

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	9Cdo/176/2023
Identifikačné číslo spisu:	1316206630
Dátum vydania rozhodnutia:	11.12.2024
Meno a priezvisko:	JUDr. Martin Holíč
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2024:1316206630.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobkyne C.E. Z., nar. XX. K. XXXX, D., C. XX, zastúpenej splnomocnencom Malata, Pružinský, Hegedűš & Partners s. r. o., Bratislava, Prievozská 4/B, IČO: 47 239 921, proti žalovanej obchodnej spoločnosti Tymián Development, s. r. o., Bratislava, Námestie Andreja Hlinku 3, IČO: 36 785 962, zastúpenej advokátom Mgr. Michalom Bouškom, Bratislava, Landererova 12, o zaplatenie 7.000 eur s príslušenstvom, vedenom na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. B3-45C/92/2016, pôvodne vedenom na Okresnom súde Bratislava III pod sp. zn. 45C/92/2016, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 26. apríla 2023 sp. zn. 4Co/27/2022, takto

rozhodol:

Dovolanie o d m i e t a.

Žalovaná má voči žalobkyni nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Bratislava III (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom z 24. júna 2021 č. k. 45C/92/2016-287 zamietol žalobu žalobkyne, ktorou sa od žalovaného po čiastočnom späťvzatí žaloby domáhala zaplatenia 7.000 eur spolu s 9,05% ročným úrokom z omeškania od 30. 12. 2015 do zaplatenia a žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie a aj náhradu trov pôvodného odvolacieho konania v rozsahu 100%.

1.1. Vychádzal zo žaloby podanej na tých skutkových tvrdeniach, že žalobkyňa ako záujemca a žalovaný ako predávajúci č. 2 uzatvorili dňa 23. 09. 2015 rezervačnú zmluvu, predmetom ktorej bola rezervácia špecifikovaných nehnuteľností, o kúpu ktorých prejavila žalobkyňa vážny záujem. Za účelom deklarácie záujmu o nehnuteľnosti uhradila žalobkyňa žalovanému rezervačný poplatok vo výške 7.000 eur, ktorý sa mal následne po uzavretí kúpnej zmluvy na nehnuteľnosť považovať za splatenú prvú časť kúpnej ceny, pričom k uzatvoreniu kúpnej zmluvy na nehnuteľnosti malo dôjsť najneskôr do dňa 23. 12. 2015. Podľa článku II. ods. 4 rezervačnej zmluvy, boli predávajúci povinní poskytnúť žalobkyni všetku súčinnosť potrebnú k vybaveniu úveru v akejkoľvek banke na splatenie časti kúpnej ceny za nehnuteľnosti, ktorá bola financovaná prostredníctvom úveru. Žalobkyňa pre čerpanie hypotekárneho úveru na nehnuteľnosť potrebovala banke predložiť od predávajúcich štandardnú dokumentáciu

developeru k nehnuteľnostiam a to alternatívne, buď právoplatné kolaudačné rozhodnutie na nehnuteľnosti podľa rezervačnej zmluvy alebo právoplatné stavebné povolenie reflektujúce predĺženú dobu splatnosti stavebného povolenia na nehnuteľnosti podľa rezervačnej zmluvy a aktuálnych stavebníkov. Nakoľko ani po opakovaných výzvach nedošlo zo strany predávajúcich k predloženiu relevantných dokumentov, žalobkyňa im zaslala výzvu na poskytnutie súčinnosti dňa 15. 12. 2015. Zo strany predávajúcich nedošlo k splneniu povinnosti titulom súčinnosti ani v nadväznosti na zmienenú výzvu, pričom predávajúci neustále trvali na termíne uzatvorenia kúpnej zmluvy do 23. 12. 2015 a to bez toho, aby boli ochotní so žalobkyňou kooperovať pri predložení dokumentácie banke. Žalobkyňa bola nútená pristúpiť k ukončeniu záväzkového právneho vzťahu s predávajúcimi a to odstúpením od rezervačnej zmluvy dňa 21. 12. 2015 z dôvodu, že k neuzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo titulom prekážky na strane predávajúcich a preto vyzvala žalovaného ako subjekt, ktorý podľa rezervačnej zmluvy bol oprávnený na prijatie a vrátenie zálohy na vrátenie rezervačného poplatku podľa čl. III bodu 1. rezervačnej zmluvy. Tvrdila, že žalovaný jej bol povinný vrátiť rezervačný poplatok v lehote do 3 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia 29. 12. 2015, nakoľko písomné odstúpenie bolo žalovanému doručené dňa 22. 12. 2015.

