

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 1Obdo/66/2019  
Identifikačné číslo spisu: 4414216991  
Dátum vydania rozhodnutia: 24.08.2020  
Meno a priezvisko: JUDr. Jana Hullová  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2020:4414216991.1

## UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobkyne M. X., nar. XX. R. XXXX, bytom U. XXXX/XX, XXX XX O. K., zastúpenej Mgr. Martinom Šutkom, advokátom so sídlom Ernestova bašta 7, 940 01 Nové Zámky, proti žalovanému M. Y., nar. XX. U. XXXX, bytom I. XXXX/XX, XXX XX O. K., zastúpenému Advokátska kancelária JUDr. Ladislav Magyerka, s.r.o., so sídlom Ernestova bašta 2, 940 01 Nové Zámky, IČO: 36 857 751, o zaplatenie 21.712 € s príslušenstvom, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 26Cob/56/2018-257 z 8. novembra 2018, takto

### rozhodol:

I. Dovolanie o d m i e t a .

II. Žalobkyňa m á proti žalovanému n á r o k na náhradu dovolacieho konania.

### Odôvodnenie

1. Okresný súd Nové Zámky (ďalej aj „súd prvej inštancie“) rozsudkom č. k. 15Cb/186/2014-201 zo 16. mája 2018 žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobkyni sumu 21.712 € s 8,5% ročným úrokom z omeškania od 26. septembra 2013 do zaplatenia v lehote do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobkyni priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov konania vo výške 100%. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva, že žalobkyňa sa proti žalovanému domáhala zaplatenia sumy 21.712 € s príslušenstvom titulom vydania bezdôvodného obohatenia, ktoré vzniklo na strane žalovaného po tom, čo žalobkyňa listom z 18. septembra 2013 odstúpila od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z 18. januára 2012 (ďalej aj „zmluva o budúcej kúpnej zmluve“ alebo „zmluva“), a to pre porušenie zmluvne dohodnutých podmienok, keď žalovaný bez vedomia a súhlasu žalobkyne zaťažil predmet zmluvy novou ťarchou - zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. Z 611878-12 z 10. apríla 2012. Súd prvej inštancie ďalej konštatoval, že postupoval v intenciách právneho názoru vysloveného v uznesení Krajského súdu v Nitre č. k. 26Cob/55/2015-91 zo 6. októbra 2016 v spojení s opravným uznesením z 12. mája 2017 (ktorým bol predchádzajúci rozsudok súdu prvej inštancie z 9. marca 2015 zrušený a vec mu bola vrátená na ďalšie konanie) a zisťoval, či predmetný záväzkový vzťah súvisel alebo nesúvisel s podnikateľskou činnosťou strán, keďže obidve strany boli v čase uzavretia zmluvy v postavení podnikateľov. Žalobkyňa tvrdila, že zmluvu so žalovaným uzavrela ako fyzická osoba - nepodnikateľ, pričom nehnuteľnosť mala slúžiť na podnikateľské účely jej dcéry, ktorej žalovaný (ako fyzická osoba -

nepodnikateľ) mienil uvedenú nehnuteľnosť prenajať. Žalovaný tvrdil, že predmetnú nehnuteľnosť prenajímal tretím osobám na podnikanie a príjmy z prenájmu zahŕňal do svojho účtovníctva ako podnikateľ. Súd prvej inštancie s poukazom na § 261 ods. 1 Obchodného zákonníka (ďalej aj „Obch. zák.“) konštatoval, že nezistil, že by predmetný záväzkový vzťah mal posudzovať ako vzťah obchodno-záväzkový, nakoľko takýto záver nemožno vyvodiť ani z vyjadrenia žalobkyne, ktorá predmetnú nehnuteľnosť chcela následne prenajať svojej dcére, ktorá v nej mala prevádzkovať pohostinstvo. S poukazom na uvedené súd prvej inštancie dospel k záveru, že na predmetný záväzkový vzťah je potrebné aplikovať príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“).

