2.). Odhliadnuc od uvedeného v odseku 10.1. odvolací súd pripomína, že list vlastníctva je verejná listina, verejne dostupná, s ktorou mala možnosť oboznámiť sa aj žalobkyňa. Z LV č. XXXX pre Obec a katastrálne územie K. nepochybne vyplýva predmet vlastníctva tam uvádzaných vlastníkov (S. N., F. G.). Žalobkyňa ani len netvrdila, že sa s týmto listom vlastníctva pred uzatvorením daných právnych úkonov oboznámila a ak nie, prečo.“ Súd prvej inštancie v bode 10. odôvodnenia svojho rozhodnutia uviedol, že „V konaní mal súd preukázané, že žalobkyňa už podpisom Dohody o zložení blokovacieho depozitu musela vedieť, že vlastníci bytu, ktorý mal byť predmetom prevodu, nie sú zároveň aj vlastníkmi spoluvlastníckeho podielu k pozemkom, na ktorých je postavený bytový dom, v ktorom sa nachádza predmetný byt (predmet prevodu). Rovnaká skutočnosť vyplývala aj zo samotnej kúpnej zmluvy.“ Rozhodnutie odvolacieho súdu v jednote s rozhodnutím okresného súdu preto nemožno považovať za nedostatočne odôvodnené a nepresvedčivé.

15.1. Dovolací súd nad rámec uvedeného pre úplnosť uvádza, že pokiaľ predmetná námietka dovolateľky smerovala k spochybneniu jej možnosti dozvedieť sa o údajoch nachádzajúcich sa na liste vlastníctva, z obsahu spisu, ani z jej tvrdení nevyplýva, aby jej bol zamedzený prístup do katastrálneho operátu. Dovolací súd v tejto súvislosti poukazuje na § 68 ods. 1 zákona č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), podľa ktorého „Každý má právo do katastrálneho operátu nahliadať a robiť si z neho pre svoju potrebu výpisy, odpisy, náčrty alebo kópie, ak odseky 2 a 3 neustanovujú inak. Pri nahliadaní do katastrálneho operátu sa rodné číslo alebo ak ide o cudzinca, iný identifikátor sprístupňuje len osobe, ktorej sa rodné číslo alebo iný identifikátor týka.“ Z citovaného zákonného ustanovenia vyplýva verejná dostupnosť informácií ohľadom nehnuteľností zapísaných v katastrálnom operáte - princíp formálnej publicity, ktorý je založený na verejnej dostupnosti a známosti údajov. Verejná prístupnosť údajov verejného registra nehnuteľností je totiž podmienkou nastúpenia publicity materiálnej. Predpokladom rešpektovania vlastníckeho práva, ale aj ďalších práv k nehnuteľnostiam je totiž možnosť vlastníka relevantne preukázať svoje vlastnícke právo, resp. možnosť inej osoby preukázať jej patriace iné právo k nehnuteľnosti. Tieto osoby preto musia mať prístup do verejného registra nehnuteľností a možnosť získať z neho potvrdenie o svojom vlastníctve alebo inom práve k nehnuteľnosti. Súčasne každý by mal mať prístup do verejného registra nehnuteľností na účel zistenia vlastníctva alebo iného práva k nehnuteľnosti u tretích osôb (v podrobnostiach pozri Fečík, M., Jakubáč, R., Katastrálny zákon, Komentár, 1. vydanie, Bratislava: C. H. Beck, 2021, str. 913 až 927). V nadväznosti na uvedené sa žiada uviesť zásadu „vigilantibus iura scripta sunt“, t. j. práva patria bdelym (pozorným, ostražitým, opatrným, starostlivým), teda tým, ktorí sa aktívne zaujímajú o ochranu a výkon svojich práv, v zmysle ktorej bolo na žalobkyni ako kupujúcej, aby vo svojom záujme ako opatrného a starostlivého kupujúceho zistila informácie o nehnuteľnosti, ktorú mala v úmysle nadobudnúť do svojho vlastníctva.

