

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	2Cdo/38/2024
Identifikačné číslo spisu:	1309200397
Dátum vydania rozhodnutia:	27.11.2025
Meno a priezvisko:	JUDr. Mária Trubanová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2025:1309200397.2

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcov: 1 / G. P., nar. R., Q., 2/ E. P., nar. R., Q., zastúpených: JUDr. Alojz Baránik, advokát s. r. o., Mateja Bela 8, Bratislava, IČO: 46 940 561, adresa pracoviska: Grosslingová 4, Bratislava - Mestská časť Staré Mesto, proti žalovanej: P. O., nar. R., X., zastúpenej: Advokátska kancelária VERIONS, s. r. o., Bratislava, Radvanská 21, IČO: 47 239 441, o zaplatenie 245.635 eur s prísl., o určenie, že právny vzťah založený kúpnu zmluvou stále trvá a o určenie, že odstúpenie od zmluvy je neplatné, vedenom na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. B3-12C/9/2009, o dovolaní žalobcov 1/, 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 31. mája 2022 sp. zn. 16Co/47/2020, takto

rozhodol:

Dovolanie o d m i e t a .

Žalovaná m á proti žalobcom 1/, 2/ n á r o k na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Bratislava III (v poradí štvrtým) rozsudkom zo 14. júna 2019 č. k. 12C/9/2009-855 (ďalej aj „rozsudok okresného súdu“ alebo „rozsudok súdu prvej inštancie“) uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcom 1/, 2/ spoločne a nerozdielne sumu 245.635 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 10 % ročne od 25. februára 2009 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku; určil, že odstúpenie žalovanej zo 16. decembra 2008 od kúpnej zmluvy uzavretej so žalobcami 1/, 2/ dňa 16. októbra 2008, je neplatné; vo zvyšku žalobu zamietol a priznal žalobcom 1/, 2/ voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

1.1. Z odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie vyplýva, že žalobcovia 1/, 2/ sú manželia a vlastníci nehnuteľností nachádzajúcich v k. ú. Q. (ďalej „Nehnuteľnosti“). Žalobca 1/ bol uznesením Okresného súdu Senica č. k. 7P/44/2008-24 z 26. júna 2008, právoplatným dňa 24. júla 2008, pozbavený spôsobilosti na právne úkony, pričom súd ustanovil osobitného opatrovníka na zastupovanie pri uzatváraní a podpisovaní kúpnej zmluvy, ktorej predmetom budú Nehnuteľnosti. Medzi stranami sporu bola dňa 31. júla 2008 uzatvorená v poradí prvá kúpna zmluva, ktorú po predložení na schválenie

Okresný súd Senica v konaní vedenom pod sp. zn. 5P/56/2008 z formálnych dôvodov neschválil. Dňa 15. októbra 2008 bol medzi stranami sporu podpísaný Protokol o odovzdaní a prevzatí nehnuteľností (ďalej ako „Protokol o odovzdaní Nehnuteľností“), pričom dňom podpisu tohto protokolu odovzdali žalobcovia 1/, 2/ žalovanej Nehnuteľnosti do dispozície a žalovaná vstúpila do ich užívania. Dňa 16. októbra 2008 žalobcovia 1/, 2/ ako predávajúci a žalovaná ako kupujúca uzatvorili v poradí druhú kúpnu zmluvu (spornú kúpnu zmluvu), ktorou previedli na žalovanú Nehnuteľnosti; kúpna cena bola stanovená dohodou vo výške 245.635 eur, pričom mala byť žalobcom vyplatená z notárskej úschovy, bez uvedenia dátumu. Dňa 16. októbra 2008 bola spísaná Zápisnica o notárskej úschove č. k. N 7652/2008, v ktorej bolo viazané vydanie kúpnej ceny v prospech žalobcov 1/, 2/ na predloženie v lehote 90 dní odo dňa zloženia peňazí: právoplatného rozsudku Okresného súdu Senica o schválení kúpnej zmluvy uzavretej za nesvojprávneho žalobcu 1/; listu vlastníctva znejúceho na meno žalovanej a kúpnej zmluvy zo 16. októbra 2008 s vyznačením povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Dňa 18. novembra 2008 žalovaná kúpnu cenu vo výške 245.635 eur (7.400.000 Sk) vložila v hotovosti do notárskej úschovy. Ustálil, že 26. novembra 2008 Okresný súd Senica rozsudkom č. k. 3P/79/2008-35, schválil kúpnu zmluvu zo 16. októbra 2008; po vyhlásení rozsudku sa účastníci konania vzdali práva podať voči nemu odvolanie; rozsudok však nadobudol právoplatnosť až dňa 12. decembra 2008. Dňa 7. decembra 2008 došlo na spornom rodinnom dome k požiaru. V dňoch 7. - 8. decembra 2008, t. j. po požari, žalovaná naďalej vykonávala na stavbe búracie práce, rozoberala stropné konštrukcie prízemí a dom v zmysle predloženej fotodokumentácie zostal v stave obvodových múrov jeho prízemnej časti. Dňa 11. decembra 2008 žalovaná procesnými úkonmi označenými ako „Vyhlasenie o pristúpení za vedľajšieho účastníka do nesporného konania“ a podaním „odvolania“, žiadala vstúpiť do nesporného konania Okresného súdu Senica sp. zn. 3P/79/2008 o schválení právneho úkonu kúpnej zmluvy zo 16. októbra 2008; jej podania boli následne súdom vyhodnotené ako nedôvodné a zamietnuté. Dňa 16. decembra 2008 žalovaná zaslala na Správu katastra pre Hlavné mesto SR Bratislava návrh na vklad spornej kúpnej zmluvy, a žiadala o jej povolenie do katastra nehnuteľností, zároveň zaplatila správny poplatok za vklad. Zároveň dňa 16. decembra 2008 žalovaná zaslala žalobcom 1/, 2/ odstúpenie od spornej kúpnej zmluvy s odôvodnením, že „predmet kúpnej zmluvy, rodinný dom súp. č. XXXX zhorel a došlo k porušeniu jeho statiky do takej miery, že nie je možná jeho plánovaná rekonštrukcia, čím došlo k zmareniu účelu zmluvy“. Žalobcovia 1/, 2/ listom z 23. decembra 2008 žalovanej oznámili, že odstúpenie od kúpnej zmluvy neuznávajú. Listom z 11. februára 2009 žalobcovia 1/, 2/ pristúpili k návrhu na vklad, ktorý podala žalovaná dňa 17. decembra 2008; k návrhu predložili požadované dokumenty, okrem rozhodnutia súdu, ktorým schválil právny úkon opatrovníka žalobcu 1/, pretože v tom čase na tomto rozhodnutí ešte nebola vyznačená doložka právoplatnosti, z dôvodu vyššie uvedeného návrhu žalovanej na vstup do konania. Žalobcovia 1/, 2/ požadované súdne rozhodnutie správe katastra doplnili dňa 30. apríla 2009. Z Odborného posudku OR HaZZ v Bratislave zo 07. 01. 2009 vyplynulo, že pri požari sporného rodinného domu išlo o požiar odpadu na báze dreva, na prízemí rodinného domu v demolácii, pričom nevznikla žiadna vyčísliteľná škoda. Z výpovede svedka G. D., architekta žalovanej, súd prvej inštancie vyvodil, že v čase požiaru bol už krov zložený, na dome bol iba strop a obvodové múry domu; strechu domu rozoberali dva týždne pred požiarom, pričom svedok potvrdil, že hoci bol koniec novembra, daždivé obdobie, steny a stropy prízemí domu nezakrývali, lebo podlahy mali ísť „preč“. Listom z 13. februára 2009 vyzval zástupca žalobcov 1/, 2/ žalovanú na zaplatenie kúpnej ceny vo výške 245.635 eur obratom, ktorú prevzala dňa 14. februára 2009. Dňa 24. februára 2009 notár vrátil žalovanej ako zložiteľke bezhotovostne predmet úschovy, t. j. kúpnu cenu 245.635 eur spolu s úrokmi vo výške 506,27 eur. Zo spisu príslušnej správy katastra mal za preukázané, že katastrálne konanie je rozhodnutím z 23. októbra 2009 prerušené za účelom vyriešenia prejudiciálnej otázky platnosti odstúpenia žalovanej od zmluvy.

1.2. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 137 CSP, § 3 ods. 1, § 48, § 559 ods. 1, ods. 2, § 563, § 588 Občianskeho zákonníka, § 31a zákona č. 162/1995 Z. z. a konštatoval, že sporná kúpna zmluva medzi stranami sporu bola platne uzatvorená. Poukázal na to, že v čl. VI., bod 4 zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že návrh na vklad podajú spoločne, a to najneskôr do 2 pracovných dní po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia Okresného súdu Senica o schválení právneho úkonu, po podpise kúpnej zmluvy a po zložení kúpnej ceny do notárskej úschovy, pričom právny úkon bol schválený rozsudkom Okresného súdu Senica č. k. 3P/79/2008-35 z 26. novembra 2008 (právoplatným dňom 12.