1.2. Zistený skutkový stav súd prvej inštancie právne posúdil podľa § 491 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), § 50a ods. 1, 2 OZ, § 48 ods. 1, 2 OZ § 451 ods. 1, 2 OZ a § 544 ods. 1, 2 OZ. Vykonaným dokazovaním mal súd prvej inštancie za nesporne preukázané, že strany sporu uzatvorili dňa 23. 09. 2015 rezervačnú zmluvu, ktorú posúdil ako zmluvu o budúcej zmluve podľa § 50a a nasl. OZ. Zaujal právny názor, že rezervačná zmluva obsahovala zákonom stanovené podmienky, bola uzavretá písomnou formou, obsahovala záväzok zmluvných strán dojednať budúcu konečnú zmluvu, obsahovala dohodnutú dobu, do ktorej mala byť uzavretá hlavná zmluva a obsahovala všetky náležitosti budúcej zmluvy. V predmete zmluvy žalobkyňa ako záujemkyňa vyhlásila, že má skutočný a vážny záujem o kúpu nehnuteľností uvedených v článku II. ods. 1 písm. a/ - e/ tejto zmluvy a zaviazala sa v lehote najneskôr do 23. decembra 2015 uzavrieť s predávajúcimi kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva v prospech záujemcu. Za účelom potvrdenia svojho vyhlásenia a ako zábezpeku splnenia svojho záväzku žalobkyňa dňa 23. 09. 2015 zaplatila žalovanému ako predávajúcemu 2/ na účet sumu 7.000 eur (rezervačný poplatok). V súvislosti s uhradením rezervačného poplatku sa predávajúci 1/ X.. E. K. a predávajúci 2/ Tymián Development s.r.o., Bratislava zaviazali neponúknuť nehnuteľnosť na predaj tretím osobám a zabezpečiť záujemcovi príležitosť uzavrieť v dojednanej lehote kúpnu zmluvu, najneskôr dňa 23. 12. 2015. Zopakoval, že žalobkyňa výzvou na poskytnutie súčinnosti podľa rezervačnej zmluvy adresovanou žalovanému dňa 11. 12. 2015 ho vyzvala na doloženie dokumentov nevyhnutných na posúdenie jej financujúcou bankou najneskôr do 16. 12. 2015. Žalovaný v odpovedi na výzvu na poskytnutie súčinnosti dňa 17. 12. 2015 uviedol, že banka odmietla uznať žalovaným predložené doklady, doteraz akceptované všetkými inými bankami, preto dňa 02. 12. 2015 požiadal Obec K. o vydanie kolaudačného rozhodnutia na dom postavený na par. č. XXX/XXX (o kolaudáciu domu žiadajú až po predaji kupujúcim a zariadení domu), ktoré mala banka akceptovať a podľa vyjadrenia stavebného úradu malo byť kolaudačné rozhodnutie vydané v januári 2016. Z uvedeného dôvodu žalovaný predložil žalobkyňi Dodatok č. 1. k rezervačnej zmluve s navrhnutou zmenou zmluvy v tom, že ku kúpnej zmluve dôjde najneskôr dňa 12. 02. 2016. Dodatok k rezervačnej zmluve žalobkyňa nepodpísala a jednostranným právnym úkonom zo dňa 21. 12. 2015 od rezervačnej zmluvy uzatvorenej so žalovaným odstúpila.

1.3. Vykonaným dokazovaním mal súd prvej inštancie za nesporne preukázané, že odstúpenie od zmluvy nebolo zmluvnými stranami dohodnuté v rezervačnej zmluve uzavretej písomnou formou dňa 23. 09. 2015 a odstúpenie od zmluvy o budúcej zmluve nevyplýva z OZ a ani z iného zákona. Výslovil, že žalobkyňa na odstúpenie od rezervačnej zmluvy ako jednostranného právneho úkonu zo dňa 21. 12. 2015 adresovaného žalovanému nemala právny dôvod, od rezervačnej zmluvy odstúpila neplatne. Pokiaľ ide o námietku žalobkyne, že si nemohla uplatňovať iné sankcie voči žalovanému, a mohla iba odstúpiť od zmluvy, uviedol, že každý z účastníkov si môže vymieniť odstúpenie od zmluvy a dojednať pre tento prípad odstúpenie podľa § 497 OZ. Konštatoval, že v rámci zmluvnej voľnosti si môže každá zmluvná strana vymieniť právo odstúpiť od zmluvy so záväzkom v podobe odstúpeného pre prípad porušenia konkrétnej povinnosti, táto forma zrušenia záväzku umožňuje zmluvnej strane rozmyslieť si obchod alebo iný zmluvný vzťah skôr, než sa začnú uplatňovať subjektívne práva a povinnosti. Pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti bola v článku III. bodu 2 rezervačnej zmluvy dojednaná medzi stranami

sporu zmluvná pokuta. Ak záujemca nesplní svoj záväzok podľa článku I. tejto zmluvy, zaviazal sa zaplatiť predávajúcemu č. 2 zmluvnú pokutu vo výške 7.000 eur, zmluvná pokuta sa započítala voči zaplatenému rezervačnému poplatku, t.j. v takom prípade mal predávajúci č. 2 právo ponechať si rezervačný poplatok v plnej výške. Dospel k záveru, že zmluvná pokuta bola platne dojednaná, spĺňala obligatórne náležitosti stanovené zákonom, nakoľko bola uzavretá v písomnej forme a výška zmluvnej pokuty bola dojednaná v sume 7.000 eur. Výkonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že žalovaný poskytol potrebnú súčinnosť, aby mala žalobkyňa príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu v lehote do 23. 12. 2015. Žalovaný predložil relevantné doklady, dňa 28. 10. 2015 poskytol banke právoplatné stavebné povolenie, zmluvu o prevode práv a povinností zo stavebného povolenia na žalovaného, následne súhlasil s návrhom banky poskytujúcej žalobkyni úver predložiť kolaudačné rozhodnutie. Predmetom kúpnej zmluvy mal byť rozostavaný rodinný dom, žalovaný nad rámec svojich povinností z rezervačnej zmluvy dňa