2. Z vykonaného dokazovania ďalej súd prvej inštancie zistil, že v čase uzavretia zmluvy medzi stranami boli predmetné nehnuteľnosti zaťažené záložným právom č. Z 493461-11 z 8. augusta 2011, a to v prospech X., R., ktoré záložné právo bolo zapísané v katastri nehnuteľností pod V-3542/11. Zapísané bolo na LV č. XXXX, kat. územie O. K., v časti „C“ - tarchy. K tým istým nehnuteľnostiam bolo dňa 11. mája 2012 na tom istom LV zriadené nové záložné právo č. Z 611878-12 z 10. apríla 2012 v prospech X., R., a to pod V-1684/12 z 11. mája 2012. Žalovaný v konaní netvrdil, že by zriadenie nového záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam akýmkoľvek spôsobom konzultoval so žalobkyňou. Keďže zo strany žalovaného zriadením neskoršieho záložného práva (svojoľným zásahom do celého záväzkového vzťahu bez vedomia žalobkyne) došlo k podstatnému porušeniu záväzku, vyplývajúceho z článku III. odseku 1 písm. B zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobkyňa listom z 18. septembra 2013 zákonným spôsobom odstúpila od zmluvy. Odstúpením od zmluvy došlo k zrušeniu zmluvy od počiatku a všetky plnenia, ktoré zmluvné strany medzi sebou prijali, sa v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka považujú za bezdôvodné obohatenie. V konaní nebolo sporné, že žalobkyňa zaplatila žalovanému kúpnu cenu vo výške žalovanej sumy.

3. Obranu žalovaného spočívajúcu v jeho tvrdení, že v prípade konsolidačného (nového) úveru išlo o úver výhodnejší, súd prvej inštancie nemohol akceptovať, pretože z predložených úverových zmlúv zistil, že konečná splatnosť konsolidačného úveru má nastať 20. apríla 2022, pričom konečná splatnosť konsolidovaného (pôvodného) úveru mala nastať 12. augusta 2021. V prípade splácania nového úveru tak zriadené záložné právo zaťažovalo predmetné nehnuteľnosti (predmet budúcej kúpy) o viac než osem mesiacov, ako v prípade pôvodného záložného práva. Navyiac, konsolidačným úverom nebol vyplatený len zostatok pôvodného úveru, ale tento úver bol navýšený (čo potvrdil aj svedok K.) a suma 1.946 € bola poukázaná na účet žalovaného. Aj z uvedeného je zřejmé, že žalovaný porušil záväzok vyplývajúci z článku III. odsek B zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Žalovaný vo vyjadrení zo 16. decembra 2004 z opatrnosti vzniesol proti pohľadávke žalobkyne námietku započítania, a to vo výške, v ktorej sa pohľadávky kryjú, tvrdiac, že v zmysle článku III. ods. 8 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve si uplatnil voči žalobkyňi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 20.000 €. S poukazom na § 580 OZ súd prvej inštancie dospel k záveru, že v období, za ktoré si žalovaný uplatňuje zmluvné pokuty zo zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, nemohli už takéto záväzky vzniknúť, pretože relevantným odstúpením od zmluvy zo strany žalobkyne došlo k zrušeniu zmluvy od počiatku. K zániku záväzku žalovaného tak nemohlo dôjsť započítaním. Na základe vyššie uvedeného súd prvej inštancie považoval nárok žalobkyne za dôvodný, a preto žalobe v celom rozsahu vyhovel. Žalobkyňi ako úspešnej strane priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov konania vo výške 100% (§ 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku - ďalej aj „CSP“) s tým, že o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej (§ 262 ods. 2 CSP).

4. Krajský súd v Nitre (ďalej aj „odvolací súd“) rozsudkom č. k. 26Cob/56/2018-257 z 8. novembra 2018 potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie a žalobkyňi priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100% s tým, že o ich výške bude rozhodnuté samostatným uznesením.

5. Odvolací súd prejednal vec bez nariadenia pojednávania v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného je neopodstatnené, pretože rozhodnutie súdu prvej inštancie je vecne správne. Keďže súd prvej inštancie správne zistil skutkový stav veci, odvolací súd na jeho skutkové zistenia v plnej miere odkázal.

6. Ohľadne právnych záverov súdu prvej inštancie odvolací súd považoval za potrebné korigovať jedine právny záver, v dôsledku akej právnej skutočnosti nastal zánik záväzkov z predmetnej zmluvy. Podľa názoru odvolacieho súdu, záväzok vyplývajúci zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zanikol ešte pred