decembra 2008). Zdôraznil, že návrh na vklad do katastra nehnuteľností mohli účastníci konania podľa dojednania v kúpnej zmluve podať najneskôr 14. decembra 2008, pričom kataster nehnuteľností by pri riadnom chode veci, t. j. pri dodržaní zákonnej 30-dňovej lehoty, vklad spornej kúpnej zmluvy povolil dňa 13. januára 2009. Žalovaná podaním neadekvátnych procesných návrhov v konaní pred Okresným súdom Senica vedeným pod sp. zn. 3P/79/2008 sa snažila zmariť účel spornej kúpnej zmluvy. Odvolanie v predmetnej veci žalovaná zdôvodnila tým, že schválenie právneho úkonu kúpnej zmluvy súdom nie je v záujme účastníkov; v čl. V. Protokolu sa však výslovne so žalobcami 1/, 2/ dohodla, že si „vzájomne dávajú záruky na to, že k prevodu vlastníckeho práva dôjde ihneď po schválení právneho úkonu - kúpnej zmluvy“; a teda svoje odvolanie v predmetnej veci odôvodnila absolútne v rozpore s týmto záväzkom. Žalovaná bola žalobcami 1/, 2/ informovaná, že účastníci predmetného konania sa vzdali práva podať odvolanie, aby toto mohlo byť čo najskôr právoplatne skončené a splnené ďalšie podmienky na vyplatenie kúpnej ceny. Súd prvej inštancie zdôraznil, že takéto konanie žalovanej považuje za zneužitie práva a dal do pozornosti, že žalobcovia 1/, 2/ práve preto nemohli dodržať lehoty uvedené v Zápisnici o notárskej úschove č. k. N 7652/2008 zo 16. októbra 2008, pričom od právoplatnosti predmetného rozsudku sa odvíjali i ďalšie právne skutočnosti, a to povolenie vkladu vlastníckeho práva spornej kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností a napokon aj vydanie listu vlastníctva na žalovanú. Žalovaná tak dosiahla to, že zmarila 90-dňovú lehotu na vydanie peňazí z notárskej úschovy a dňa 24. februára 2009 jej notár ako zložiteľke vrátil bezhotovostne predmet úschovy. Jej následné zdôvodnenie, že žalobcovia „nesplnili podmienky na uvoľnenie kúpnej ceny z úschovy v lehote 90 dní“, je podľa názoru súdu prvej inštancie absurdné, zavádzajúce a v rozpore s dobrými mravmi. Žalobcovia 1/, 2/ žalovanej a jej manželovi od počiatku dôverovali, a preto v snahe poskytnúť im dom na rýchlu rekonštrukciu, keďže žalovaná bola tehotná, odovzdali jej protokolárne do dispozície svoje Nehnuteľnosti spolu s kľúčmi skôr, ako došlo k samotnému podpisu kúpnej zmluvy, pričom žalovaná ako kupujúca im bez zaplatenia kúpnej ceny dom sčasti zbúrala. Žalovaná Nehnuteľnosť v rozpore s Protokolom o odovzdaní Nehnuteľností nezabezpečila pre prípad škody, čím umožnila neznámym páchatelom založiť požiar na dome žalobcov 1/, 2/. Nebolo sporné, že žalovanej boli odovzdané kľúče od domu a táto ho mala po celý čas až do odstúpenia od zmluvy vo svojej faktickej moci, pričom žalobcovia 1/, 2/ žiadnym spôsobom nezavinili to, že súdy nerozhodli o schválení právneho úkonu - kúpnej zmluvy zo 16. októbra 2008 včas, v dôsledku čoho im žalovaná kúpnu cenu doposiaľ nezaplatila. Na tomto základe považoval súd prvej inštancie žalobu za dôvodnú v časti uloženia povinnosti žalovanej zaplatiť žalobcom 1/, 2/, aktuálne spoločne a nerozdielne, ako manželom (nakolko odpadol dôvod rozdelenia kúpnej ceny pre nesvojprávnosť žalobcu 1/), kúpnu cenu za sporné Nehnuteľnosti. Žalobu mal za dôvodnú aj v časti príslušenstva uplatnenej pohľadávky v zmysle § 563 Občianskeho zákonníka, a keďže v kúpnej zmluve nebola splatnosť kúpnej ceny presne stanovená, vychádzal z výzvy z 13. februára 2009, ktorou žalobcovia žiadali zaplatiť kúpnu cenu obratom. Žalovaná výzvu prevzala dňa 24. februára 2009 a ako dlžník tak bola povinná splniť dlh prvého dňa po tom, čo ju o plnenie veriteľ požiadal, teda dňom 25. februára 2009, čo však neučinila a týmto dňom sa preto dostala do omeškania. Vo zvyšku uplatneného príslušenstva mal žalobu za nedôvodnú.

1.3. V súvislosti s časťou žaloby, ktorou sa žalobcovia 1/, 2/ domáhali vyslovenia výroku, že odstúpenie žalovanej od spornej kúpnej zmluvy je neplatné, súd prvej inštancie poukázal na to, že naliehavý právny záujem je daný podľa § 137 písm. c) CSP. V nadväznosti na uvedené pristúpil k prejudiciálnemu posúdeniu otázky platnosti odstúpenia žalovanej od zmluvy, ktorá odstúpenie od zmluvy odôvodnila tým, že predmet kúpy zanikol, zhorel a došlo k porušeniu jeho statiky do takej miery, že nie je možná jeho plánovaná rekonštrukcia, čím „došlo k zmareniu účelu zmluvy“. Poukázal na to, že v zmysle čl. III., bod 4 spornej kúpnej zmluvy bolo dohodnuté odstúpenie od zmluvy zo strany žalovanej za predpokladu, že sa ukážu ktorékoľvek z vyhlásení predávajúcich uvedených v tejto zmluve, ako nepravdivé. Zo samotného textu Odstúpenia žalovanej od zmluvy zo 16. decembra 2008 však nevyplýva, že niektoré z vyhlásení predávajúcich uvedených v zmluve, je nepravdivé. Ozrejmil, že využitie práva odstúpiť od zmluvy je právnym dôvodom zániku záväzku iba v prípade, že účastník zmluvného vzťahu zmluvu nedodržiaval, resp. porušil právnú povinnosť zo zmluvy vyplývajúcu. Uzavrel, že v prejednávanej veci však porušenie zmluvných povinností zo strany žalobcov 1/, 2/ tvrdené ani zistené nebolo. Zdôraznil, že Odborným posudkom OR HaZZ v Bratislave zo 7. januára 2009 mal za preukázané, že požiarom predmet kúpy nezanikol, pričom nevznikla žiadna vyčísliteľná škoda; a dodal, že podobne sa vyjadril aj

architekt žalovanej. Žalovaná mala kúpnu zmluvou nadobudnúť nielen dom, ale aj pozemok pod sporným domom a ďalší pozemok, pričom tieto požiarom v ničom neutrpeli, nezanikli; tiež nezanikol rodinný dom. Zvyšnú časť domu dal zbúrať samotný manžel žalovanej. Manžel žalovanej vierohodne nevysvetlil, prečo dňa 16. decembra 2008 od spornej kúpnej zmluvy v mene žalovanej odstúpil a zároveň v ten istý deň podal návrh na kataster nehnuteľností na zavrhadovanie tejto zmluvy. Súd prvej inštancie vzal do úvahy aj skutočnosť, že žalovaná i po požiari (hoci v odstúpení od zmluvy tvrdila, že predmet kúpy zanikol) vykonávala ďalšie búracie práce na dome.

1.4. O trovách konania okresný súd rozhodol pri aplikácii § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP.

2. Krajský súd v Bratislave (ďalej len „krajský súd“ alebo „odvolací súd“) na odvolanie žalovanej rozsudkom z 31. mája 2022 č. k. 16Co/47/2020-1001 rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom výroku, ktorým žalovanej uložil povinnosť zaplatiť žalobcom 1/, 2/ spoločne a nerozdielne sumu 245.635 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 10 % ročne od 25. februára 2009 do zaplataenia zmenil tak, že žalobu zamietol (prvá výroková veta). Rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom výroku, ktorým určil, že odstúpenie žalovanej zo 16. decembra 2008 od kúpnej zmluvy uzavretej so žalobcami 1/, 2/ dňa 16. októbra 2008, je neplatné a vo výroku, ktorým žalobu vo zvyšku zamietol, potvrdil (druhá výroková veta). O trovách konania rozhodol tak, že žiadnej zo strán právo na náhradu trov konania nepriznal (tretia výroková veta).

2.1. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom výroku I. zmenil, nakoľko neboli splnené podmienky na jeho potvrdenie, ani na jeho zrušenie (§ 388 CSP) a v napadnutých výrokoch II. a III. ako vecne správny v súlade s § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

2.2. V súvislosti s výrokom napadnutého rozsudku, ktorým súd prvej inštancie uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcom 1/, 2/ kúpnu cenu aj s príslušenstvom; odvolací súd poukázal na skôr vyslovené právne názory v uznesení zo 14. júna 2013 č. k. 2Co/258/2011-493 a z 10. decembra 2014 č. k. 2Co/313/2014-609 o tom, že esenciálnou zložkou kúpnej zmluvy je okrem predmetu kúpy aj kúpna cena, na ktorej sa vždy musia zmluvné strany dohodnúť. V súvislosti s kúpnu cenou ako odplatom za predmet kúpy je dôležité stanoviť splatnosť kúpnej ceny, ktorá je ponechaná na dohode zmluvných strán. V prípade žalobcov 1/, 2/ (predávajúcich) a žalovanej (kupujúcej) bola dohodnutá splatnosť kúpnej ceny viazaná na predloženie listín; v čl. II. kúpnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že žalovaná bude povinná zaplatiť kúpnu cenu až potom, ako sa stane vlastníčkou sporných Nehnuteľností, ktoré sú predmetom prevodu podľa kúpnej zmluvy. Vzťah zmluvných strán ako prísne synalagmatický vzťah mal teda presne upravený mechanizmus jeho realizácie, z dôvodu ktorého skôr, ako by došlo k zmene vlastníctva k Nehnuteľnostiam, povinnosť žalovanej zaplatiť kúpnu cenu nevznikla a ani vzniknúť nemohla. Zo skutkového stavu zisteného súdom prvej inštancie tiež vyplýva, že žalovaná postupujúc v zmysle uzavretej kúpnej zmluvy zložila sumu rovnajúcu sa dohodnutej kúpnej cene do notárskej úschovy s tým, že dohodnutými podmienkami uvoľnenia uschovaných peňažných prostriedkov bolo predloženie citovaných listín, pričom tieto podmienky museli byť splnené kumulatívne, t. j. všetky naraz. Odvolací súd má aj naďalej za to, že notárska úschova finančných prostriedkov za účelom ich neskoršieho uvoľnenia tretej osobe za súčasného splnenia v nej dohodnutých podmienok nie je právnou podmienkou platnosti, ktorej splnenie alebo nesplnenie spôsobuje vznik (zánik) práva, keďže ide výlučne o spôsob úhrady kúpnej ceny, ktorý si nie je možné zamieňať s podmienkami v zmysle § 36 Občianskeho zákonníka. Spôsob úhrady kúpnej ceny prostredníctvom ich zloženia do notárskej úschovy za súčasného určenia podmienok pre ich uvoľnenie pri prevodoch nehnuteľností je štandardným postupom, ktorý je zákonom dovolený a pre účastníkov zmluvného vzťahu predstavuje najvyššiu istotu, keď finančnými prostriedkami do splnenia vzájomne určených podmienok pre ich uvoľnenia, disponuje tretí subjekt (notár). Doplnil, že z ustanovenia § 517 Občianskeho zákonníka vyplýva, že podmienkou omeškania dlžníka je splatnosť plnenia s tým, že plnenie je splatné, keď je dlžník povinný plniť a nie vtedy, keď je oprávnený plniť.

2.3. Vzhľadom na uvedené, keďže medzi stranami nebolo sporným, že vo veci prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nevydal katastrálny úrad rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva v

prospech kupujúcej podľa kúpnej zmluvy, ktoré by nadobudlo právoplatnosť a v nadväznosti na to nemohla byť žalovaná ako vlastníčka vyznačená na príslušnom liste vlastníctva (t. j. prvé dve z troch podmienok splatnosti kúpnej ceny); odvolací súd uzavrel, že neboli splnené všetky kumulatívne podmienky dohodnuté zmluvnými stranami v čl. II. kúpnej zmluvy, a preto žalovanej nevznikla právna povinnosť zaplatiť žalobcom 1/, 2/ dohodnutú kúpnu cenu vo výške 245.635 eur, v dôsledku čoho sa nemohla dostať s týmto plnením ani do omeškania.