02. 12. 2015 podal na Obec K. návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia, pričom podľa vyjadrenia stavebného úradu kolaudačné rozhodnutie malo byť vydané v januári 2016. Žalovaný mal záujem sa so žalobkyňou dohodnúť na riešení daného stavu a navrhol ďalší postup ešte pred skončením platnosti rezervačnej zmluvy, vyzval žalobkyňu na uzavretie dodatku ku kúpnej zmluve vzhľadom na požiadavky kladené bankou a žalobkyni umožnil uzatvorenie kúpnej zmluvy do 12. 02. 2016, avšak žalobkyňa porušila svoj záväzok na uzavretie kúpnej zmluvy, neposkytla súčinnosť žalovanému, neprejavila záujem rokovať a uzavrieť dodatok k rezervačnej zmluve, na čom sa zmluvné strany dohodli v článku IV. rezervačnej zmluvy, preto tvrdenie žalobkyne, že nebolo možné spravodlivo od nej požadovať ďalšie predĺženie lehoty na uzatvorenie kúpnej zmluvy, nakoľko žalobkyňa nedostala žiadnu záruku a mala za to, že žalovaný bude pasívny, súd prvej inštancie nepovažoval za dôvodné.

1.4. Súd prvej inštancie za podmienku platnosti zmluvnej pokuty označil primeranosť tejto sankcie v porovnaní so závažnosťou nesplnenia záväzku. Súd považoval zmluvnú pokutu za primeranú sankciu s prihliadnutím na skutočnosť, že rezervačná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 23. 12. 2015, ak by k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo zo strany predávajúcich, žalovaný bol povinný vrátiť rezervačný poplatok zájemcovi (žalobkyni), podľa článku III. bodu 1 zmluvy, žalovaný sa zaviazal za podmienky uhradenia rezervačného poplatku neponúknuť nehnuteľnosti na predaj tretím osobám, ak by záujemca, (žalobkyňa) nesplnila svoj záväzok podľa článku I. zmluvy zaviazala sa žalovanému zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 7.000 eur, podľa článku III. bodu 2. zmluvy. Posúdil, že jednotlivé ustanovenia rezervačnej zmluvy boli individuálne dohodnuté so žalobkyňou (spotrebiteľom) v článku V. bodu 5 rezervačnej zmluvy, s ktorými sa mala možnosť oboznámiť pred podpísaním rezervačnej zmluvy, zmluvné podmienky, ktoré sa týkali hlavného predmetu plnenia, primeranosti ceny, boli vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne, preto zaujal právny názor, že sa nejedná o neprijateľnú zmluvnú podmienku podľa § 53 ods. 4 OZ. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že zmluvná pokuta dojednaná stranami sporu nespôsobuje značnú nerovnováhu medzi právami a povinnosťami zmluvných strán. Pri posúdení primeranosti výšky dojednania o zmluvnej pokute súd prvej inštancie prihliadol k celkovým okolnostiam a významu zabezpečovanej povinnosti, ktorá smerovala k uzavretiu kúpnej zmluvy, kúpna cena bola dojednaná v sume 171.680 eur, dohodnutú výšku zmluvnej pokuty v sume 7.000 eur preto nepovažoval za neprimeranú a v rozpore s dobrými mravmi. Zohľadnil, že obsah právneho úkonu ohľadne zmluvnej pokuty, bol urobený v písomnej forme, určitosť prejavu vôle bola daná obsahom listiny, určitosť písomného prejavu vôle je objektívna kategória a taký prejav vôle by nemal vzbudzovať pochybnosti o jeho obsahu. V občianskoprávných vzťahoch majú účastníci rovnaké postavenie a vzájomné práva a povinnosti si môžu upraviť dohodou, ak to zákon výslovne nezakazuje. Zaujal názor, že bolo preto aj na vôli zmluvných strán, na akej výške zmluvnej pokuty sa dohodnú, v danom prípade bola zmluvná pokuta dojednaná písomne vo výške 7.000 eur, na základe uvedených dôvodov na strane predávajúceho ako aj na strane kupujúceho (článok III. bod 1 a 2 rezervačnej zmluvy). Mal za to, že predovšetkým treba rešpektovať rovnosť zmluvných strán už pri uzatváraní zmluvy, ich slobodné rozhodovanie v rámci zmluvnej autonómie. Súhlasil, že súd má povinnosť chrániť spotrebiteľa ako slabšiu zmluvnú stranu, či už z dôvodu informovanosti alebo slabšej vyjednávacej pozície, avšak mal za to, že aj spotrebiteľ je povinný postupovať obozretné, dôsledne sa so zmluvnými podmienkami oboznámiť, v prípade nejasností si vyžiadať ich ozrejenie druhou zmluvnou stranou, prípadne inou znalou osobou a až po dôkladnom zvážení rozhodujúcich skutočností sa rozhodnúť, či do zmluvného vzťahu vstupuje, alebo nie. Uzavrel, že nemožno nad rámec zákona poskytnúť ochranu konaniu spotrebiteľa, ktoré možno hodnotiť ako

nezodpovedné

len preto, že žalobkyňa má postavenie spotrebiteľa. Dospel preto k záveru, že nakoľko žalobkyňa si nespĺnila svoj záväzok a neuzavrela kúpnu zmluvu so žalovaným, vznikla jej povinnosť zaplatiť žalovanému zmluvnú pokutu vo výške 7.000 eur. Konštatoval, že keďže žalovaný mal zaplatenú predmetnú sumu 7.000 eur, nebolo potrebné zo strany žalobkyne zaplatiť zmluvnú pokutu, keď povinnosť na zaplatenie zmluvnej pokuty bola splnená tým, že žalovaný si ponechal zaplatený rezervačný poplatok v plnej výške. Výhodnotil, že takýto postup bol v zmluve medzi stranami výslovne dohodnutý. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie v zmysle zásady úspešnosti v konaní podľa § 255 ods. 1 CSP, žalovaný mal vo veci plný úspech.