odstúpením od zmluvy zo strany žalobkyne, a to v dôsledku podstatnej zmeny pomerov oproti pomerom, ktoré boli dané v čase, keď strany zmluvu o budúcej kúpnej zmluve uzavreli. K zániku záväzkov v takýchto prípadoch dochádza priamo zo zákona v zmysle ustanovenia § 50a ods. 3 OZ (citovaného aj v rozsudku súdu prvej inštancie), podľa ktorého záväzok uzavrieť budúcu zmluvu zaniká, pokiaľ okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela. Predmetná zmluva o budúcej kúpnej zmluve jasne definuje záujem budúceho kupujúceho (žalobkyne), aby predmet zmluvy počas účinnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nebol zaťažovaný inými ťarchami, vecnými bremenami, resp. inými právnymi povinnosťami bez vedomia a súhlasu budúceho kupujúceho (článok III. ods. 1 písm. B). Odvolací súd sa v plnej miere stotožnil so závermi súdu prvej inštancie, že žalovaný uzavretím novej záložnej zmluvy svoj záväzok vyplývajúci z článku III. odseku 1 písm. B zmluvy porušil. K uvedenému odvolací súd navyše dodal, že zriadením nového záložného práva, zabezpečujúceho záväzok z nového úverového vzťahu, došlo k takej podstatnej zmene pomerov, ktorá v zmysle § 50a ods. 3 OZ mala za následok zánik záväzku uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu. Nová záložná zmluva totiž slúžila k zabezpečeniu úveru, ktorý mal budúci predávajúci podľa príslušnej úverovej zmluvy splniť až o viac než osem mesiacov neskôr, než skorší úver, zabezpečený tou istou nehnuteľnosťou, a existujúci už v čase uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

7. V ostatnom sa odvolací súd plne stotožnil so závermi súdu prvej inštancie, a to aj vo vzťahu k posúdeniu otázky, ktorým hmotnoprávnym predpisom sa riadil vzťah strán zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Odvolací súd považoval za správny záver súdu prvej inštancie, že rozhodujúcim hmotnoprávnym predpisom bol Občiansky zákonník, pretože žalovanému sa nepodarilo preukázať, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve súvisela s podnikateľskou činnosťou samotnej žalobkyne, a nie iba jej dcéry.

8. Na kompenzačnú námietku žalovaného, obsiahnutú prvýkrát až v podanom odvolaní, odvolací súd nemohol prihliadnuť, keďže táto nie je prípustnou novotou v zmysle § 366 CSP. Tento prostriedok procesnej obrany, neuplatnený v konaní pred súdom prvej inštancie, sa totiž netýka procesných podmienok, ani vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu a tiež ním nemá byť preukázané, že v konaní došlo k procesným vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a napokon odvolateľ ho mohol uplatniť už v konaní pred súdom prvej inštancie. Vo zvyšnej časti odvolací súd poukázal na dôvody uvedené v odôvodnení rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktoré rozhodnutie potvrdil podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP ako vecne správne. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP tak, že v odvolacom konaní úspešnej žalobkyňi priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej (§ 262 ods. 2 CSP).

9. Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu podal žalovaný (ďalej aj „dovolateľ“) dovolanie, ktorým sa domáhal, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „NS SR“ alebo „dovolací súd“) napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu, ako aj rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil a žalobu zamietol, alternatívne napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Prípustnosť dovolania dovolateľ vyvodzoval z ustanovenia § 420 písm. f/ CSP, pretože sa domnieval, že „v konaní došlo k vade, ktorá má za následok skutočnosť, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces“.

10. Podľa názoru dovolateľa, odvolací súd mu odňal možnosť konať pred súdom tým, že sa nevysporiadal s jeho dôležitou argumentáciou, podstatnou pre rozhodnutie vo veci. Odvolací súd a tiež aj súd prvej inštancie nezohľadnili faktickú situáciu žalovaného, ktorá žiadnym spôsobom nemala dopad na povinnosť žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu s obsahom špecifikovaným v zmluve o budúcej kúpnej zmluve, ktorú uzavrel so žalobkyňou, v dôsledku čoho obidva súdy dospeli k nesprávnym skutkovým zisteniam. Postup odvolacieho súdu, ako aj súdu prvej inštancie je poznačený vadou zmätočnosti spočívajúcou v nedostatočnom odôvodnení rozhodnutí tak odvolacieho súdu, ako aj súdu prvej