16. Ani ďalšia námietka zmätočnosti a arbitrárnosti rozhodnutia odvolacieho súdu vo vzťahu k tomu, že žalovaný nemal pri príprave kúpnej zmluvy pochybiť (bod 3.4. a 3.8. tohto rozhodnutia), neobstojí, pretože obsah spisu nedáva podklad pre tento záver, že napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu nespĺňa náležitosti odôvodnenia rozhodnutia (pozri bod 14.3. tohto rozhodnutia), a preto ho nemožno považovať za zmätočné a arbitrárne (svojvoľné, zjavne neodôvodnené, bez reakcie na zásadnú, relevantnú námietku, súvisiacu s predmetom súdnej ochrany). Odvolací súd v bode 10.4. svojho rozhodnutia vysvetľuje v reakcii na odvolacie námietky žalobkyne, že „V kúpnej zmluve sa jasne, nezameniteľne uvádza, okrem iných podstatných náležitostí, predmet zmluvy a neuvádza sa v nej, čo jej predmetom nie je (§ 588 Občianskeho zákonníka); osobitne pri bytoch a nebytových priestoroch sa uvádzajú náležitosti

vyplývajúce z ustanovenia § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Žalovaný pri príprave kúpnej zmluvy nepochybil, keď v nej neuviedol úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príslušnému pozemku, keďže tieto neboli predmetom kúpnej zmluvy. Ak napriek tomu okresný úrad tento údaj v kúpnej zmluve vyžadoval, išlo o „vadu“ odstrániteľnú, takú, ktorá perfektnosť zmluvy neovplyvnila, ktorá nepotvrďuje záver, podľa odvolateľky, že žalovaný pri príprave kúpnej zmluvy konal neodborne a nesprávne.“ Z uvedeného tak vyplýva zrejmé vysvetlenie odvolacieho súdu, že v posudzovanom prípade kúpna zmluva neobsahuje, čo jej predmetom nie je a ak okresný úrad uvedené vyžadoval, išlo o odstrániteľnú „vadu“ spočívajúcu v uvedení toho, že predmetom predaja nie je spoluvlastnícky podiel k pozemku, na ktorom sa nachádza predávaná nehnuteľnosť (ktorý ani predmetom predaja byť nemôže, keďže predávajúci ho nikdy nevlastnil, pozn. dovolacieho súdu), ktoré zrejmé vysvetlenie nepotvrďuje zjavnú neodôvodnenosť (arbitrážnosť) rozhodnutia odvolacieho súdu. Predmetná námietka dovolateľky vyjadruje jej prostý nesúhlas s rozhodnutím odvolacieho súdu, čo nemôže viesť k záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrážnosti rozhodnutia odvolacieho súdu (napr. I. ÚS 188/06).

17. Pokiaľ dovolateľka namietala, že odvolací súd sa nevysporiadal s jej odvolacou námietkou, že žalovaný nikdy žalobkyni neoznánil započítanie si zloženého blokovacieho depozitu na zmluvnú pokutu (viď bod 3.7. tohto rozhodnutia), dovolací súd vzhľadom na obsah spisu môže len konštatovať jej bezpredmetnosť, keď v tejto súvislosti poukazuje na vyjadrenie žalovaného z 12. decembra 2016 a z neho vyplývajúce započítanie (č. I. 59 a nasl. spisu), ktoré vyjadrenie bolo doručené právnomu zástupcovi žalobkyne dňa 13. apríla 2017 (č. I. 68 spisu).