2. Krajský súd v Bratislave (ďalej len „odvolací súd“) na odvolanie žalobkyne rozsudkom z 26. apríla 2023 sp. zn. 4Co/27/2022 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a žalovanej priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

2.1. Odvolací súd dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne nie je dôvodné. Súd prvej inštancie riadne zistil skutkový stav veci, keď vykonal dokazovanie správnym smerom a v rozsahu potrebnom pre posúdenie opodstatnenosti žaloby a výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil. Svoje skutkové a právne závery v napadnutom rozhodnutí aj náležite a dostatočne odôvodnil (§ 220 ods. 2 CSP). Odvolací súd sa s jeho právnym záverom o nedôvodnosti žalobou uplatneného nároku žalobkyne proti žalovanému na vydanie bezdôvodného obohatenia, resp. zaplatenie zmluvnej pokuty stotožňuje a konštatuje správnosť jeho dôvodov (§ 387 ods. 2 CSP). V odvolaní uvádzané argumenty nie sú spôsobilé privodiť iný než napadnutým rozsudkom vyslovený právny záver o nedôvodnosti jej žaloby, keď v odvolaní uvádzané argumenty nepredstavujú také, s ktorými by sa súd prvej inštancie v rámci odôvodnenia napadnutého rozsudku nevysporiadal alebo by im nevenoval náležitú pozornosť. Odvolací súd už v predchádzajúcom zrušujúcom uznesení zo dňa 31. 01. 2020 č. k. 4Co/191/2018-210 uzavrel, že žalobkyňa od rezervačnej zmluvy uzatvorenej so žalovaným odstúpila pred termínom na uzavretie kúpnej zmluvy, t. j. v čase trvania zmluvného záväzkového vzťahu so žalovaným založeného touto zmluvou. Poukázal na ust. § 48 ods. 1 OZ, podľa ktorého od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Následne súd prvej inštancie vyhodnotením vykonaného dokazovania správne logicky a teda zákonom zodpovedajúcim spôsobom zistil a ustálil, že odstúpenie od zmluvy nebolo zmluvnými stranami dohodnuté v rezervačnej zmluve uzatvorenej písomnou formou dňa 23. 09. 2015, hoci každý z účastníkov zmluvných vzťahov si podľa § 497 OZ môže vymieniť odstúpenie od zmluvy a dojednať si pre tento prípad odstúpné, ktorá forma zrušenia záväzku umožňuje zmluvnej strane, spotrebiteľa ani dodávateľa nevynímajúc, rozmyslieť si obchod alebo iný zmluvný vzťah skôr, než sa začnú uplatňovať subjektívne práva a povinnosti. Tiež zaujal správny právny názor, že možnosť odstúpenia od budúcej zmluvy uzatvorenej podľa § 50a OZ z OZ ani z iného zákona nevyplyva, pričom odvolací súd doplnil, že zákonná úprava pre možnosť odstúpenia od zmluvy nevyplyva ani z ust. § 51 OZ, ak by bola rezervačná zmluva právne posúdená ako iná osobitne nepomenovaná zmluva. Súd prvej inštancie dospel preto k správne a jedinému možnému právnemu záveru, že žalobkyňa od tejto zmluvy odstúpila neplatne a táto týmto jednostranným právnym úkonom žalobkyne adresovaným žalovanému nezanikla.

2.2. Po skutkovom zistení, že v lehote zmluvne dohodnutej nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy medzi stranami sporu, súd prvej inštancie správne procesne postupoval, ak zistený skutkový stav hodnotil za účelom právneho posúdenia, či k neuzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo z dôvodu nesplnenia záväzku žalobkyne ako záujemcu o prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo z dôvodu porušenia zmluvných povinností žalovaným pre neposkytnutie súčinnosti v súvislosti s možnosťou čerpania hypotekárneho úveru žalobkyňou. Odvolací súd sa stotožnil so skutkovým zistením súdu prvej inštancie, že žalovaný poskytol žalobkyni súčinnosť, na ktorú sa v rezervačnej zmluve zaviazal a to poskytnúť žalobkyni príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu do 23. 12. 2015, nakoľko jej financujúcej banke predložil relevantné doklady. Z uvedeného nemožno uzavrieť, že by žalovaný zmluvne dohodnutú súčinnosť neposkytol a že by svojím konaním porušil zmluvné povinnosti dojednané so žalobkyňou, nakoľko dokonca nad rámec svojich zmluvných povinností dňa 02. 12. 2015 požiadal Obec K. o vydanie kolaudačného rozhodnutia, ktoré podľa vyjadrenia obce malo byť vydané v januári 2016. Súd prvej inštancie pri rozhodovaní správne zohľadnil záujem žalovaného o dohodu so žalobkyňou a navrhnutie dodatku k rezervačnej zmluve týkajúceho sa predĺženia doby, do ktorej má dôjsť k uzavretiu kúpnej

zmluvy za účelom vyčkania vydania kolaudačného rozhodnutia a splnenia podmienok banky žalobkyne pre poskytnutie hypotekárneho úveru. Súd prvej inštalácie preto dospel k správne právne záveru, že k neuzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo z dôvodu na strane žalobkyne, ktorá jednostranným odstúpením od zmluvy pred zmluvne dojednaným dňom 23. 12. 2015 jednostranne prejavila nezáujem o uzavretie kúpnej zmluvy, hoci neplatne. Bola preto povinná zaplatiť žalovanému zmluvne dojednanú zmluvnú pokutu vo výške rezervačného poplatku 7.000 eur a jej žaloba na vrátenie rezervačného poplatku je preto z tohto aspektu nedôvodná.