inštancie, čím došlo k porušeniu procesného práva žalovaného na riadne odôvodnenie obidvoch rozsudkov, teda základného práva na spravodlivý proces, vyplývajúceho z článku 46 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej aj „Ústava SR“). V odôvodneniach obidvoch rozhodnutí absentuje vysporiadanie sa s podstatnou okolnosťou, ktorá mala význam pre spravodlivé rozhodnutie sporu, a to otázkou okolností, z ktorých strany sporu pri uzavretí zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vychádzali, a to najmä ich podstatnou zmenou v takej intenzite, že nemožno od žalobkyne spravodlivo požadovať, aby sa uzavrela kúpna zmluva, ktorej obsah bol špecifikovaný v zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Konsolidáciou úveru na základe Zmluvy o poskytnutí úveru „Hypopôžička“ č. Ú611878-12 z 10. apríla 2012 došlo k posunutiu splatnosti úveru žalovaného na 20. apríla 2022, teda o osem mesiacov neskôr, avšak z hľadiska postavenia žalobkyne - vo vzťahu k jej možnosti nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam špecifikovaným v článku II. zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z 18. januára 2012 - sa nič nezmenilo. Tak v prípade pôvodného úveru, ktorého splatnosť bola určená na 20. augusta 2021 a ktorý by bol žalovaný nútený splatiť najneskôr do 31. júla 2019, resp. s určitým predstihom s prihliadnutím na iniciovanie návrhu na výmaz vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktoré mala nadobudnúť do vlastníctva žalobkyňa ako kupujúci (ktorej skutočnosti si bola žalobkyňa vedomá pri podpise zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z 18. januára 2012), ako aj v prípade konsolidovaného úveru so splatnosťou 20. apríla 2022, žalovaný by bol povinný usporiadať si všetky záväzkovo-právne vzťahy tak, aby do 31. júla 2019 došlo k zániku záväzkovo-právneho vzťahu, vzniknutého titulom Zmluvy o poskytnutí úveru „Hypopôžička“ č. Ú 611878-12 z 10. apríla 2012. Z uvedeného je zrejmé, že postavenie žalobkyne sa konsolidovaním pôvodného úveru nezmenilo, so skutočnosťou ktorou sa odvolací súd nevysporiadal. Odvolací súd tiež pochybil, pokiaľ sa stotožnil s rozhodnutím súdu prvej inštancie v otázke platnosti právneho úkonu žalobkyne - odstúpenia od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, keďže zmluva uzavretá medzi stranami sporu túto možnosť neobsahovala a OZ pre tento konkrétny prípad neobsahuje ustanovenie týkajúce sa odstúpenia niektorého účastníka od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Žalovaný má preto za to, že odstúpenie žalobkyne od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bolo potrebné vyhodnotiť ako neplatné s poukazom na § 48 ods. 1 OZ. K zániku záväzku ex lege nemohlo dôjsť ani s poukazom na ustanovenie § 50a ods. 3 OZ, keďže okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa nezmenili do takej miery, že by nebolo možné spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela. Rovnako, ako v prípade pôvodného úveru, figurovala na liste vlastníctva predmetných nehnuteľností ťarcha v podobe záložného práva banky, ktorá ale mala byť konsolidáciou úveru vymazaná, tak aj v prípade konsolidovaného úveru figurovala na liste vlastníctva ťarcha v podobe záložného práva banky, skutočnosť ktorá nepredstavovala zmenu okolností pre žalobkyňu do takej miery, aby nebolo možné spravodlivo požadovať uzavretie kúpnej zmluvy s obsahom vymedzeným v článku II. zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Argumentácia odvolacieho súdu sa javí ako nedostatočná, keďže odvolací súd sa obmedzil len na skonštatovanie podstatnej zmeny pomerov z hľadiska splatnosti konsolidovaného úveru o osem mesiacov neskôr v porovnaní so skorším úverom, zabezpečeným tou istou nehnuteľnosťou, a existujúcim už v čase uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. K zániku záväzku preto nemohlo dôjsť v zmysle § 50a ods. 3 OZ a v tomto smere je nesprávny právny záver odvolacieho súdu.

11. Ďalej dovolateľ odvolaciemu súdu vytýkal nedostatočné odôvodnenie záveru, že záväzkovo-právny vzťah účastníkov zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa riadi režimom Občianskeho zákonníka. Uviedol, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve z 18. januára 2012 súvisela s podnikateľskou činnosťou žalobkyne, pričom uvedená zmluva bola uzavretá z dôvodu, že žalobkyňa nebol pre účely jej podnikania poskytnutý úver, pričom žalovaný v rámci dovtedajších dobrých obchodných vzťahov požiadal o poskytnutie hypotekárneho úveru na kúpu predmetnej nehnuteľnosti. V rámci úpravy vzájomných vzťahov žalobkyňa uzavrela so žalovaným zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej sa zmluvné strany dohodli na úhrade kúpnej ceny formou splátok, z ktorých mal byť hradený hypotekárny úver. K predmetnej nehnuteľnosti uzavreli aj zmluvu o prenájme tak, že žalovaný je prenajímateľom a nájomcom je dcéra žalobkyne. Režim Obchodného zákonníka vyplýva aj z úmyslu žalobkyne v čase uzavretia zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy z 18. januára 2012 a jej následného konania - využívania nehnuteľnosti na podnikanie - pohostinské účely, na ktoré bola nehnuteľnosť prispôbená. K nájomnej zmluve bol uzavretý dodatok č. 1 s dcérou žalobkyne, v zmysle ktorého sa nájomné za prenájom nehnuteľností malo vo výške 666,67 € započítať do zálohy na celkovú kúpnu cenu, uvedenú v zmluve o budúcej kúpnej zmluve. Nezanedbateľnou je aj skutočnosť, že „v budúcnosti sa previesť majúca nehnuteľnosť