18. Skutočnosť, že dovolateľka sa nestotožňuje s názorom odvolacieho súdu (aj súdu prvej inštancie), nepostačuje sama osebe na prijatie záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrážnosti napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu. Za procesnú vadu konania podľa § 420 písm. f) CSP tak nemožno považovať to, že súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa predstáv dovolateľky, ale len to, že ho neodôvodnil objektívne uspokojivým spôsobom, čo nie je daný prípad. Skutočnosť, že sa dovolateľka nestotožňuje s odôvodnením rozhodnutia odvolacieho súdu a výsledkom vykonaného dokazovania, nezakladá dôvodnosť podaného dovolania. Aj stabilná rozhodovacia prax ústavného súdu (II. ÚS 4/94, II. ÚS 3/97, IV. ÚS 324/2011) rešpektuje názor, podľa ktorého nemožno právo na súdnu ochranu stotožňovať s procesným úspechom, z čoho vyplýva, že všeobecný súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom účastníkov konania (strán sporu) vrátane ich dôvodov a námietok. Dovolací súd neakceptoval opodstatnenosť dôvodov, ktoré žalobkyňa uvádzala v dovolaní o zmaťovosti napadnutého rozsudku odvolacieho súdu, trpiaceho nedostatkom riadneho odôvodnenia, či arbitrážnosti, kedy chýba akékoľvek zdôvodnenie (odôvodnenie) rozhodnutia, resp. zdôvodnenie stojí mimo akýchkoľvek právnych medzí a logických skutkových úvah, pretože uvedené nezistil.

19. Dovolateľka v zmysle dovolacieho dôvodu v zmysle § 420 písm. f) CSP tiež prezentovala jej nespokojnosť s vykonaným dokazovaním (jeho rozsahom a hodnotením dôkazov) a namietala nedostatočne zistený skutkový stav.

19.1. V súvislosti s námietkou dovolateľky týkajúcou sa dokazovania a zistenia skutkového stavu veci dovolací súd akcentuje, že z práva na spravodlivý súdny proces, ale pre procesnú stranu (účastníka konania) nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predpokladaným 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 (viď napríklad rozhodnutia ústavného súdu sp. zn. IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, II. ÚS 3/97, II. ÚS 251/03).

19.2. Dovolací súd tiež pripomína, že dokazovanie je časť civilného konania, v rámci ktorej si súd vytvára poznatky potrebné na rozhodnutie vo veci. Právomoc súdu konať o veci, ktorej sa týka žaloba, v sebe obsahuje i právomoc posúdiť to, či a aké dôkazy na zistenie skutkového stavu sú potrebné, a akým spôsobom sa zabezpečí dôkaz na jeho vykonanie (I. ÚS 52/03). Súd nie je v civilnom sporovom

konaní viazaný návrhmi strán na vykonanie dokazovania a nie je povinný vykonať všetky nimi navrhované dôkazy, lebo rozhodovanie o tom, ktoré dôkazy budú vykonané, patrí výlučne súdu, a nie stranám (§ 185 ods. 1 CSP).

19.3. Hodnotenie dôkazov je činnosť súdu, pri ktorej hodnotí vykonané dôkazy z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie. Aktuálna procesná právna úprava vychádza zo zásady voľného hodnotenia dôkazov, vyplývajúcej z ústavného princípu nezávislosti súdov. Táto zásada, vychádzajúca z čl. 15 základných princípov Civilného sporového poriadku a normatívne rozvinutá v § 191 ods. 1 CSP znamená, že záver, ktorý si sudca z vykonaných dôkazov urobí, je vecou jeho vnútorného presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu (v podrobnostiach pozri Števček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol., Civilný sporový poriadok, Komentár, Praha: C. H. Beck, 2016, 1540 s., str. 729).

19.4. V rozhodovacej praxi najvyššieho súdu sa ustálil názor, podľa ktorého nedostatočné zistenie skutkového stavu, nevykonanie všetkých navrhovaných dôkazov alebo nesprávne vyhodnotenie niektorého dôkazu nie je vadou konania v zmysle § 420 písm. f) CSP (porovnaj sp. zn. 1Cdo/41/2017, 2Cdo/232/2017, 3Cdo/26/2017, 4Cdo/56/2017, 5Cdo/90/2017, 7Cdo/11/2017, 8Cdo/187/2017). Súlad tohto právneho názoru s Ústavou Slovenskej republiky posudzoval ústavný súd a nedospel však k záveru o jeho ústavnej neudržateľnosti (II. ÚS 465/2017, III. ÚS 40/2020).