2.4. Vo vzťahu k časti žaloby, ktorou sa žalobcovia 1/, 2/ domáhali určenia, že odstúpenie žalovanej zo 16. decembra 2008 od kúpnej zmluvy uzavretej so žalobcami 1/, 2/ dňa 16. októbra 2008, je neplatné, konštatoval, že vzhľadom na to, že správne konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti (doručenom dňa 17. decembra 2008) do katastra nehnuteľností bolo prerušené z dôvodu začatého konania o predbežnej otázke (§ 31a písm. a) katastrálneho zákona), určenie právnej skutočnosti - neplatnosti odstúpenia žalovanej od kúpnej zmluvy, ktorej sa žalobcovia žalobou domáhajú, vyplýva z katastrálneho zákona ako osobitného predpisu predpokladaného ustanovením § 137 písm. d) CSP. V nadväznosti na procesno-právnu prípustnosť žaloby na určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy (ako predbežnej otázky v správnom konaní) však podľa názoru odvolacieho súdu neexistuje súčasne naliehavý právny záujem žalobcov 1/, 2/ na určenie, že právny vzťah založený kúpnu zmluvou zo 16. októbra 2008 medzi žalobcami 1/, 2/ stále trvá, pretože základom tohto určenia je posúdenie platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy zo strany žalovanej, ktoré tvorí samostatný predmet konania.

2.5. Odvolací súd sa stotožnil s právnym posúdením námietky premlčania nároku uplatneného žalobcami 1/, 2/ v konaní titulom určenia neplatnosti odstúpenia žalovanej od zmluvy súdom prvej inštancie, keď dospel k záveru, že tento nárok premlčaný nie je.

2.6. Pretože sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil s odôvodnením tejto časti napadnutého rozsudku (t. j. určenia neplatnosti odstúpenia žalovanej od kúpnej zmluvy), konštatoval správnosť jeho dôvodov (§ 387 ods. 2 CSP) a v podrobnostiach poukázal na skutkové a právne zdôvodnenie rozhodnutia súdom prvej inštancie.

2.7. Odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že z odstúpenia žalovanej od kúpnej zmluvy dňa 16. decembra 2008 nevyplýva, že niektoré z vyhlásení predávajúcich uvedených v zmluve, malo byť nepravdivé, t. j. nebol naplnený zmluvný dôvod pre odstúpenie od kúpnej zmluvy.

2.8. Na zdôraznenie správnosti skutkových a právnych záverov súdu prvej inštancie, v nadväznosti na námietku žalovanej v odvolaní, že podľa čl. III. odsek 2 kúpnej zmluvy sa predávajúci zaviazali, že odovzdávajú nehnuteľnosti v stave ako stoja a ležia v deň podpisu zmluvy (16. októbra 2008), avšak po požari rodinného domu dňa 7. decembra 2008 už neboli nehnuteľnosti v stave v akom stáli a ležali v deň podpisu kúpnej zmluvy; odvolací súd uviedol, že nehnuteľnosti neboli v stave ako ku dňu podpisu kúpnej zmluvy ani tesne pred požiarom, keďže zo skutkového stavu zisteného súdom prvej inštancie jednoznačne vyplýva, že dňa 15. októbra 2008 bol medzi stranami podpísaný Protokol o odovzdaní a prevzatí nehnuteľností, na podklade ktorého dňom podpisu tohto protokolu odovzdali žalobcovia 1/, 2/ žalovanej nehnuteľnosti do dispozície a žalovaná vstúpila do ich užívania. Žalovaná po faktickom prevzatí nehnuteľností začala na základe čl. IV. odsek 2 Protokolu s realizáciou deštrukčných (búracích) prác, ktorými rodinný dom sčasti zbúrala. Súčasne nebolo v konaní žalovanou preukázané, že predmet kúpy zanikol, resp. že by sa požiarom stal predmet kúpy neupotrebitelný. Dôvody odstúpenia žalovanej od kúpnej zmluvy sa vecne netýkali zastavaného pozemku a záhrady, ktoré boli rovnako predmetom prevodu vlastníckeho práva, avšak zjavne neboli požiarom dňa 7. decembra 2008 akýmkoľvek spôsobom dotknuté. Pretože v konaní nebola preukázaná existencia vady na predmete kúpy pri prevzatí veci kupujúcou a pre takú vadu nemožno predmet kúpy užívať dohodnutým spôsobom alebo riadne, či predmet kúpnej zmluvy nezanikol; správne právne posúdil odstúpenie žalovanej od kúpnej zmluvy súd prvej inštancie ako neplatné pre rozpor s kúpnu zmluvou a so zákonom.

2.9. O nároku na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie ako aj odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1, ods. 2 v spojení s § 255 ods. 2 a § 262 ods. 1 CSP tak, že žiadnej zo

strán nepriznal právo na náhradu trov konania, nakoľko žiadna sporová strana nemala vo vzťahu k predmetu konania úspech.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu č o do výroku I. a súvisiaceho výroku o trovách konania podali žalobcovia 1/, 2/ (ďalej aj „dovolatelia“) dovolanie a navrhli, aby dovolací súd rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 31. mája 2022 č. k. 16Co/47/2020-1001 v časti o zaplatenie 245.635 eur zmenil tak, že žalovanej uloží povinnosť zaplatiť žalobcom 1/, 2/ spoločne a nerozdielne sumu 245.635 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 10 % ročne od 24. februára 2009 do zaplatenia, všetko do 3 dní, a aby priznal žalobcom 1/, 2/ voči žalovanej nárok na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie, odvolacieho konania i dovolacieho konania v rozsahu 100 %.

3.1. Dovolatelia tvrdili, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. Namietali, že rozhodnutie krajského súdu záviselo v časti od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená (ustanovenie § 421 ods. 1 písm. b) CSP) a v časti záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa krajský súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu (ustanovenie § 421 ods. 1 písm. a) CSP).

3.2. Dovolatelia poukázali na priebeh súdneho konania vo veci a konštatovali, že v odôvodnení napadnutého rozsudku dovolací súd uviedol, že neboli splnené podmienky splatnosti kúpnej ceny dohodnuté v čl. II kúpnej zmluvy, a preto žalovanej nevznikla právna povinnosť zaplatiť dovolateľom dohodnutú kúpnu cenu, v dôsledku čoho sa nemohla dostať s týmto plnením do omeškania. Mali za to, že napadnutý rozsudok spočíva v nesprávnom právnom posúdení otázky splatnosti kúpnej ceny vloženej do notárskej úschovy, pričom táto otázka ešte nebola v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu vyriešená, čo zakladá prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP v spojení s ustanovením § 432 CSP. Nesprávne právne posúdenie videli dovolatelia v tom, že krajský súd podmienil splatnosť kúpnej ceny splnením všetkých podmienok stanovených v notárskej úschove pre vydanie kúpnej ceny z notárskej úschovy, a to napriek tomu, že splatnosť kúpnej ceny bola dohodnutá inak. Poukázali na znenie bodov 48. a 49. odôvodnenia napadnutého rozsudku. Toto právne posúdenie splatnosti kúpnej ceny odvolacím súdom je podľa dovolateľov nesprávne, pretože čl. II ods. 2 predmetnej kúpnej zmluvy neobsahuje žiadne ustanovenie o tom, že by mala žalovaná povinnosť zaplatiť kúpnu cenu až po tom, ako sa stane vlastníčkou nehnuteľnosti a toto nevyplýva ani z iných článkov tejto zmluvy. Naopak, žalovaná mala povinnosť zaplatiť kúpnu cenu za nehnuteľnosti už pred nadobudnutím vlastníckeho práva k nim, o čom svedčí aj fakt, že splatnosť kúpnej ceny bola zmluvne dohodnutá tak, že peniaze bola žalovaná povinná zložiť do notárskej úschovy najneskôr 7 dní pred vytyčeným termínom pojednávania o schválení právneho úkonu - kúpnej zmluvy nesvojprávnou osobou. Vzhľadom na to, že termín predmetného pojednávania bol vytyčený na deň 26. novembra 2008, splatnosť kúpnej ceny nastala dňa 19. novembra 2008. Žalovaná preto dňa 18. novembra 2008 predmetné peniaze vložila do notárskej úschovy. Až samotné vydanie peňazí z notárskej úschovy pre dovolateľov bolo v zmluve dohodnuté tak, že je viazané na predloženie v kúpnej zmluve špecifikovaných listín notárovi, v dôsledku čoho bola po uzavretí kúpnej zmluvy na notárskom úrade spísaná zápisnica o notárskej úschove, v ktorej bola dohodnutá lehota na predloženie predmetných listín stanovená na 90 dní odo dňa zloženia peňazí žalovanou do notárskej úschovy. Právny záver krajského súdu, že splatnosť kúpnej ceny v čase vyhlásenia napadnutého rozsudku nenastala, je nesprávny, naopak, ako je uvedené vyššie, dovolatelia sa so žalovanou dohodli nielen na výške kúpnej ceny, ale aj na jej splatnosti, ktorá v tomto prípade nastala dňa 19. novembra 2008.

3.3. Dovolatelia považovali za nesprávny aj záver krajského súdu, že ich žaloba v časti nároku na zaplatenie kúpnej ceny bola podaná predčasne, z ktorého dôvodu je v tejto časti nedôvodná. Krajský súd uviedol, že žalovaná sa môže do omeškania dostať až po tom, ako jej vznikne povinnosť zaplatiť kúpnu cenu, avšak žalovanej doteraz nevznikla povinnosť platiť. Tento záver krajského súdu je nepravdivý a v rozpore s ustanovením § 563 Občianskeho zákonníka. Toto ustanovenie stanovuje, že ak nebol čas splnenia dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal. Je nepochybné, že v predmetnej kúpnej zmluve sa žalovaná zaviazala zaplatiť dovolateľom za nehnuteľnosti kúpnu cenu, preto je ich dlžníkom pokiaľ ide