mala v čase uzavretia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z 18. januára 2012 slúžiť k podnikateľskej činnosti žalobkyne ako budúceho kupujúceho a žalobkyňa ako budúci kupujúci ju v čase uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 18. januára 2012 mienila nadobudnúť za účelom vykonávania svojej podnikateľskej činnosti“. Posúdením predmetného sporu, resp. zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy z 18. januára 2012 v režime Občianskeho zákonníka, a nie v režime Obchodného zákonníka, bol žalovaný ukrátený o možnosť uplatňovať prostriedky procesného útoku a procesnej obrany vo vzťahu k posudzovaniu právneho vzťahu v režime obchodného práva, čím bolo porušené jeho právo na spravodlivý proces.

12. Súčasťou dovolania bol aj návrh na odklad vykonateľnosti dovolaním napadnutého rozhodnutia. Podľa názoru dovolateľa by mal dovolací súd odložiť vykonateľnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie (ktoré s napadnutým rozhodnutím bezprostredne súvisí) s prihliadnutím na hrozbu núteného výkonu rozhodnutia formou exekúcie počas dovolacieho konania, v dôsledku čoho by žalovanému (v prípade úspechu v dovolacom konaní) vznikla škoda, ako aj s prihliadnutím na nezanedbateľnú hodnotu sporu.

13. K dovolaniu žalovaného zaslala žalobkyňa písomné vyjadrenie, v ktorom navrhla, aby dovolací súd nepovolil odklad vykonateľnosti dovolaním napadnutého rozhodnutia, nakoľko žalovaný okrem púheho tvrdenia, že by mu mala vzniknúť škoda, nijakým iným spôsobom neobjasnil, čo považuje za také dôvody, ktoré by mal dovolací súd posudzovať cez optiku osobitného zreteľa. Naopak, s poukazom na dĺžku konania vyše päť rokov, vek a vážny zdravotný stav žalobkyne (onkologická pacientka) by bol odklad vykonateľnosti ďalšou krivdou s oddialením spravodlivosti, ktorej by sa nemusela dožiť.

14. Žalobkyňa ďalej uviedla, že podľa jej názoru súdy oboch inštancií riadne zistili skutkový stav vecí, vysvetlili, aké právne predpisy pre posúdenie vecí použili, vysvetlili akými právnymi úvahami sa spravovali a dostatočne odôvodnili svoje rozhodnutia tak, aby neboli pochybnosti o právnom posúdení vecí. Dôvody uvádzané v dovolaní sa opakujú a neexistuje žiadny zákonný dôvod pre zrušenie napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu.

15. Čo sa týka namietanej faktickej situácie žalovaného žalobkyňa uviedla, že to bol žalovaný, kto svojím konaním zmenil zmluvnú situáciu medzi stranami nakoľko, že žalobkyňa bola nútená odstúpiť od zmluvy a žiadať späť dovtedy poskytnuté plnenie. Zo samotnej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (článok III. ods. 1 písm. B) vyplýva záväzok žalovaného, že nehnuteľnosť nezaťaží inou ťarchou. Otázka teda stojí tak, či žalobkyňa mohla vedieť, aká iná ťarcha bola zapísaná na LV, týkajúceho sa nehnuteľnosti, ktorú chcela kúpiť, keď v určitom čase na LV boli zapísané až dve ťarchy (stará a nová). Odpoveďou je, že vedieť nemohla. Práve táto zmena, spôsobená porušením zmluvnej povinnosti žalovaného, vytvorila situáciu, ktorú súdy vyhodnotili ako podstatnú zmenu okolností.

16. Nesúhlasila ani s argumentáciou žalovaného, ktorá vychádza z ustanovenia § 48 ods. 1 OZ. Je pravda, že od zmluvy odstúpila, avšak samotné odstúpenie od zmluvy nie je pre posúdenie zmeny okolností v zmluvnom vzťahu podstatné. Podstatnou je zmena okolností, ktorá nastala porušením zmluvy zo strany žalovaného, ako to správne konštatoval odvolací súd. Došlo k takej zmene okolností, že záväzok žalobkyne podľa § 50a ods. 3 OZ zanikol skôr, ako z opatrnosti od zmluvy odstúpila.