2.3. Pre účely komplexného právneho posúdenia opodstatnenosti žaloby a vzhľadom na odvolacie námietky žalobkyne bolo potrebné právne posúdiť, či dojednanie o zmluvnej pokute v rezervačnej zmluve uzatvorenej medzi stranami sporu nie je neprijateľné a tým neplatné vzhľadom na žalobkyňou tvrdený značný nepomer v právach a povinnostiach zmluvných strán s upozornením na jej slabšie postavenie v zmluvnom vzťahu ako spotrebiteľky a taktiež zaoberať sa výškou dohodnutej zmluvnej pokuty a s tým taktiež súvisiacu jej prípadnú neprijateľnosť. Odvolací súd sa nestotožnil s argumentáciou žalobkyne a nesúhlasil s tým, že ak povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu zaväzovala jednostranne len ju, ide o nerovnoprávne postavenie subjektov zmluvného vzťahu, nakoľko v širšom kontexte je potrebné zohľadniť to, že naproti tomu povinnosťou žalovaného ako podnikateľa v stavebnej činnosti s primárnym cieľom dosiahnutia čo najvyššieho zisku bolo zdržať sa po dobu platnosti rezervačnej zmluvy ponúknutia prevodu vlastníctva k nehnuteľnostiam aj za prípadnú vyššiu kúpnu cenu inému záujemcovi. Súd prvej inštalácie preto podľa názoru odvolacieho súdu správne považoval dojednanie o zmluvnej pokute za platné a primerané v porovnaní so závažnosťou nesplnenia záväzku žalobkyňou, navyše v bežnej praxi podľa názoru odvolacieho súdu aj bežne a notoricky zaužívané, keď ten istý záver a názor je plne aplikovateľný i pokiaľ ide o výšku zmluvnej pokuty, dohodnutej vo výške 4,1% z kúpnej ceny nehnuteľnosti, ktorá sa odvolaciemu súdu javí ako cena obchodu primeraná, pre žalobkyňu v prípade porušenia zmluvných povinností a vzhľadom na výšku nákladov žalovaného do stavby investovaných nelikvidačná a na druhej strane pre žalovaného práve vzhľadom na investovanie do predmetu budúcej kúpnej zmluvy nepredstavujúca neprimerané obohatenie sa. Odvolací súd poukazuje v tomto smere na súdnu judikatúru použitú žalovaným v rámci odvolacieho konania, na ktorú poukazuje, keď naopak súdna judikatúra predkladaná žalobkyňou bola vydaná v sporoch týkajúcich sa prevažne úverových, a teda svojim charakterom iných právnych vzťahov. Práve z tohto dôvodu je neopodstatnená odvolacia námietka žalobkyne vytykajúca súdu prvej inštalácie, že jeho rozhodnutie je nepredvídateľné, keďže nezohľadnil výsledky súdnej praxe a judikatúru v obdobných sporoch. Pokiaľ ide o odvoláciu námietku žalobkyne, že obsah rezervačnej zmluvy nemohla individuálne ovplyvniť, ale s ňou len ako s celkom súhlasiť alebo ju neuzavrieť, odvolací súd uvádza, že súd prvej inštalácie tento listinný dôkaz správne vyhodnotil, že nešlo o typizovanú formulárovú zmluvu bez možnosti jej pripomienkovania záujemkyňou, keďže v konaní bola preukázaná vzájomná komunikácia a korešpondencia strán sporu pred vznikom zmluvného vzťahu aj aj v rámci neho. Napriek spotrebiteľskému charakteru daného zmluvného vzťahu a postaveniu žalobkyne ako spotrebiteľky je namieste konštatácia súdu prvej inštalácie o nutnosti rešpektovania rovnosti zmluvných strán pri vzniku zmluvného vzťahu a rešpektovania slobodného rozhodovania v rámci zmluvnej autonómie, keď nie je v súlade s dobrými mravmi dojednané zmluvné vzťahy spotrebiteľom nedodržiavať, pričom postavenie slabšej strany nadobúda spotrebiteľ najmä až v súdnych konaniach zo zmluvných vzťahov vzniknutých v záujme jeho silnejšej súdnej ochrany pred dodávateľom profesionálom.

2.4. Neopodstatnená je aj odvolacia námietka žalobkyne o nedostatočnom odôvodnení napadnutého rozsudku, nakoľko zodpovedá požiadavkám kladeným na odôvodnenie súdneho rozhodnutia a jeho závery nie sú arbitrárne. Súd prvej inštalácie v odôvodnení rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanoviská strán sporovej veci, výsledky vykonaného dokazovania a citoval právne predpisy, ktoré na zistený skutkový stav aplikoval a z ktorých vyvodil svoje právne závery, keď i podľa ústavnej judikatúry do práva na spravodlivý súdny proces nepatrí právo účastníka konania (aktuálne strany sporu), aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (IV.ÚS 252/2004), ani právo na to, aby bol pred všeobecným súdom úspešný a aby sa rozhodlo v súlade s jeho požiadavkami (I.ÚS 50/2004). Súd prvej inštalácie veľmi prehľadne uviedol, na základe akých právnych titulov žalobkyňa uplatňuje žalovaný nárok a zrozumiteľne vysvetlil svoje právne úvahy vedúce ho k záveru, že vo vzťahu k týmto jednotlivým titulom žalobkyňa dôkazné bremeno o splnení zákonných predpokladov pre ich priznanie

nesplnila. Jeho závery sú konzistentné a dostatočne preskúmateľné pre obe strany sporu, pre laickú i odbornú právnickú verejnosť a taktiež i pre odvolací súd, ktorý sa so závermi súdu prvej inštancie, ako už uviedol vyššie, stotožňuje. Na základe uvedeného vyhodnotil odvolací súd odvolacie námietky žalobkyne za nedôvodné a napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

3. Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu, napádajúc ho v celom jeho rozsahu, podala žalobkyňa (ďalej aj „dovolateľka“) dovolanie, prípustnosť ktorého vyvodzovala z ust. § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. a) CSP. Navrhla, aby dovolací súd napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu zrušil a vec vrátil súdu druhej inštancie na ďalšie konanie, ako aj aby žalobkyni priznal nárok na náhradu trov dovolacieho konania v rozsahu 100%.

3.1. Prípustnosť dovolania v zmysle § 420 písm. f) CSP a porušenie práva na spravodlivý proces žalobkyňa videla v tom, že rozsudok odvolacieho súdu je nedostatočne odôvodnený. Nedostatok riadneho odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu je vadou zakladajúcou v zmysle § 420 písm. f) CSP dôvodnosť dovolania, čo vyplýva aj z viacerých rozhodnutí najvyššieho súdu, ako aj rozsiahlej judikatúry Ústavného súdu SR. Odhliadnuc od skutočností, že prakticky celá relevantná časť odôvodnenia napádaného rozsudku je viac ako nedostatočná a koncentruje sa približne na jednu stranu tohto rozhodnutia (body 34 až 36 napadnutého rozhodnutia), je zrejmé, že arbitrárnosť, a teda aj zmätočnosť napádaného rozsudku sa odráža minimálne v dvoch podstatných skutočnostiach, a to: i. odvolací súd sa v odôvodnení prakticky nevysporiadal so žiadnym podstatným tvrdením uvedeným žalobcom v odvolaní a ii. odvolací súd sa nevysporiadal ani so žiadnym z tvrdení žalobcu, ktoré uviedol v konaní na súde prvej inštancie. Odvolací súd sa v rámci odôvodnenia napádaného rozsudku napríklad ani len jedinou vetou nezmieňuje o tom, akým spôsobom sa vyrovnal so základnou námietkou žalobcu, ktorou žalobca v odvolaní namietal zjavnú nepreskúmateľnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie z dôvodu úplného ignorovania ustanovení na ochranu spotrebiteľa a tým absencie obligatórnych náležitostí odôvodnenia rozsudku podľa § 220 ods. 2 a 3 CSP. Odvolací súd v rozsudku teda nedal žalobcovi odpoveď ani len na základnú otázku, ktorú bol povinný v rámci odvolacieho konania posudzovať vôbec ako prvú. Absolútne nedostatočným a nezrozumiteľným spôsobom sa v odôvodnení napádaného rozsudku odvolací súd vysporiadal aj s právnou argumentáciou žalobcu, ktorú žalobca uviedol vo svojom odvolaní. Okrem už vyššie uvedeného, možno neexistenciu riadneho odôvodnenia napádaného rozsudku spôsobujúcu jeho zmätočnosť vidieť aj v skutočnosti, že hoci sa odvolací súd pri posudzovaní právnej otázky porušenia práv žalobcu ako spotrebiteľa v súdnom konaní celkom jasne odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe najvyšších súdnych autorít, tento svoj odklon sa odvolací súd v rámci odôvodnenia rozsudku ani len nepokúsil vysvetliť, či argumentačne (kriticky) konfrontovať s doterajšou rozhodovacou činnosťou Najvyššieho súdu SR.

3.2. Prípustnosť predkladaného dovolania odôvodňuje dovolateľka tiež existenciou dovolacieho dôvodu podľa ustanovenia § 421 ods. 1 písm. a) CSP, v zmysle ktorého je dovolanie prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Nakoľko ani po opakovaných výzvach nedošlo zo strany predávajúcich k predloženiu relevantných dokumentov, nemohla žalobkyni financujúca banka schváliť čerpanie hypotekárneho úveru. Za daného stavu bol žalobca nútený odstúpiť od záväzkového vzťahu a požiadal žalovaného o vrátenie rezervačného poplatku, čomu však nebolo vyhovené z dôvodu, že žalovaný si voči žalobcovi uplatnil zmluvnú pokutu vo výške zaplateného rezervačného poplatku. V tejto súvislosti žalobca poukazuje na ustálený právny názor Najvyššieho súdu SR, podľa ktorého odstúpenie od zmluvy je výkonom práva, nie porušením zmluvnej povinnosti, preto nemôže byť sankcionované zmluvnou pokutou. Uvedený názor bol opakovane judikovaný NS SR napríklad v rozsudkoch sp. zn. 5Cdo/5/2000 publikovanom v zbierke rozhodnutí pod R 27/2002 a tiež napr. v rozhodnutí sp. zn. 2Cdo/141/2000. V priebehu konania nebolo nikdy skonštatované akékoľvek porušenie zmluvy zo strany žalobcu.