o jej zaplataenie. Z tohto dôvodu žalovaná aj vložila kúpnu cenu do notárskej úschovy, a z tohto dôvodu ju dovolatelia po zmarení notárskej úschovy vyzvali na plnenie listom z 13. februára 2009, ktorý si žalovaná osobne prevzala dňa 24. februára 2009, v ktorý deň si žalovaná tiež prevzala vrátenú kúpnu cenu z notárskej úschovy, a teda dovolatelia uplatnili v žalobe aj nárok na úroky z omeškania od tohto dňa. V konaní vedenom pod sp. zn. 12C/9/2009 bolo právoplatne rozhodnuté, že iba v dôsledku úmyselného konania žalovanej nemohli byť požadované dokumenty dovolateľmi predložené notárovi ani posledný deň na ich predloženie (16. februára 2009), preto notár vrátil predmet notárskej úschovy, t. j. kúpnu cenu aj s príslušenstvom žalovanej. Je zrejmé, že uvedené úkony vykonávala žalovaná vedome a s jediným úmyslom, a to vyhnúť sa splneniu svojich povinností vyplývajúcich jej z predmetnej kúpnej zmluvy. Keďže nebola kúpna cena dovolateľom vydaná prostredníctvom notára, tak ako to bolo pôvodne dohodnuté, prešla táto povinnosť - t. j. vydanie peňazí dovolateľom, dňom vrátenia predmetnej notárskej úschovy späť na žalovanú. Krajský súd vo svojich predchádzajúcich rozhodnutiach uviedol, že notárska úschova nie je právnou podmienkou platnosti, ktorej splnenie alebo nesplnenie by spôsobovalo vznik/zánik práva, keďže ide výlučne o spôsob úhrady kúpnej ceny, ktorý nie je možné zamieňať s podmienkami v zmysle ustanovenia § 36 Občianskeho zákonníka. Dovolatelia tak majú naďalej nárok na zaplataenie kúpnej ceny žalovanou, a to bez ohľadu na to, že dohodnutý spôsob úhrady kúpnej ceny nemohol byť kvôli úmyselnému protiprávnemu konaniu žalovanej dodržaný. Pretože medzi stranami sporu nebol po uplynutí 90 dní viazanosti úschovy dohodnutý iný spôsob plnenia, platí pre spôsob a čas plnenia všeobecná úprava v Občianskom zákonníku, v dôsledku čoho sa kúpna cena stala splatnou na výzvu veriteľa podľa ustanovenia § 563 Občianskeho zákonníka. Podľa tohto ustanovenia ak nebol čas splnenia dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal. Pri kúpnej zmluve o prevode nehnuteľností je kupujúci dlžníkom predávajúceho, pokiaľ ide o zaplataenie kúpnej ceny a jeho veriteľom, pokiaľ ide o prevod vlastníctva kupovanej veci. Dovolatelia preto žalovanú vyzvali na plnenie listom z 13. februára 2009 a žalovaná si ho osobne prevzala dňa 24. februára 2009. Keďže žalovaná prevzala vrátenú kúpnu cenu z notárskej úschovy dňa 24. februára 2009, uplatnili si dovolatelia v žalobe nárok na úroky z omeškania až od tohto dňa. Tým, že žalovaná kúpnu cenu napriek výzve dovolateľov do dnešného dňa nezaplatila, dostala sa do omeškania s plnením peňažného dlhu a je povinná zaplatiť dovolateľom aj príslušné úroky z omeškania.

3.4. Dovolatelia tiež majú za to, že krajský súd pri posudzovaní povinnosti žalovanej zaplatiť kúpnu cenu vôbec nezohľadnil otázku dobrých mravov. Aj keby splatnosť kúpnej ceny podľa kúpnej zmluvy nastala až po predložení listín uvedených v kúpnej zmluve notárovi (čo dovolatelia popierajú), krajský súd vôbec nezohľadnil skutočnosť, že možnosť predloženia týchto listín zmarila úmyselne žalovaná a dosiahla tak, že jej bola kúpna cena vrátená z notárskej úschovy. Napadnutý rozsudok spočíva v nesprávnom právnom posúdení otázky zákonnosti konania žalovanej, keď v odôvodnení napadnutého rozsudku krajský súd len všeobecne uvádza, že žalovaná postupujúc v zmysle uzavretej kúpnej zmluvy zložila sumu rovnajúcu sa dohodnutej kúpnej cene do notárskej úschovy s tým, že dohodnutými podmienkami uvoľnenia uschovaných peňažných prostriedkov bolo predloženie citovaných listín, pričom tieto podmienky museli byť splnené kumulatívne. Vo veci prevodu vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam nevydal katastrálny úrad rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcej podľa kúpnej zmluvy, ktoré by nadobudlo právoplatnosť, a v nadväznosti na to nemohla byť žalovaná ako vlastníčka vyznačená na príslušnom liste vlastníctva, neboli tak splnené všetky kumulatívne podmienky splatnosti kúpnej ceny. Preto žalovanej nevznikla právna povinnosť zaplatiť dovolateľom kúpnu cenu. Krajský súd sa však absolútne nezaoberal dôvodmi, pre ktoré nemohol kataster povoliť vklad v prospech žalovanej a nevyhodnotil, či tieto dôvody, spočívajúce v úkonoch žalovanej, neboli v rozpore s dobrými mravmi. Podľa ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, je potrebné prihliadať aj na túto skutočnosť. Ak sa krajský súd otázkou dobrých mravov nezaoberal, a to napriek tomu, že na to dovolatelia vo vyjadrení k odvolaniam opakovane poukazovali, zakladá to prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP v spojení s ustanovením § 432 CSP. Napadnutý rozsudok je v rozpore s: a) rozsudkom Najvyššieho súdu SR z 22. marca 2018 sp. zn. 3Cdo/137/2017, b) rozsudkom Najvyššieho súdu SR z 26. apríla 2012 sp. zn. 5Cdo/26/2011, c) Spoločným stanoviskom občianskoprávneho kolégia dovolacieho súdu a obchodnoprávneho kolégia dovolacieho súdu z 20. októbra 2015 uverejneného v Zbierke stanovísk NS a súdov SR č. 8/2015, d) nálezom Ústavného súdu ČR I. ÚS

1250/20 z 3. marca 2021. Krajský súd v napadnutom rozsudku vôbec nezohľadnil skutočnosť, že žalovaná nie je nijako postihovaná za to, že od roku 2008 znemožnila dovolateľom užívať ich Nehnutelnosti, keďže dom zbúrala a to bez toho, aby za ne zaplatila akúkoľvek kúpnu cenu. Následne tvrdila, že dovolatelia nespĺnili podmienky na uvoľnenie kúpnej ceny, toto tvrdenie však bolo preukázané ako nepravdivé. Tiež bolo v konaní preukázané, že žalovaná sa snažila zmariť účel kúpnej zmluvy, a to nezaplatením kúpnej ceny, a že jej konanie bolo absurdné, zavádzajúce a v rozpore s dobrými mravmi (viď body 47. a 48. rozsudku č. k. 12C/9/2009-255), pričom tento záver ani krajský súd v napadnutom rozsudku nespochybnil. Krajský súd teda mal povinnosť starostlivo uvážiť všetky jednotlivé okolnosti tohto prípadu vo všetkých súvislostiach a posúdiť ich aj z hľadiska súladu s dobrými mravmi a z hľadiska, či prípadná tvrdosť zákona by nemala byť zmiernená pravidlami slušnosti.

4. Žalovaná v písomnom vyjadrení k dovolaniu žalobcov 1/, 2/ z 10. marca 2023 navrhla, aby dovolací súd dovolanie žalobcov odmietol, pretože nespĺňa potrebné formálne náležitosti, ktoré sú kladené na tento mimoriadny opravný prostriedok.

4.1. Uviedla, že dovolanie žalobcov považuje za neprípustné z dôvodu, že dovolatelia neuviedli konkrétnu právnu otázku, ktorej riešenie mal krajský súd nesprávne právne posúdiť a neuviedli, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia v zmysle ustanovenia § 432 ods. 2 CSP. Dovolatelia v rozsiahlom podaní len opakujú ich argumentáciu z predchádzajúcich podaní v konaniach pred súdom prvej inštancie a v odvolacích konaniach. Z podaného dovolania je síce zrejmá nespokojnosť dovolateľov s napádaným rozsudkom, ale dovolanie nespĺňa obsahové náležitosti vymedzené v ustanovení § 432 ods. 2 CSP, ktoré sú na dovolanie ako na mimoriadny opravný prostriedok kladené - uvedenie konkrétnej právnej otázky, ktorú mal krajský súd nesprávne vyriešiť, a v čom spočíva nesprávnosť riešenia. Nie je úlohou ani žalovanej, ani dovolacieho súdu, aby vyhľadával alebo dotváral z textu dovolania jeho zákonom vyžadované náležitosti, osobitne v prípade dovolacieho dôvodu podľa ustanovenia § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP.

4.2. Dovolatelia v dovolaní nesúhlasia a vyjadrujú svoju značnú nespokojnosť s názorom krajského súdu o otázke týkajúcej sa dohodnutej splatnosti, ktorá sa nachádzala v kúpnej zmluve. Otázka definovaná dovolateľmi súvisí so skutkovým zistením krajského súdu o existencii dohody na čase plnenia, a teda splatnosti pohľadávky, ale nie s právnym posúdením. Dovolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP), a tak úvahy o interpretácii kúpnej zmluvy nie sú pre dovolacie konanie relevantné, obzvlášť v prípade, keď dovolatelia nevymedzili ako dovolací dôvod nepreskúmateľnosť napádaného rozsudku vo vzťahu k splatnosti kúpnej ceny, ktorá by mala zakladať zmätočnosť rozhodnutia. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (ustanovenie § 440 CSP). V tomto ohľade poukázala na nálezh Ústavného súdu SR pod sp. zn. II. ÚS 277/2021. V judikatúre dovolacieho súdu už bola ustálená otázka, či interpretácia zmluvných ustanovení predstavuje právne posúdenie, alebo naopak skutkové zistenie (mutatis mutandis Najvyšší súd SR zo 14. marca 2019 sp. zn. 3Cdo/27/2019). Inými slovami, dovolatelia sa domáhajú iného skutkového posúdenia splatnosti kúpnej ceny zo zmluvných ustanovení zakotvených v kúpnej zmluve, čo však nezakladá dovolací dôvod namietaný dovolateľmi. Rovnaké úvahy platia aj na „zohľadnenie“ otázky dobrých mravov pri zistení splatnosti kúpnej ceny, keďže preukázanie (ne)existencie úmyselného protiprávneho konania je tiež nepochybne skutkovým zistením.

4.3. Pokiaľ by sa dovolací súd nestotožnil s názorom o neprípustnosti dovolania z opatrnosti uviedla, že nesúhlasí s názorom dovolateľov, že čl. II ods. 2 kúpnej zmluvy neobsahuje ustanovenie, že splatnosť kúpnej ceny nastane až potom, čo sa žalovaná stane vlastníčkou prevádzanej nehnuteľnosti. Práve naopak, čl. II ods. 2 kúpnej zmluvy stanovuje, že kúpna cena bude uhradená z notárskej úschovy. Gramatickým výkladom je možné dospieť k záveru, že slovné spojenie „bude uhradená z notárskej úschovy“ znamená, že k uhradeniu/zaplateniu kúpnej ceny dôjde až jej uvoľnením z notárskej úschovy (k spísaniu dohody, o ktorej musí v prvom rade dôjsť) a až po uvoľnení kúpnej ceny z notárskej úschovy sa kúpna cena dostane do dispozície dovolateľov (na ich bankový účet) bez ďalšej súčinnosti žalovanej, čím dôjde k splneniu záväzku a tým k jeho zániku. Tento záver podporuje i ďalej v kúpnej zmluve použitá terminológia, keď úkon uloženia kúpnej ceny do notárskej úschovy pedantne v celom