17. Za opakujúcu sa považuje aj argumentáciu žalovaného ohľadom posudzovania zmluvného vzťahu medzi stranami sporu. Nad akékoľvek pochybnosti bolo preukázané, že žalobkyňa platila žalovanému peniaze ako fyzická osoba a on ako fyzická osoba vlastnil nehnuteľnosť a prijímal peniaze. Dokonca aj úver čerpal ako fyzická osoba. Obidva súdy preto správne ustálili, že sa jedná o občianskoprávny vzťah.

18. Žalobkyňa upriamila pozornosť na to, že súčasťou práva na spravodlivý súdny proces nie je právo procesnej strany vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom a dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov. Postupom súdu možno rozumieť iba samotný priebeh konania, nie však konečné rozhodnutie súdu, posudzujúce opodstatnenosť žalobou uplatneného nároku. Navrhla dovolanie žalovaného odmietnuť ako nedôvodné a zaviazat žalovaného k náhrade trov dovolacieho konania.

19. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala strana sporu, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), zastúpená v zmysle ustanovenia § 429 ods. 1 CSP, bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 443 CSP a contrario) skúmal najskôr, či dovolanie smeruje proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto mimoriadnym opravným prostriedkom.

20. Dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok, ktorým nemožno napadnúť každé rozhodnutie odvolacieho súdu. Výnimočnosti tohto opravného prostriedku zodpovedá právna úprava jeho prípustnosti v Civilnom sporovom poriadku.

21. Podľa ustanovenia § 419 CSP, proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. Z citovaného ustanovenia *expressis verbis* vyplýva, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu-ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, tak takéto rozhodnutie nemožno úspešne napadnúť dovolaním. Prípady, v ktorých je dovolanie proti rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, sú taxatívne vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP. Otázka posúdenia, či sú alebo nie sú splnené podmienky prípustnosti dovolania, patrí do výlučnej právomoci dovolacieho súdu.

22. V posudzovanom prípade žalovaný prípustnosť svojho dovolania vyvodzuje z ustanovenia § 420 písm. f/ CSP, podľa ktorého 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. Dovolateľ súdom zúčastneným na rozhodovaní vytýkal nedostatočné odôvodnenie záveru, že záväzkovo-právny vzťah strán zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa riadi režimom Občianskeho zákonníka, a nie Obchodného zákonníka, ďalej odvolaciemu súdu vytýkal vadu zmätočnosti spočívajúcu v nedostatočnom odôvodnení záveru, že uzavretím novej záložnej zmluvy došlo k podstatnej zmene pomerov tak, ako to má na mysli ustanovenie § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka a že obidva sudy dospeli k nesprávnym skutkovým zisteniam, keďže nezohľadnili faktickú situáciu žalovaného, ktorá žiadnym spôsobom nemala dopad na povinnosť žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu s obsahom špecifikovaným v zmluve o budúcej kúpnej zmluve, ktorú uzavrel so žalobkyňou.

23. Pod porušením práva na spravodlivý proces sa rozumie nesprávny (vadný) procesný postup súdu, spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení procesných ustanovení, ktoré sa vymykajú zákonnému, ale aj ústavnému procesno-právnejmu rámcu a ktorý tak zároveň znamená aj porušenie procesných práv garantovaných Ústavou Slovenskej republiky. Pod pojmom „procesný postup“ (čo vyplýva aj z doteraz platnej konštantnej judikatúry Najvyššieho súdu Slovenskej republiky k ustanoveniu § 237 ods. 1 písm. f/ Občianskeho súdneho poriadku a judikatúry ÚS SR) sa rozumie faktická (ne)činnosť súdu znemožňujúca strane sporu realizáciu jej procesných oprávnení, resp. možnosť jej aktívnej účasti v spore, predchádzajúca vydaniu súdneho rozhodnutia, avšak nie samotné rozhodnutie súdu vo veci a ani jeho odôvodnenie, funkciou ktorého je vysvetliť podstatné dôvody, so zreteľom na ktoré súd vo veci rozhodol.

24. Obsahom práva na spravodlivý proces (článok 46 ods. 1 ÚS SR) je umožniť každému, bez akejkoľvek diskriminácie, reálny prístup k súdu, pričom tomuto právu zodpovedá povinnosť súdu vo veci konať a rozhodnúť. Právo na spravodlivý súdny proces je naplnené tým, že všeobecné sudy zistia skutkový stav a po výklade a použití relevantných právnych noriem rozhodnú tak, že ich skutkové a právne závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle konajúcich súdov, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces. Do práva na spravodlivý proces však nepatrí právo účastníka konania, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, hodnotením dôkazov (IV. ÚS 22/04) a ani právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda aby sa rozhodlo v súlade s jeho požiadavkami (I. ÚS 50/04).