3.3. Konajúce súdy síce akceptovali postavenie žalobcu ako spotrebiteľa, avšak uvedenú skutočnosť žiadnym právne relevantným spôsobom nevyhodnotili. Konajúci súd v napadnutom rozhodnutí úplne znehoval zákonné ustanovenia o formulárovo uzatváraných zmluvách. Navyše, z vykonaného dokazovania žiadnym spôsobom ani len čiastočne nevyplýva, že by ustanovenie o zmluvnej pokute bolo

individuálne dojednané. Žalobkyňa dáva do pozornosti judikátúrou opakovane prezentovanú doktrínu, že súdna kontrola štandardných zmlúv je postavená na absolútnej neplatnosti neprijateľných klauzúl a bolo by v rozpore s cieľom Smernice 93/13/EHS Rady z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách, ak by sa pred neprijateľnou podmienkou jeden spotrebiteľ chránil a druhý nie. Rozhodujúce je, že problémová zmluvná podmienka v spotrebiteľskej zmluve je objektívne spôsobilá poškodiť spotrebiteľa a nie je rozhodujúca vôľa zmluvných strán. Vychádzajúc z tohto právneho rámca žalobca osobitne poukazuje na zjavný nepomer v sankciách podľa rezervačnej zmluvy. Článok III rezervačnej zmluvy je označený ako Dohoda o zmluvnej pokute. Pri skúmaní tohto článku však možno dospieť k záveru, že žalovaný v prípade, že nepríde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy z dôvodov na strane predávajúcich, je povinný vrátiť žalobkyni rezervačný poplatok. Uvedené ustanovenie však nepredstavuje žiadnu sankciu voči žalovanej, povinnosť vrátiť rezervačný poplatok vyplýva priamo z občianskeho zákonníka a nevrátenie poplatku je bezdôvodným obohatením. Žalovaný tak vydáva za sankciu voči svojej osobe niečo, čo v skutočnosti predstavuje vydanie bezdôvodného obohatenia. Jediným subjektom, ktorý znáša povinnosť zmluvnej pokuty je tak žalobca - spotrebiteľ. Je potrebné zdôrazniť, že žalovaný ani žiadnym spôsobom nedefinoval dôvody a spôsoby porušenia zmluvy. Ak neprišlo k definovaniu možných porušení zmluvy potom nie je možné uvažovať o akomkoľvek porušení zmluvných ustanovení zo strany žalobcu. Žalobca je preto sankcionovaný výlučne za odstúpenie od zmluvy, čo je však s ohľadom na konštantnú judikáciu považované za neprijateľné. Len pre úplnosť žalobca uvádza, že suma 7.000 eur za 3 mesiace trvania rezervačnej zmluvy predstavuje mimoriadne finančné zaťaženie pre spotrebiteľa ako takého, najmä pri porovnaní s konečným plnením, ktoré malo byť predmetom kúpnej zmluvy 171.680,00 eura. Percentuálnym vyjadrením sa jedná o 4,1 % za 3 mesiace trvania zmluvy, čo dáva žalovanej ako dodávateľovi možnosť za rok sankcionovať spotrebiteľov vo výške 28.000,00 eur t. j. v pomere 16,4 %. Žalovaný nebol pod žiadnou hrozbou sankcie za nečinnosť, pričom sama pokuta vzhľadom na jej výšku už neplní funkciu sankčnú, ale funkciu zárokovú, čo je absolútne neprípustné i v obchodných záväzkových vzťahoch, pričom v prejednávanom prípade ide o spotrebiteľský charakter zmluvy. Dovolateľka na záver požiadala o odklad vykonateľnosti súdneho rozhodnutia a to v časti náhrady trov konania, nakoľko jej bolo doručené uznesenie, ktorým bola zaviazaná k náhrade trov konania v celkovej výške 3.467,22 eura, čo predstavuje viacej ako polovicu uplatňovaného nároku, pričom uvedená suma predstavuje mimoriadnu záťaž pre dovolateľku.

4. Žalovaná v písomnom vyjadrení k dovolaniu žalobkyne navrhla, aby dovolací súd dovolanie žalobkyne zamietol a žalobkyňu zaviazal k náhrade trov dovolacieho konania. Dovolanie žalobkyne nie je prípustné ani dôvodné z dôvodov podľa § 420 CSP (žalobkyňa uplatnila prípustnosť a dôvodnosť podaného dovolania dôvodom podľa § 420 písm. f) CSP), a nie je ani dôvodné z dôvodov podľa § 421 CSP (žalobkyňa uplatnila dôvodnosť podaného dovolania dôvodom podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP). Odvolací súd napadnutý rozsudok riadne odôvodnil, k žiadnej údajnej zmatečnosti v konaní nedošlo a právo žalobkyne na spravodlivý proces bolo riadne zachované. S odkazom na judikáciu najvyššieho i ústavného súdu poukázal na to, že odôvodnenie rozhodnutia nemusí dať odpoveď na každú poznámku či pripomienku účastníka konania, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby spravodlivé súdne rozhodnutie reagovalo na podstatné a relevantné argumenty účastníka konania a aby mu dalo jasnú a zreteľnú odpoveď na riešenie konkrétneho právneho problému. Odvolací súd sa v odôvodnení napadnutého rozsudku náležite vysporiadal so všetkými skutkovo a právne relevantnými otázkami pre súdenú vec.