odseku označujú strany sporu ako jej „zloženie“, a dokonca i notársku zápisnicu, ktorá bude na základe kúpnej zmluvy spísaná, označujú ako „notársku zápisnicu o zložení kúpnej ceny do notárskej úschovy“, nie ako „notársku zápisnicu o zaplatení kúpnej ceny“. Ak by mal platiť argument dovolateľov, že moment vloženia kúpnej ceny do notárskej úschovy predstavoval splatnosť kúpnej ceny, a contrario poukázala na to, že Občiansky zákonník pozná inštitút tzv. solučnej úschovy (§ 568), notárskej úschovy na účely splnenia záväzku. Z dikcie tohto zákonného ustanovenia a jej konfrontácie so skutkovými okolnosťami prípadu je zrejmé, že sporná notárska úschova nebola tzv. solučnou úschovou (okrem iných skutočností o tom svedčí odkaz na § 70 v tom čase účinného zákona č. 323/1992 Zb., ako aj s ohľadom na prítomnosť dovolateľov ako príjemcov peňazí pri spísaní notárskej zápisnice). Ad absurdum, pokiaľ by bol prijatý záver, že splatnosť kúpnej ceny mala nastať dňom 19. novembra 2008 (7 dní pred vytýčeným termínom pojednávania o schválení úkonu) tak, ako tvrdia dovolatelia, pričom žalovaná svoju povinnosť splnila dňa 18. novembra 2008 vložением kúpnej ceny do notárskej úschovy, došlo by tým v zmysle ustanovenia § 559 Občianskeho zákonníka k zániku dlhu jeho splnením a príslušný notár by ani nebol oprávnený kupujúcej kúpnu cenu vrátiť. Vrátenie zložených finančných prostriedkov žalovanej by v takom prípade znamenalo vznik bezdôvodného obohatenia na strane žalovanej na úkor majetku na strane dovolateľov, takú argumentáciu o povinnosti vydať bezdôvodné obohatenie však dovolatelia v priebehu súdneho konania a ani vo svojom dovolaní nespomínajú. Pokiaľ bola splatnosť kúpnej ceny dohodnutá na deň 19. novembra 2008 do rúk notára, tak žalobný petit odvolateľov znie nesprávne, keďže by žalovaná mala plniť do rúk v kúpnej zmluve dohodnutého notára. To však je v rozpore s neskoršou komunikáciou dovolateľov, keďže po právoplatnom skončení konania vo veci samej sami požadovali úhradu kúpnej ceny na svoj konkrétny bankový účet, pričom plnením na tento konkrétny bankový účet bola ich pohľadávka vyplývajúca z kúpnej ceny v celom rozsahu splatená. Krajský súd bol toho názoru, že splatnosť kúpnej ceny nastala s prihliadnutím na prísne synalagmatický vzťah až v okamihu, keď príslušný katastrálny odbor povolil vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúcej do katastra nehnuteľností (bod. 48 napádaného rozsudku). Laicky povedané, zmluvné strany kúpnej zmluvy sa dohodli tak, že sa najskôr vykoná zápis prevodu vlastníckeho práva a až následne dostanú predávajúci za tento prevod zaplatené. K notárskej úschove bolo pristúpené ešte pred účinnosťou zmluvy, keďže jedna zo zmluvných strán bola obmedzená v spôsobilosti na právne úkony. Strany sporu sa v kúpnej zmluve dohodli, že dovolatelia dostanú kúpnu cenu do svojej dispozície až po kumulatívnom naplnení podmienok úhrady kúpnej ceny. Záver krajského súdu o tom, že nešlo o podmienky v zmysle § 36 Občianskeho zákonníka, je plne preskúmateľný a logický, pretože zmluvné strany neodkladali platnosť či účinnosť právneho úkonu, ktorým bola kúpna zmluva (čl. VI. ods. 5 kúpnej zmluvy) a dohodnuté podmienky boli pôvodne určené pre tretiu osobu - notára ako príkaz, ktorý určoval, ako naložiť s kúpnu cenou. Podmienka preukázania prevodu vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam implicitne vedie k logickému záveru, že splatnosť záväzku nastane až po tom, čo k prevodu vlastníckeho práva dôjde. Podmienky uvoľnenia peňazí z notárskej úschovy boli závislé od dohody zmluvných strán. Argumentáciu dovolateľov, vedúcu k takýmto záverom, nepovažuje za súladnú s dobrými mravmi, keďže jej cieľom je navodiť stav, že už iba samotný fakt dĺžky súdneho konania - ktorý však nie je pripočítateľný na vrub ani jednej zo strán - je dôvodom na to, aby im dovolací súd v plnom rozsahu vyhovel.

4.4. Uvedomujúc si, že dovolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP) považovala vzhľadom na početné osobné útoky smerujúce voči žalovanej pre úplnosť veci uviesť, že tak ako to predpokladala kúpna zmluva, žalovaná po nadobudnutí vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam kúpnu cenu dovolateľom zaplatila, a to dňa 31. januára 2023 na účet, ktorý dovolatelia uviedli vo svojom jednostrannom vyhlásení voči kupujúcej z 30. januára 2023.

5. Dovolatelia v písomnom podaní z 11. apríla 2023 nesúhlasili s argumentáciou žalovanej a zotrvali na tom, že ich dovolanie obsahuje všetky obligatórne obsahové náležitosti, a že je v ňom dostatočne odôvodnená aj jeho prípustnosť, a to vymedzením právnej otázky, vysvetlením toho, prečo bolo riešenie právnej otázky odvolacím súdom nesprávne, a aj uvedením toho, ako mala byť právna otázka správne riešená. Žalovaná v podstate tvrdí, že interpretácia zmluvných ustanovení súdom nie je právnym posúdením, ale skutkovým zistením. Dovolatelia majú za to, že aj keby to, ako odvolací súd zisťoval obsah kúpnej zmluvy a význam jej príslušných ustanovení, bolo považované za zisťovanie skutkového

stavu, nič to nemení na skutočnosti, že predmetom dovolania dovolateľov je to, ako sa odvolací súd vysporiadal so zisteným skutkovým stavom a akú právnu normu na zistený skutkový stav aplikoval, teda ako zistený skutkový stav právne posúdil, či aplikoval správny právny predpis a správnu právnu normu. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery. Dovolatelia sa nedomáhajú iného skutkového zistenia splatnosti kúpnej ceny zo zmluvných ustanovení zakotvených v kúpnej zmluve, ale správneho právneho posúdenia, teda aplikácie správneho právneho predpisu a jeho ustanovenia na zistený skutkový stav, ktorý mal súd zistiť na základe ustanovení kúpnej zmluvy a na základe všetkých ďalších dôkazov a skutkových zistení, ktoré boli preukázané v súdnom konaní. Zároveň dovolatelia nesúhlasia s tvrdením žalovanej, podľa ktorého „rovnaké úvahy platia aj na „zohľadnenie“ otázky dobrých mravov pri zistení splatnosti kúpnej ceny, keďže preukázanie (ne)existencie úmyselného protiprávneho konania je tiež nepochybne skutkovým zistením“. To, či súd bude alebo nebude aplikovať v individuálnych prípadoch zákonné ustanovenia na zistený skutkový stav s prihliadnutím na zásadu súladu výkonu práv s dobrými mravmi, nie je možné považovať za skutkové zisťovanie ale za právne posúdenie.

5.1. Vo vzťahu k úhrade kúpnej ceny žalovanou po skončení súdneho konania, žalobcovia uviedli, že dodatkom ku kúpnej zmluve žalovaná navrhovala, aby ustanovenie čl. II kúpnej zmluvy (ktoré sa týkalo kúpnej ceny) bolo upravené tak, že žalovanej vznikne povinnosť zaplatiť dovolateľom kúpnu cenu až do 15 pracovných dní po tom, ako jej dovolatelia doručia ňou stanovené listiny. Vzhľadom na to, že dovolatelia sa v tomto konaní domáhajú od žalovanej aj zaplatenia úrokov z omeškania vo výške 10 % ročne od 24. februára 2009 do zaplatenia, podpísaním dodatku v navrhovanom znení by súhlasili s tým, že splatnosť kúpnej ceny ešte ani nenastala, čím by sa ich žaloba v časti zaplatenia úrokov z omeškania stala nedôvodná. Dovolateľom tento návrh dodatku zároveň ukladal nové povinnosti, ku ktorým sa nezaviazali ani v kúpnej zmluve.

5.2. Dovolatelia požiadali odvolací súd, aby rozhodol tak, ako to navrhli vo svojom dovolaní.

6. V písomnom podaní z 19. mája 2023 žalovaná zotrvala na predchádzajúcej argumentácii ohľadne nesplnenia podmienok prípustnosti dovolania. Keďže vo vyjadrení dovolateľov nenašla žiadny nový argument, prípadne judikatúrou podporené závery, ktoré by mali vplyv na argumentáciu použitú žalovanou vo vyjadrení z 10. marca 2023, ale ide o opakujúcu sa argumentáciu dovolateľov použitú v ich dovolaní, v plnom rozsahu odkázala na svoje predchádzajúce podanie.

7. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podali v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strany sporu zastúpené v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorých neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolaniu nemožno vyhovieť.

8. Dovolanie je mimoriadnym opravným prostriedkom. O všetkých mimoriadnych opravných prostriedkoch platí, že narušenie princípu právnej istoty strán, ktorých právna vec bola právoplatne skončená (meritórnym rozhodnutím predstavujúcim res iudicata), musí byť vyvážené sprísnenými podmienkami prípustnosti. Právnu úpravu dovolania a dovolacieho konania, ktorá stanovuje podmienky, za ktorých môže byť výnimočne prelomená záväznosť už právoplatného rozhodnutia, nemožno interpretovať rozširujúco; namiesto je tu skôr reštriktívny výklad (porovnaj sp. zn. 3Cdo/319/2013, 1Cdo/348/2013, 3Cdo/357/2016).

9. Naznačenej mimoriadnej povahe dovolania zodpovedá aj právna úprava jeho prípustnosti. 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. Právna úprava dovolacieho konania dôsledne odlišuje prípustnosť a dôvodnosť dovolania. K posúdeniu

dôvodnosti dovolania (či dovolateľom napadnuté rozhodnutie skutočne spočíva na nesprávnom právnom posúdení) môže dovolací súd pristúpiť len po prijatí záveru o prípustnosti dovolania.

10. Dovolateľa uplatnili jednak dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP a jednak dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP.

11. Podľa § 421 ods. 1 CSP dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená, alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

12. Dovolanie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

13. Výpočet dôvodov uvedených v § 421 ods. 1 CSP je taxatívny. Všetky dôvody prípustnosti dovolania, ktoré sú vymenované v tomto ustanovení, s a vzťahujú výlučne na právnu otázku, ktorej vyriešenie viedlo k právnym záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu; zo zákonodarcom zvolenej formulácie tohto ustanovenia vyplýva, že otázkou riešenou dovolacím súdom sa tu rozumie tak otázka hmotnoprávna, ako aj procesnoprávna (v ďalšom texte len „právna otázka“). Na to, aby mohol dovolací súd podrobiť dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu vecnému preskúmaniu v dovolacom konaní z hľadiska namietaného nesprávneho právneho posúdenia veci, musia byť splnené predpoklady prípustnosti dovolania zodpovedajúce niektorému zo spôsobov riešenia tej právnej otázky, od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu, uvedeného pod písmenom a) až c) ustanovenia § 421 ods. 1 CSP a tiež podmienky dovolacieho konania, medzi ktoré okrem iného patrí riadne odôvodnenie dovolania prípustnými dovolacími dôvodmi a spôsobom vymedzeným v zákone (§ 431 až § 435 CSP).