19.5. Spochybňovanie výsluchu svedkov (ich dôveryhodnosti) a vykonania dokazovania listinnými dôkazmi (emailová komunikácia, resp. kúpna zmluva) vrátane ich hodnotenia (viď bod 3.6. tohto rozhodnutia), s ktorým sa dovolateľka nestotožnila, pričom osobitne nesúhlasila s posúdením a vyhodnotením odstúpenia predávajúcich od kúpnej zmluvy paralelne so žalobkyňou - list z 25. novembra 2014, ktorý bol žalobkyni doručený dňa 28. novembra 2014 (viď bod 3.3. tohto rozhodnutia), predstavujú námietky voči skutkovým záverom súdu (konkrétne spôsobu vyhodnotenia dôkazov súdom), ktoré ale dovolací súd nie je oprávnený preskúmať, pretože v zmysle § 442 CSP je viazaný skutkovým stavom, z ktorého vychádzal odvolací súd potvrdzujúci rozhodnutie súdu prvej inštancie. Dovolací súd nie je treťou inštanciou, a preto sa ním nemožno domáhať revízie skutkových zistení urobených súdmi nižšej inštancie a ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania. Inými slovami, na hodnotenie skutkových okolností a zisťovanie skutkového stavu sú povolané súdy prvej a druhej inštancie ako skutkové súdy, a nie dovolací súd, ktorého prieskum skutkových zistení nespočíva v prehodnocovaní skutkového stavu, ale len v kontrole postupu súdu pri procese jeho zisťovania (porovnaj I. ÚS 6/2018). V rámci tejto kontroly dovolací súd síce má možnosť vyhodnotiť a posúdiť, či konanie nie je postihnuté rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.), a či konajúcimi súdmi prijaté skutkové závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces (IV. ÚS 252/04), čím by mohlo dôjsť k vade zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP, avšak tieto vady dovolací súd v súdnej veci nezistil.

19.6. Podľa názoru dovolacieho súdu doposiaľ vykonané dokazovanie dostatočne odôvodňuje skutkové i právne závery prijaté súdmi nižšej inštancie (súdom prvej inštancie, aj súdom odvolacím). V súdenom spore dovolací súd nezistil v postupe súdov nižších inštancií pochybenia alebo vady v procese dokazovania a jeho hodnotenia predstavujúce porušenie práva žalobkyne na spravodlivé súdne konanie.

20. Pokiaľ žalobkyňa zároveň v súvislosti s vadou podľa § 420 písm. f) CSP mienila namietat' nesprávne právne posúdenie veci súdmi nižšej inštancie, dovolací súd uvádza, že prípustnosť dovolania v zmysle § 420 písm. f) CSP nezakladá ani to, že napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu (prípadne) spočívalo na nesprávnych právnych záveroch, t. j. nesprávnom právnom posúdení veci (porovnaj judikáty R 54/2012 a R 24/2017).

21. V súvislosti s dovolacími námietkami žalobkyne ohľadne aplikácie dobrých mravov na súdenú vec, resp. neprimeranosti zmluvnej pokuty v o výške 2.000 eur a prípadnej moderácie, či jej statusu spotrebiteľky, dovolací súd vzhľadom na obsah spisu môže len konštatovať, že uvedené námietky neboli

použitie pred prvoinštančným, ani odvolacím súdom, preto nie je možné na ne prihladať, nakoľko v dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).