25. Ustanovenie § 420 písm. f/ CSP zakladá prípustnosť a súčasne dôvodnosť dovolania v prípade, ak miera porušenia procesných práv strany v dôsledku nesprávneho procesného postupu súdu nadobudla značnú, výraznú, resp. relevantnú intenzitu porušenia jej práva na spravodlivý proces. Relevantné znaky, ktoré charakterizujú procesnú vadu v zmysle ustanovenia § 420 písm. f/ CSP sú: a) zásah súdu do práva

na spravodlivý súdny proces a b) nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci procesnej strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné právo.

26. Dovolateľom namietaná nesprávnosť skutkových zistení súdov oboch inštancií nie je vada, ktorá by v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu bola považovaná za vadu konania v zmysle ustanovenia § 420 písm. f/ CSP, pretože ak aj k takejto vade v spore dôjde (čo ale dovolací súd nie je oprávnený skúmať), nie je ňou znemožnená realizácia procesných oprávnení strany. Dovolací súd poukazuje na ustanovenie § 442 CSP, podľa ktorého je dovolací súd viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd, z čoho vyplýva, že skutkový stav veci zistený odvolacím súdom nepodlieha prieskumu v dovolacom konaní. Dovolací súd nie je oprávnený preskúmať správnosť a úplnosť skutkových zistení už len z toho dôvodu, že nie je oprávnený prehodnocovať vykonané dôkazy, pretože (na rozdiel od súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu) v dovolacom konaní je dokazovanie vylúčené, okrem preukazovania včasnosti a prípustnosti dovolania (§ 442 CSP). Dovoláním sa preto nemožno úspešne domáhať revízie skutkových zistení urobených súdmi prvej a druhej inštancie a ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania. S poukazom na uvedené dovolacia námietka o nedostatočne zistenom skutkovom stave veci nezakladá vadu zmätočnosti v zmysle ustanovenia § 420 písm. f/ CSP.

27. Z obsahu dovolania ďalej vyplýva, že dovolateľ v ňom namieta nesprávne právne posúdenie veci (posúdenie vzťahu medzi stranami sporu ako občianskoprávneho vzťahu, a nie obchodnoprávneho vzťahu), nesprávny právny záver o zániku záväzku podľa § 50a ods. 3 OZ, pričom správne mali súdy vec právne posúdiť tak, že odstúpenie žalobkyne od zmluvy je neplatné podľa § 48 ods. 1 OZ. Právnym posúdením je činnosť, pri ktorej súd zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis, alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, avšak ho nesprávne interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery. Nesprávne právne posúdenie veci je síce relevantný dovolací dôvod v tom zmysle, že ho možno uplatniť v procesne prípustnom dovolaní, avšak samo nesprávne právne posúdenie veci prípustnosť dovolania v zmysle § 420 písm. f/ CSP nezakladá. Najvyšší súd Slovenskej republiky už podľa predchádzajúcej právnej úpravy (OSP) dospel k záveru, že realizácia procesných oprávnení sa účastníkovi neznemožňuje právnym posúdením veci (R 54/2012 a R 24/2017), pričom ani po 1. júli 2016 neexistuje žiadny dôvod pre odklon od vyššie uvedeného chápania dopadu nesprávneho právneho posúdenia veci (nesprávneho vyriešenia niektorej právnej otázky súdom) na možnosť niektorej strany civilného sporového konania uskutočňovať jej patriace procesné práva.

28. Vo vzťahu k námietke dovolateľa o nedostatočnom odôvodnení rozhodnutia odvolacieho súdu, resp. aj súdu prvej inštancie (najmä nedostatočné odôvodnenie záveru, že uzavretím novej záložnej zmluvy došlo k podstatnej zmene pomerov tak, ako to má na mysli § 50a ods. 3 OZ a že záväzkovo-právny vzťah strán zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa riadi režimom Občianskeho zákonníka, a nie Obchodného zákonníka) dovolací súd upriamuje pozornosť na závery zjednocujúceho stanoviska k výkladu ustanovenia § 237 ods. 1 písm. f/ OSP, ktoré prijalo občianskoprávne kolégium Najvyššieho súdu Slovenskej republiky dňa 3. decembra 2015 pod č. 2/2016 a podľa ktorého: „Nepreskúmateľnosť rozhodnutia zakladá inú vadu konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ Občianskeho súdneho poriadku. Výnimočne, keď písomné vyhotovenie rozhodnutia neobsahuje zásadné vysvetlenie dôvodov podstatných pre rozhodnutie súdu, môže ísť o skutočnosť, ktorá zakladá prípustnosť dovolania podľa § 237 ods. 1 písm. f/ Občianskeho súdneho poriadku“. Zmeny v právnej úprave dovolania a dovolacieho konania, ktoré nadobudli účinnosť od 1. júla 2016, sa podstaty a zmyslu tohto stanoviska nedotkli, preto ho treba považovať aj naďalej za aktuálne.