14. V prípade dovolania, prípustnosť ktorého vyvodzuje dovolateľ z § 421 ods. 1 CSP, má viazanosť odvolacieho súdu dovolacími dôvodmi (§ 440 CSP) kľúčový význam. Závery o (ne)prípustnosti dovolania prijíma dovolací súd na základe dôvodov uvedených dovolateľom (porovnaj § 432 CSP).

15. Len konkrétne označenie právnej otázky, ktorú podľa dovolateľa riešil odvolací súd nesprávne, umožňuje dovolaciemu súdu posúdiť, či ide skutočne o právnu otázku, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu, a či sa pri jej riešení odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu (§ 421 ods. 1 písm. a) CSP) alebo či ide o právnu otázku, ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená (§ 421 ods. 1 písm. b) CSP), či právnu otázku, ktorá je rozhodovaná dovolacím súdom rozdielne (§ 421 ods. 1 písm. c) CSP).

16. Musí ísť o právnu otázku, ktorú odvolací súd riešil a na jej vyriešení založil rozhodnutie napadnuté dovolaním. Právna otázka, na vyriešení ktorej nespočívalo rozhodnutie odvolacieho súdu (vyriešenie ktorej nevedlo k záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu), i keby bola prípadne v priebehu konania súdmi posudzovaná, nemôže byť považovaná za významnú z hľadiska tohto ustanovenia. Otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 CSP musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní (a to jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom).

17. Pre právnu otázku, ktorú má na mysli § 421 ods. 1 písm. a) CSP, je charakteristický „odklon“ jej riešenia dovolacím súdom od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu. Ide tu o situáciu, v ktorej sa už rozhodovanie senátov odvolacieho súdu ustálilo na určitom riešení právnej otázky, odvolací súd sa však svojím rozhodnutím odklonil od „ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu“. Podľa stabilnej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu (napr. rozhodnutia sp. zn. 2Cdo/203/2016, 3Cdo/6/2017, 4Cdo/95/2017, 6Cdo/123/2017, 7Cdo/140/2017, 9Cdo/2/2021) by dovolateľ v dovolaní, ktorého

prípustnosť sa opiera o § 421 ods. 1 písm. a) CSP mal: a) konkretizovať právnu otázku riešenú odvolacím súdom a uviesť, ako ju riešil odvolací súd, b) vysvetliť (a označením konkrétneho stanoviska, judikátu alebo rozhodnutia najvyššieho súdu doložiť), v čom sa riešenie právnej otázky odvolacím súdom odklonilo od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, c) uviesť, ako by mala byť táto otázka správne riešená.

18. Pre právnu otázku, ktorú má na mysli § 421 ods. 1 písm. b) CSP je rozhodujúce, že ide o otázku, ktorú odvolací súd riešil a na jej vyriešení založil rozhodnutie napadnuté, avšak táto otázka doteraz v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená. V dovolaní, ktorého prípustnosť sa opiera o § 421 ods. 1 písm. b) CSP by dovolateľ mal: a) konkretizovať právnu otázku riešenú odvolacím súdom a uviesť, ako ju riešil odvolací súd, b) tvrdiť (a prípadne i doložiť), že takáto otázka doteraz nebola riešená dovolacím súdom, c) uviesť, ako by mala byť táto otázka správne riešená.

K dovolaniu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP

18.1. Z podaného dovolania vyplýva, že dovolatelia ako prvú právnu otázku doposiaľ dovolacím súdom neriešenú výslovne označili všeobecne „otázku splatnosti kúpnej ceny vloženej do notárskej úschovy“. Nesprávne právne posúdenie videli dovolatelia v tom, že „krajský súd podmienil splatnosť kúpnej ceny na splnenie všetkých podmienok stanovených v notárskej úschove pre vydanie kúpnej ceny z notárskej úschovy, a to napriek tomu, že splatnosť kúpnej ceny bola dohodnutá inak“. Posúdenie momentu splatnosti kúpnej ceny odvolacím súdom, obsiahnuté v bodoch 48. a 49. odôvodnenia napadnutého rozsudku považujú dovolatelia za nesprávne, pretože čl. II ods. 2 predmetnej kúpnej zmluvy neobsahuje žiadne ustanovenie o tom, že by mala žalovaná povinnosť zaplatiť kúpnu cenu až po tom, ako sa stane vlastníčkou nehnuteľnosti a toto nevyplýva ani z iných článkov tejto zmluvy. Naopak za správny v tomto smere považujú dovolatelia záver, že žalovaná mala povinnosť zaplatiť kúpnu cenu za nehnuteľnosti už pred nadobudnutím vlastníckeho práva k nim, a na predloženie v kúpnej zmluve špecifikovaných listín notárovi bolo viazané len samotné vydanie peňazí z notárskej úschovy pre dovolateľov. Vzhľadom na to je nesprávny právny záver krajského súdu, že splatnosť kúpnej ceny v čase vyhlásenia napadnutého rozsudku nenastala, naopak, podľa názoru dovolateľov sa so žalovanou zmluvne dohodli na splatnosti kúpnej ceny tak, že nastala dňa 19. novembra 2008.

18.2. Dovolatelia ďalej považovali za nesprávny právny záver odvolacieho súdu o tom, že ich žaloba v časti nároku na zaplatenie kúpnej ceny bola podaná predčasne, z ktorého dôvodu je v tejto časti nedôvodná. Dovolatelia ako nepravdivý a v rozpore s § 563 Občianskeho zákonníka označili záver odvolacieho súdu, podľa ktorého sa žalovaná môže do omeškania dostať až po tom, ako jej vznikne povinnosť zaplatiť kúpnu cenu, avšak žalovanej doteraz nevznikla povinnosť platiť. Argumentovali, že v kúpnej zmluve sa žalovaná zaviazala zaplatiť dovolateľom za predmetné nehnuteľnosti kúpnu cenu, preto je ich dlžníkom. Z tohto dôvodu žalovaná aj vložila kúpnu cenu do notárskej úschovy. Keďže kúpna cena nebola dovolateľom vydaná prostredníctvom notára tak, ako to bolo pôvodne dohodnuté, prešla táto povinnosť dňom vrátenia predmetnej notárskej úschovy (24. februára 2009) späť na žalovanú. Pretože medzi stranami sporu nebol po uplynutí 90 dní viazanosti úschovy dohodnutý iný spôsob plnenia, kúpna cena sa stala splatnou na výzvu veriteľa podľa ustanovenia § 563 Občianskeho zákonníka. Dovolatelia žalovanú vyzvali na plnenie listom z 13. februára 2009, ktorý si žalovaná osobne prevzala dňa 24. februára 2009. Tým, že žalovaná kúpnu cenu napriek výzve dovolateľov do dnešného dňa nezaplatila, dostala sa do omeškania s plnením peňažného dlhu dňom 25. februára 2009 a je povinná zaplatiť dovolateľom aj príslušné úroky z omeškania.

18.3. Odvolací súd vo svojom rozhodnutí v bode 47. odôvodnenia napadnutého rozsudku uviedol, že „Podľa Článku II. citovanej zmluvy, sa zmluvné strany dohodli na celkovej kúpnej cene vo výške 7.400.000 Sk (245.635 eur), ktorá bude kupujúcou (žalovanou) uhradená predávajúcim (žalobcom) z notárskej úschovy realizovanej vo forme zloženia finančných prostriedkov do notárskej úschovy podľa § 70 zákona č. 323/1992 Zb. u notára Mgr. Tomáša Leškovského s tým, že kúpna cena bude uvoľnená v prospech účtu predávajúcich, a to každému predávajúcemu v jednej polovici kúpnej ceny, a to do dvoch pracovných dní po predložení ktoroukoľvek zo zmluvných strán notárovi: (i) originálu zmluvy, na ktorej

bude odtlačkom úradnej pečiatky vyznačené právoplatné rozhodnutie Katastrálneho úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcej podľa zmluvy; (ii) originálu výpisu z listu vlastníctva č. XXXX vedeného pre katastrálne územie Q., ktorý bude použiteľný na právne úkony, v ktorom bude uvedené: v Časti A: Majetková podstata: „Nehnuteľnosti“, v Časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby - „ako výlučný vlastník Nehnuteľnosti bude uvedená kupujúca“ a v Časti C: Ľarchy: „Bez tiarch“ alebo „Bez zápisu“ a v časti Poznámky: „Bez poznámok“ alebo „Bez zápisu“ vo vzťahu k predmetu zmluvy; (iii) originálu právoplatného rozsudku Okresného súdu Senica, ktorým bol schválený právny úkon predaja Nehnuteľnosti.“

18.4. Ďalej odvolací súd v bode 48. odôvodnenia napadnutého rozsudku uviedol, že „V súvislosti s výrokom napadnutého rozsudku, ktorým súd prvej inštancie uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcom 1/, 2/ kúpnu cenu aj s príslušenstvom; odvolací súd poukazuje na skôr vyslovené právne názory (v uznesení zo 14. 06. 2013 č. k. 2Co/258/2011-493 a z 10. 12. 2014 č. k. 2Co/313/2014-609), že esenciálnou zložkou kúpnej zmluvy je okrem predmetu kúpy aj kúpna cena, na ktorej sa vždy musia zmluvné strany dohodnúť. V súvislosti s kúpnu cenou ako odplatom za predmet kúpy je dôležité stanoviť splatnosť kúpnej ceny, ktorá je ponechaná na dohode zmluvných strán. V prípade žalobcov 1/, 2/ (predávajúcich) a žalovanej (kupujúcej) bola dohodnutá splatnosť kúpnej ceny viazaná na predloženie listín uvedených v prechádzajúcom odseku (i až iii); v Článku II. Kúpnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že žalovaná bude povinná zaplatiť kúpnu cenu až po tom, ako sa stane vlastníčkou sporných Nehnuteľností, ktoré sú predmetom prevodu podľa kúpnej zmluvy. Vzťah zmluvných strán ako prísne synalagmatický vzťah mal teda presne upravený mechanizmus jeho realizácie, z dôvodu ktorého skôr, akoby došlo k zmene vlastníctva k nehnuteľnostiam nevznikla a ani vzniknúť nemohla povinnosť žalovanej zaplatiť kúpnu cenu.“

18.5. Následne odvolací súd v bode 51. odôvodnenia napadnutého rozsudku vyhodnotil, že „Vzhľadom na uvedené, keďže medzi stranami nebolo sporným, že vo veci prevodu vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti nevydal okresný úrad, katastrálny odbor, rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcej podľa kúpnej zmluvy, ktoré by nadobudlo právoplatnosť a v nadväznosti na to nemohla byť žalovaná ako vlastníčka vyznačená na liste vlastníctva č. XXXX vedeného pre katastrálne územie Q. (t. j. prvé dve z troch podmienok splatnosti kúpnej ceny); odvolací súd uzatvára, že neboli splnené všetky kumulatívne podmienky dohodnuté zmluvnými stranami v Článku II. kúpnej zmluvy, a preto žalovanej nevznikla právna povinnosť zaplatiť žalobcom 1/, 2/ dohodnutú kúpnu cenu vo výške 245.635 eur, v dôsledku čoho sa nemohla dostať s týmto plnením ani do omeškania.“

18.6. Vyššie uvedené a dovolateľmi spochybnené závery odvolacieho súdu o tom, že v súdnej veci bola dohodnutá splatnosť kúpnej ceny viazaná na splnenie kumulatívnych podmienok dohodnutých zmluvnými stranami v kúpnej zmluve a o tom, že dve z troch podmienok splatnosti kúpnej ceny splnené neboli, boli výsledkom procesu komplexného vyhodnotenia skutkových okolností prejednávanej veci, ktoré v konaní vyšli najavo, a ktoré v rámci zásady voľného hodnotenia dôkazov odvolací súd viedli v konečnom dôsledku k právnemu záveru o tom, že žalovanej nevznikla právna povinnosť zaplatiť žalobcom 1/, 2/ dohodnutú kúpnu cenu (a teda sa nedostala s jej plnením do omeškania).