21.1. Dovolací súd v tejto súvislosti poukazuje na princíp racionálneho, efektívneho a inštančného súdneho konania o dovolaní, z ktorého vyplýva, že dovolateľ musí najskôr uplatniť svoju argumentáciu, ktorú považuje za významnú, už v odvolacom konaní. Úlohou dovolacieho súdu je potom posúdiť, či tieto argumenty a návrhy odvolací súd riadne preskúmal a či k nim zaujal správny právny záver. Povedané inými slovami, nedávalo by žiaden rozumný zmysel, aby podstatné argumenty a návrhy, ktoré mohol (a mal) dovolateľ uplatniť už v predchádzajúcom odvolacom konaní, predkladal až dovolaciemu súdu. Takto by totiž nastala celkom absurdná situácia, kedy by najvyšší súd preskúmaval rozsudok odvolacieho súdu (teda jeho „zákonnú správnosť a spravodlivosť“), hoci by však tento odvolací súd nemal žiaden dôvod, pre ktorý by sa mohol (a mal) zaoberať určitou argumentáciou, ktorá mu nebola známa (zrejme), pretože ju dovolateľ nepoužil a „vyčkal“ by s ňou až na konanie pred dovolacím súdom. Inak povedané, dovolanie nemôže predstavovať nástroj na obchádzanie (hoci aj neúmyselné) povinnosti vyčerpania riadnych procesných prostriedkov na ochranu subjektívnych práv dovolateľa, a to nielen formálne, ale aj materiálne, dispozične, teda obsahovo vecne (argumentačne).

21.2. V tomto prípade ide totiž o kontradiktórne sporové konanie, v ktorom platí zásada, že práva patria bdelym (vigilantibus iura scripta sunt). Ak potom dovolateľka uvedenú námietku, zakladajúcu prípustnosť a dôvodnosť dovolania, neuplatnila v odvolacom konaní - hoci jej bola známa - v rámci ochrany svojich práv, nemôže ju dovolací súd posudzovať pre nedostatok svojej právomoci (§ 419 CSP a contrario), lebo inak by fakticky preskúmaval rozsudok súdu prvej inštancie namiesto odvolacieho súdu, ktorý však na to nedostal príležitosť.

21.3. Z uvedeného možno urobiť záver, že dovolateľ môže urobiť spôsobilým predmetom dovolacieho konania len také námietky, ktoré už uplatnil v odvolacom konaní, pokiaľ tak s ohľadom na konkrétne okolnosti prípadu urobiť mohol a tak poskytol príležitosť odvolaciemu súdu sa k nim vyjadriť (obdobne ústavný súd napr. II. ÚS 70/2017).

22. Zhrnúc vyššie uvedené dovolací súd uzavrel, že žalobkyňa neopodstatnene namietala, že konanie pred odvolacím súdom bolo postihnuté zmätočnosťou vadou vyplývajúcou z § 420 písm. f) CSP, preto jej dovolanie ako nedôvodné v zmysle § 448 CSP zamietol.

23. Výrok o nároku na náhradu trov dovolacieho konania najvyšší súd neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá CSP), avšak v danej veci dodáva, že v dovolacom konaní žalovanému vznikol zásadne nárok na náhradu trov dovolacieho konania v zmysle § 453 ods. 1 s použitím § 255 ods. 1 CSP s tým, že o výške náhrady trov konania v zmysle § 262 ods. 2 CSP by mal rozhodnúť súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením.

23.1. Z obsahu spisu vyplýva, že v danom prípade bol žalovaný v dovolacom konaní pasívny, nevykonával žiaden procesný úkon, náhradu trov konania si neuplatnil a podľa obsahu spisu mu ani žiadne trovy v dovolacom konaní nevznikli.

23.2. Podľa R 72/2018 ak podľa obsahu spisu strane v konaní žiadne trovy nevznikli, je v súlade s čl. 17 základných princípov Civilného sporového poriadku, zakotvujúcim procesnú ekonómiu, rozhodnúť priamo tak, že sa jej náhrada trov konania nepriznáva.

23.3. Na základe uvedeného v súlade so svojou judikatúrou dovolací súd rozhodol o trovách konania tak, že žalovanému nárok na ich náhradu nepriznal (R 72/2018).

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.