29. V posudzovanom prípade obsah spisu nedáva žiadny podklad pre uplatnenie druhej vety stanoviska č. 2/2016, ktorá predstavuje krajnú výnimku z prvej vety a týka sa len celkom ojedinelých (extrémnych) prípadov, ktoré majú znaky relevantné podľa judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva. O taký prípad ide v praxi napríklad vtedy, keď rozhodnutie súdu neobsahuje vôbec žiadne odôvodnenie, alebo keď sa vyskytli „vady najzákladnejšej dôležitosti pre súdny systém“ (pozri Sutyazhnik proti Rusku, rozsudok z roku 2009), prípadne ak došlo k vade tak zásadnej, že mala za následok „justičný omyl“

(Ryabykh proti Rusku, rozsudok z roku 2003). O takýto prípad v preskúmvanej veci nejde, pretože skutkové a právne závery obsiahnuté v odôvodnení rozhodnutia odvolacieho súdu nie sú zjavne neodôvodnené a nezlučiteľné s článkom 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, resp. s článkom 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd.

30. Po preskúmaní veci dovolací súd dospel k záveru, že dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu, ktoré spolu s odôvodnením rozhodnutia súdu prvej inštancie tvorí logický celok, obsahuje dostatočnú argumentáciu k relevantným odvolacím námietkam, že hmotnoprávny vzťah strán, založený zmluvou o budúcej kúpnej zmluve sa riadi režimom Občianskeho zákonníka (odvolací súd uviedol, že závery súdu prvej inštancie v tomto smere považuje za správne, pretože žalovanému sa nepodarilo preukázať, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve súvisela s podnikateľskou činnosťou samotnej žalobkyne, a nie iba jej dcéry), ďalej že zmluva o budúcej kúpnej zmluve zanikla ex lege podľa § 50a ods. 3 OZ, pretože z okolností, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku (uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu) vychádzali sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa (budúca) kúpna zmluva uzavrela [odvolací súd podstatnú zmenu pomerov videl v tom, že žalovaný (ako budúci predávajúci) uzavretím novej záložnej zmluvy porušil záväzok vyplývajúci z článku III. odseku 1 písm. B zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, aby predmet zmluvy počas účinnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nebol zaťažovaný inými ťarchami, vecnými bremenami, resp. inými právnymi povinnosťami, bez vedomia a súhlasu budúceho kupujúceho (žalobkyne), pričom nová záložná zmluva slúžila na zabezpečenie (nového) úveru, ktorý mal budúci predávajúci splniť o viac ako osem mesiacov neskôr v porovnaní so skorším úverom, ktorý existoval už v čase uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a bol zabezpečený tou istou nehnuteľnosťou). Súd prvej inštancie tiež zdôraznil, že konsolidačným úverom nebol vyplatený len zostatok pôvodného úveru, ale tento úver bol navýšený a suma 1.946 € bola poukázaná na účet žalovaného. Odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu spolu s odôvodnením rozhodnutia súdu prvej inštancie je - vo vzťahu k argumentom, ktoré boli podstatné a rozhodujúce pre rozhodnutie predmetnej veci - dostatočné a zrozumiteľné a nie je ho možné považovať za arbitrárne, svojvoľné, resp. nepreskúmateľné. Námietka nedostatočného odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu, ako aj súdu prvej inštancie preto v posudzovanom prípade nezakladá vadu znátočnosti v zmysle ustanovenia § 420 písm. f/ CSP, ktorá by znamenala porušenie práva žalovaného na spravodlivý súdny proces.

31. S poukazom na vyššie uvedené (body 26 až 30) dovolací súd dovolanie žalovaného odmietol ako procesne neprípustné podľa § 447 písm. c/ CSP.

32. Keďže dovolanie žalovaného bolo odmietnuté, dovolací súd nerozhodoval už o jeho návrhu na odklad vykonateľnosti dovolaním napadnutého rozhodnutia.

33. V dovolacom konaní úspešnej žalobkyne vznikol proti žalovanému nárok na náhradu trov dovolacieho konania. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov dovolacieho konania Najvyšší súd Slovenskej republiky neodôvodňuje (§ 451 ods. 3, druhá veta CSP, § 453 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP). O výške náhrady trov konania žalobkyne rozhodne súd prvej inštancie (§ 262 ods. 2 CSP).

34. Uznesenie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustný opravný prostriedok.