18.7. Dovolateľom sa tak ani v jednom z uvedených prípadov nepodarilo vymedziť právnu otázku v niektorom z dovolacích dôvodov v zmysle § 421 CSP. Uvedené argumenty dovolateľov indikujú, že dovolatelia vo svojej podstate namietali voči skutkovým zisteniam, ktoré dovolací súd nie je oprávnený preskúmať a ani formulovať nové skutkové závery, pretože (na rozdiel od súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu) v dovolacom konaní nemá možnosť vykonávať dokazovanie (porovnaj § 442 CSP). Dovolatelia nespĺnili podmienku konkretizácie právnej otázky riešenej odvolacím súdom. Namiesto toho dovolatelia načrtli „vlastné“ právne posúdenie veci odlišné o d odvolacieho súdu z pohľadu nimi vnímaného skutkového stavu veci (interpretácie kúpnej zmluvy ohľadom dojednaní o kúpnej cene). V bodoch 18.1. a 18.2. tohto rozhodnutia uvedená polemika dovolateľov nepredstavuje vymedzenie konkrétnej právnej otázky riešenej odvolacím súdom, od ktorej záviselo jeho rozhodnutie, bez čoho nemôže najvyšší súd pristúpiť k posúdeniu prípustnosti dovolania a v súvislosti s tým „suplovať“ aktivitu dovolateľov.

18.8. Konkrétne pokiaľ ide o prvú dovolateľmi nastolenú právnu otázku (bod 18.1. tohto uznesenia), táto je formulovaná ako zásadný nesúhlas so záverom odvolacieho súdu v súvislosti s interpretáciou obsahu kúpnej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu o tom, že v súdnej veci bola splatnosť kúpnej ceny viazaná na splnenie kumulatívnych podmienok dohodnutých zmluvnými stranami v kúpnej zmluve (predloženie listín uvedených v čl. 2 ods. 1 (i až iii) kúpnej zmluvy), vedúci k nesprávnosti záveru odvolacieho súdu o tom, že vzhľadom na nesplnenie dvoch z troch podmienok, na ktoré bolo vyplatenie kúpnej ceny žalobcom viazané, žalovanej (do dňa vyhlásenia napadnutého rozsudku) nevznikla právna povinnosť zaplatiť žalobcom 1/, 2/ dohodnutú kúpnu cenu, ale v skutočnosti sa odvolávajú na (odlišnú) interpretáciu kúpnej zmluvy v otázke dojednaného spôsobu plnenia kúpnej ceny žalovanou. Ak strana sporu v dovolacom konaní vytýka odvolaciemu súdu, že jednotlivé ustanovenia zmluvy interpretoval nesprávne, v rozpore s jej skutočným obsahom, či potrebnými náležitosťami, ide o dovoláciu argumentáciu nevystihujúcu podstatu § 421 ods. 1 písm. a), b), c) CSP, lebo takáto námietka sa týka (len) nesprávneho skutkového zistenia, na ktorom súd založil svoje právne závery. Pokiaľ totiž súd zisťuje obsah zmluvy (jej určitosť, resp. určitosť prejavu vôle, či jej náležitosti), a to aj za pomoci metód výkladu prejavov zmluvných strán v zmysle § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, rieši prioritne skutkové otázky (skúma a zamýšľa sa nad tým, či sú ustanovenia zmluvy jasné, aký majú zmysel). Výsledkom tejto činnosti sú skutkové zistenia a z nich vyvedené skutkové závery súdu. Hodnotiaci skutkový záver súdu, ktorý tvorí podstatu tohto výsledku, nemožno považovať za právne posúdenie veci, lebo jeho zodpovedanie je výsledkom vykonaného dokazovania v danom spore.

18.9. Pokiaľ ide o druhú označenú právnu otázku (bod 18.2. tohto uznesenia) podľa dovolateľov doposiaľ dovolacím súdom neriešenú, dovolatelia ako rozporný s § 563 Občianskeho zákonníka označili záver odvolacieho súdu, podľa ktorého sa žalovaná môže do omeškania dostať až po tom, ako jej vznikne povinnosť zaplatiť kúpnu cenu, avšak žalovanej doteraz povinnosť platiť nevznikla. Dovolatelia poukazovali na podľa ich názoru nesprávne právne závery odvolacieho súdu ohľadom správne aplikovanej právnej normy (§ 563 Občianskeho zákonníka), s ktorými polemizovali a poskytovali vlastné vysvetlenia a interpretáciu udalostí a konania dotknutých subjektov a na to nadväzujúce právne konštrukcie, týkajúce sa momentu vzniku omeškania žalovanej s plnením.

18.10. V oboch prípadoch dovolatelia podrobili kritike rozhodnutie odvolacieho súdu a vysvetlili, v čom vidia nesprávnosť záverov, na ktorých odvolací súd založil svoje rozhodnutie, avšak ani pri posudzovaní podaného dovolania z hľadiska jeho obsahu (§ 124 ods. 1 CSP) nemožno ustáliť, konkrétne ktorú právnu otázku (resp. otázky) riešenú odvolacím súdom považovali za podstatnú z hľadiska § 421 ods. 1 písm. b) CSP ako právnu otázku doposiaľ v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu neriešenú. Nespokojnosť so zamietajúcim výrokom napadnutého rozsudku, založeným na závere, že žalovanej do dňa vyhlásenia napadnutého rozsudku povinnosť plniť kúpnu cenu nevznikla, a teda sa nemohla ani s jej plnením dostať do omeškania, navyiac odôvodnená okolnosťami, ktoré majú v danom prípade skutkový charakter, nie je správnym spôsobom vymedzená právna otázka, iba sformulovaný nesúhlas s meritórnym rozhodnutím vo veci.

18.11. Dovolací súd pripomína, že svoje rozhodnutie nemôže založiť na vlastných domnienkach alebo predpokladoch, nemôže nahradzovať kvalifikovaný servis poskytovaný právnym zástupcom, lebo vymedzenie predmetu a rozsahu dovolania patrí do výlučnej sféry dovolateľa (porovnaj IV. ÚS 372/2020). Nie je úlohou najvyššieho súdu „hádať“, čo povedal dovolateľ, ale ani vyžadovať akúsi dokonalú formuláciu uplatneného dovolacieho dôvodu (porovnaj III. ÚS 223/2021).

18.12. Na základe uvedeného dovolací súd uzavrel, že dovolacia argumentácia dovolateľov v tejto časti (body 18.1. a 18.2. tohto uznesenia) nezodpovedá požiadavkám stanoveným v § 421 ods. 1 písm. b) v spojení s § 431 až § 435 CSP, pretože jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom neuviedli (konkrétne) právnu otázku riešenú odvolacím súdom. Dovolací súd poznamenáva, že samotné spochybňovanie správnosti skutkových zistení a vyhodnotenia dôkazov súdom, či sama polemika s rozhodnutím odvolacieho súdu alebo prosté spochybňovanie správnosti jeho rozhodnutia, prípadne kritika jeho prístupu zvoleného pri právnom posudzovaní žalobou uplatneného nároku, významovo

nezodpovedajú kritériám uvedeným v § 421 ods. 1 CSP a § 431 až § 435 CSP.

K dovolaniu podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP

19. V ustanovení § 421 ods. 1 písm. a) CSP je výslovne zakotvená záväznosť judikatúry ako nepriama záväznosť vyplývajúca z jej osobitej povahy, kde rozpor s judikatúrou zakladá možnosť dovolacieho prieskumu.

19.1. Pre právnu otázku, ktorú má na mysli § 421 ods. 1 písm. a) CSP, je charakteristický „odklon“ jej riešenia, ktorý zvolil odvolací súd, od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Ide tu teda o situáciu, v ktorej sa už rozhodovanie senátov dovolacieho súdu ustálilo na určitom riešení právnej otázky, odvolací súd sa však svojím rozhodnutím odklonil od „ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu“ vyjadrenej najmä v rozhodnutiach alebo stanoviskách najvyššieho súdu, ktoré sú publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky, ale tiež opakovane vo viacerých rozhodnutiach najvyššieho súdu, alebo dokonca aj v jednotlivom, dosiaľ nepublikovanom rozhodnutí, pokiaľ neskôr vydané rozhodnutia najvyššieho súdu nespochybili názory obsiahnuté v rozhodnutí dosiaľ nepublikovanom (pozri sp. zn. 3Cdo/158/2017, 4Cdo/95/2017, 5Cdo/87/2017, 6Cdo/129/2017, 8Cdo/33/2017).

19.2. Ani vo vzťahu k dovolaciemu dôvodu podľa § 321 ods. 1 písm. a) CSP dovolatelia konkrétnu právnu otázku nesformulovali. V dovolaní (§ 124 ods. 1 CSP) namietali, že odvolací súd pochybil, keď nevezal do úvahy ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Prezentovali názor, že odvolací súd sa nezaoberal konkrétnymi dôvodmi, pre ktoré nemohol kataster povoliť vklad v prospech žalovanej a nevyhodnotil, či tieto dôvody, pozostávajúce z úkonov žalovanej, neboli v rozpore s dobrými mravmi. Prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP v spojení s ustanovením § 432 CSP odôvodňovali rozporom napadnutého rozsudku s a) rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 22. marca 2018 sp. zn. 3Cdo/137/2017, b) rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 26. apríla 2012 sp. zn. 5Cdo/26/2011, c) Spoločným stanoviskom občianskoprávneho kolégia dovolacieho súdu a obchodnoprávneho kolégia dovolacieho súdu z 20. októbra 2015 uverejneného v Zbierke stanovísk Slovenskej republiky a súdov SR č. 8/2015, d) nálezom Ústavného súdu ČR I. ÚS 1250/20 z 3. marca 2021.

19.3. Podľa § 3 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávnych vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

19.4. Dobrými mravmi sú pravidlá správania sa, ktoré sú v prevažnej miere v spoločnosti uznávané a tvoria základ fundamentálneho hodnotového poriadku (porovnaj rozhodnutie ústavného súdu sp. zn. IV. ÚS 55/2011). V praxi všeobecných súdov sa pojmom dobré mravy (boni mores) označuje súhrn základných spoločenských, kultúrnych a mravných noriem, ktoré preukázali počas historického vývoja určitú mieru stálosti (nemennosti), vyjadrujú podstatné historické tendencie a stotožňuje sa s nimi podstatná časť spoločnosti (porovnaj rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 5Cdo/151/2009). Dobré mravy sú považované za kritérium, podľa ktorého sa v najrozmanitejších oblastiach práva posudzuje správanie subjektov práva s tým, že konanie proti dobrým mravom býva adekvátne sankcionované. I keď pojem dobré mravy nie je v právnom poriadku Slovenskej republiky definovaný, viaceré zákony obsahujú priamy odkaz na dobré mravy. O prípad konania v rozpore s dobrými mravmi ide tiež vtedy, keď konajúci síce navonok postupuje v medziach svojho práva, ale realizáciou tohto práva sleduje poškodenie druhého účastníka právneho vzťahu. Zo strany takto konajúceho subjektu ide len formálne o výkon práva; jeho skutočným zámerom a tiež účelom jeho konania totiž nie je vykonať (svoje) právo, ale poškodiť právo (niekoho iného) [rozhodnutie najvyššieho súdu z 22. marca 2018 sp. zn. 4Cdo/146/2017].

19.5. V rozsudku z 22. marca 2018 sp. zn. 3Cdo/137/2017 sa Najvyšší súd Slovenskej republiky zaoberal otázkou vznesenia námietky premlčania v rozpore s dobrými mravmi. V bode 13. rozhodnutia

uviedol: „... Rozpor s dobrými mravmi spočíva v tom, že výkon práva sa prieči spoločensky uznávaným názorom, ktoré vo vzájomných vzťahoch určujú, aký má byť obsah ich konania, aby bol súladný so všeobecnými zásadami spoločnosti. Vo všeobecnosti ide o prípad konania v rozpore s dobrými mravmi vtedy, keď konajúci síce formálne postupuje v medziach svojho práva, ale realizáciou tohto práva sleduje poškodenie druhého účastníka právneho vzťahu. V takom prípade síce ide o výkon práva, avšak výkon práva v rozpore s dobrými mravmi, pre ktorý je typické, že konajúcemu v skutočnosti nejde o dosiahnutie cieľov, ktoré právo s takým konaním spája, ale mu ide o to, aby vedľajšie účinky jeho konania viedli k stavu jemu vyhovujúcemu, avšak poškodzujúcemu druhú stranu. Taký výkon práva, i keď je so zákonom formálne v súlade, je v skutočnosti výkonom práva iba zdanlivým, lebo jeho účelom nie je vykonať (svoje) právo, ale poškodiť právo (niekoho iného).“

19.6. V rozsudku z 26. apríla 2012 sp. zn. 5Cdo/26/2011 najvyšší súd riešil otázku primeranosti a súladu v zmluve o pôžičke dohodnutým úrokom s dobrými mravmi. Uviedol, že „Správne už odvolací súd uviedol, že podľa ustálenej súdnej judikatúry, ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, patrí k právnym normám s relatívne neurčitou (abstraktnou) hypotézou, t. j. k právnym normám, ktorých hypotéza nie je stanovená priamo právnym predpisom, a ktoré tak prenechávajú súdu, aby podľa svojho uváženia v každom jednotlivom prípade sám vymedzil hypotézu právnej normy zo širokého, dopredu neobmedzeného okruhu okolností. Pri posudzovaní, či konanie účastníka občianskoprávneho vzťahu je v súlade, či v rozpore s dobrými mravmi, zákon výslovne neurčuje, z akých hľadísk má súd vychádzať, preto závisí v každom prípade na úvahe súdu. Rozhodnutie o tom, či sú splnené podmienky pre použitie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka alebo § 39 Občianskeho zákonníka, je vždy potrebné urobiť po starostlivej úvahe, v rámci ktorej musia byť zvážené všetky rozhodujúce okolnosti.“

19.7. V Spoločnom stanovisku občianskoprávneho kolégia a obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 20. októbra 2015 uverejneného v Zbierke stanovísk NS a súdov SR č. 8/2015 k postupu súdov nižšieho stupňa vo veciach návrhov s uplatneným právom zo zmenky vo vzťahu k ochrane spotrebiteľa, najvyšší súd ako jeden zo záverov uviedol „Určujúcim pri hľadaní práva má byť, že v každej veci je potrebné vychádzať z individuálnych okolností každého jednotlivého prípadu, ktoré vychádzajú zo skutkových zistení všeobecných súdov. Je povinnosťou všeobecného súdu zohľadniť všetky relevantné individuálne okolnosti súdnej veci a prihliadnuť na ne aj cez prizmu dobrých mravov, keďže nesúlad právneho úkonu s nimi vedie k jeho neplatnosti. Povinnosť všeobecného súdu posúdiť uplatnený nárok aj z hľadiska súladu s dobrými mravmi je zvýraznená v tých prípadoch, keď ju účastník konania výslovne namieta, musí však na ňu prihliadať aj v prípadoch, kedy takýto rozpor zistí súd sám pri prieskume ex officio, keďže na absolútnu neplatnosť úkonu súd musí prihliadať ex lege. Dobré mravy pôsobia ako korektív najmä v takých situáciách, kedy sú práva a povinnosti strán právneho vzťahu v zjavnej nerovnováhe. Sociálno-právne chápanie zmluvnej slobody sa môže uplatniť len za predpokladu približne vyváženého pomeru síl účastníkov zmluvy, a len za tohto predpokladu sa môže stať prostriedkom primeraného vyrovnania záujmov, ako už bolo vyslovené niekoľkokrát aj v rozhodnutiach Ústavného súdu SR.“

19.8. Vo vzťahu k argumentácii dovolateľov o odklone odvolacieho súdu od nálezů Ústavného súdu ČR I. ÚS 1250/20 z 3. marca 2021 treba uviesť, že v zmysle judikátu R 71/2018 patria do pojmu „ustálená rozhodovacia prax dovolacieho súdu“ (§ 421 ods. 1 CSP) predovšetkým stanoviská alebo rozhodnutia najvyššieho súdu, ktoré sú (ako judikáty) publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky. Súčasťou ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu je tiež prax vyjadrená opakovane vo viacerých nepublikovaných rozhodnutiach najvyššieho súdu, alebo dokonca aj v jednotlivom, dosiaľ nepublikovanom rozhodnutí, pokiaľ niektoré neskôr vydané (nepublikované) rozhodnutia najvyššieho súdu názory obsiahnuté v skoršom rozhodnutí nespochybnili, prípadne tieto názory akceptovali a z hľadiska vecného na ne nadviazali. Do ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu nepatria rozhodnutia ústavného súdu, krajských súdov Slovenskej republiky, Najvyššieho súdu a Ústavného súdu Českej republiky, ani Európskeho súdu pre ľudské práva (pozri sp. zn. 3Cdo/6/2017, 3Cdo/165/2018, 6Cdo/79/2017). Pokiaľ sa riešenie určitej právnej otázky odvolacím súdom prípadne odkloní od právnych záverov prijatých týmito súdmi, nemôže ísť o odklon relevantný v zmysle ustanovenia § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

19.9. V rozhodovanej veci súd prvej inštancie posledným rozsudkom vyhovel žalobe (aj) v časti o zaplatenie 245.635 eur s príslušenstvom s odôvodnením, že žalovaná svojím konaním dosiahla to, že zmarila lehotu na vydanie peňazí z notárskej úschovy, pričom jej argumentácia, že žalobcovia nesplnili podmienky na uvoľnenie kúpnej ceny z úschovy, bolo podľa názoru súdu prvej inštancie v rozpore s dobrými mravmi. Odvolací súd predmetný rozsudok súdu prvej inštancie v označenej časti zmenil tak, že žalobu zamietol, pričom svoje rozhodnutie v časti o neexistencii povinnosti žalovanej plniť žalobcom kúpnu cenu založil na skutkovom zistení, že strany sporu úhradu kúpnej ceny za nehnuteľnosť v prospech žalobcov viazali na splnenie troch kumulatívnych podmienok, z ktorých ku dňu vyhlásenia rozhodnutia dve splnené neboli.

19.10. Z uvedeného vyplýva (a dovolatelia to sami v dovolaní uvádzajú), že odvolací súd konanie žalovanej z hľadiska dobrých mravov (§ 3 Občianskeho zákonníka) vôbec neposudzoval. Argumentácia žalobcov o odklone odvolacieho súdu od ustálenej súdnej praxe dovolacieho súdu v otázke dobrých mravov, vyjadrenej v dovolateľmi prezentovaných rozhodnutiach Najvyššieho súdu Slovenskej republiky tak nemôže byť naplnením dovolacieho dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP, a to práve preto, že na riešení tejto právnej otázky odvolací súd svoje rozhodnutie nezaložil.

19.11. Dovolací súd na okraj poznamenáva, že dovolateľmi akcentované konanie žalovanej, v dôsledku ktorého do dňa vyhlásenia napadnutého rozsudku podľa ich tvrdenia nemohlo dôjsť k splneniu kumulatívnych podmienok pre úhradu kúpnej ceny v prospech žalobcov 1/, 2/, by ani v prípade rozporu s dobrými mravmi samo osebe nemohlo viesť k záveru o tom, že v dôsledku tohto konania žalovanej došlo k vzniku povinnosti žalovanej uhradiť žalobcom 1/, 2/ kúpnu cenu odlišným spôsobom, ako bolo stranami v kúpnej zmluve dojednané tak, ako sa žalobcovia v dovolaní domáhajú. Aplikácia ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka totiž nemôže viesť k vzniku, zmene alebo zániku práv a povinností, keď s odkazom na toto ustanovenie možno len odmietnuť ochranu (zdanlivému) výkonu práva, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi (porovnaj rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/49/96, rozsudok z 30. marca 2011 sp. zn. 3Cdo/144/2010, rozsudok z 21. augusta 2025 sp. zn. 4Cdo/111/2024).

20. Zhrnúc vyššie uvedené dovolací súd konštatuje, že dovolanie žalobcov 1/, 2/ v časti namietajúcej vadu podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP, ako i v časti namietajúcej vadu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP je neprípustné pre nevymedzenie dovolacieho dôvodu spôsobom uvedeným v § 431 až § 435 CSP. Z uvedeného dôvodu dovolací súd dovolanie ako celok odmietol (§ 448 CSP).

21. O nároku na náhradu trov dovolacieho konania dovolací súd rozhodol v zmysle § 453 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP tak, že žalovanej priznal nárok na náhradu trov dovolacieho konania voči žalobcom 1/, 2/ v súlade so zásadou úspechu vyplývajúcou z § 255 ods. 1 CSP s tým, že o výške náhrady trov dovolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie v zmysle § 262 ods. 2 CSP.

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

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.