4.1. Napadnutý rozsudok nespočíva na nesprávnom právnom posúdení veci; naopak, odvolací súd vec správne právne posúdil. Odvolací súd sa v napadnutom rozsudku neodklonil od rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Žalobkyňa nesprávne interpretuje judikáciu Najvyššieho súdu SR, citovanú v dovolaní. Rozhodnutia Najvyššieho súdu SR, na ktoré poukazuje žalobkyňa v dovolaní, posudzujú právne otázky, ktoré nie sú právnymi otázkami, od ktorých záviselo rozhodnutie v tejto veci, teda pod ktoré nemožno subsumovať skutkový stav veci tak, ako vyplynul z dokazovania vykonaného pred súdom prvej inštancie. Odvolací súd sa preto neodklonil, ani nemohol odkloniť od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Žalobkyňa poukazuje na ustálenú judikáciu Najvyššieho súdu SR, podľa ktorej odstúpenie od zmluvy je výkonom práva, nie porušením zmluvnej povinnosti, a preto odstúpenie od zmluvy (žalovaný zdôrazňuje, že platné odstúpenie od zmluvy, k čomu však v tomto

pripade nedošlo a odstúpenie od rezervačnej zmluvy žalobkyňou bolo neplatné, preto právo žalobkyne na odstúpenie od rezervačnej zmluvy nebolo dohodnuté v rezervačnej zmluve, ani nevyplyvalo zo zákona, ako správne skonštatoval tak súd prvej inšancie v odôvodnení prvoinštančného rozsudku, ako aj odvolací súd v odôvodnení napadnutého rozsudku nemôže byť sankcionované zmluvnou pokutou. Žalobkyňa si pravdepodobne neuvedomuje, že zmluvnou pokutou v tomto prípade nebolo sankcionované odstúpenie žalobkyne od rezervačnej zmluvy (žalovaný dopĺňa, že ako zhodne skonštatovali sudy nižších inšancií, odstúpenie žalobkyne od rezervačnej zmluvy bolo neplatným právnym úkonom, teda k odstúpeniu od rezervačnej zmluvy nedošlo), ale zmluvnou pokutou bolo sankcionované porušenie zmluvnej povinnosti žalobkyne z rezervačnej zmluvy uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorá povinnosť bola zabezpečená zmluvnou pokutou a ktorú povinnosť žalobkyňa po neplatnom odstúpení od rezervačnej zmluvy porušila. Žalovaný zdôrazňuje, že v rezervačnej zmluve nebola zmluvná pokuta v prospech žalovaného (ako predávajúceho 2/) dojednaná pre prípad odstúpenia žalobkyne od rezervačnej zmluvy, ale pre prípad porušenia povinnosti žalobkyne „podľa čl. I.“ rezervačnej zmluvy, teda pre prípad porušenia povinnosti žalobkyne uzavrieť s predávajúcimi kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností. Ďalšie námietky žalobkyne, ktorými odôvodňuje údajne nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom, už žalobkyňa neodôvodňuje odklonom od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. S ohľadom na žalobkyňou uplatnený dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP sú preto tieto námietky žalobkyne irelevantné. Nemožno preto súhlasiť so žalobkyňou, že odvolací súd vec nesprávne právne posúdil, ani že sa pri rozhodovaní veci napadnutým rozsudok odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu.

5. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP), po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana sporu - žalobkyňa, v neprospech ktorej bolo rozhodnuté, zastúpená v súlade s § 429 ods. 1 CSP, skúmal prípustnosť dovolania bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP), pričom dospel k záveru, že dovolanie žalobkyne je potrebné ako neprípustné odmietnuť.

6. Podľa § 419 CSP proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v § 420 a § 421 CSP.

7. Z hľadiska ústavného aspektu treba rešpektovať právomoc najvyššieho súdu ústavne konformným spôsobom vymedzovať si prípustnosť vecí v konaní o dovolaní a vychádzať z toho, že v prvom rade je vecou najvyššieho súdu určovať si koncepciu interpretácie prípustnosti mimoriadnych opravných prostriedkov, a to za predpokladu, že táto nie je nepriateľská z hľadiska ochrany základných práv a slobôd.

8. Dovolanie treba považovať za mimoriadny opravný prostriedok, ktorý má v systéme opravných prostriedkov civilného sporového konania osobitné postavenie. Dovolanie nie je „ďalším odvolaním“ a dovolací súd nesmie byť vnímaný (procesnými stranami, ani samotným dovolacím súdom) ako tretia inšancia, v rámci konania ktorej by bolo možné preskúmať akékoľvek rozhodnutie odvolacieho súdu z akýchkoľvek dôvodov a hľadísk.

9. O všetkých mimoriadnych opravných prostriedkoch platí, že narušenie princípu právnej istoty strán, ktorých právna vec bola právoplatne skončená, musí byť vyvážené sprísnenými a jasne čitateľnými podmienkami prípustnosti. Právnu úpravu dovolania, ktorá stanovuje podmienky, za ktorých môže byť výnimočne prelomená záväznosť už právoplatného rozhodnutia, nemožno interpretovať bezbreho; namiesto je skôr zdržanlivý (uvážený) prístup.

10. Právo na súdnu ochranu nie je absolútne a v záujme zaistenia právnej istoty a riadneho výkonu spravodlivosti podlieha určitým obmedzeniam. Toto právo, súčasťou ktorého je tiež právo domôcť sa na opravnom súde nápravy chýb a nedostatkov v konaní a rozhodovaní súdu nižšej inšancie, sa v civilnom sporovom konaní zaručuje len vtedy, ak sú splnené všetky procesné podmienky, za splnenia ktorých môže súd konať a rozhodnúť o veci samej. Platí to pre všetky štádiá konania, vrátane dovolacieho konania. Na týchto záveroch zotrúva aj súčasná rozhodovacia prax najvyššieho súdu.

11. Obsahom základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky je poskytnúť uplatňovanému právu súdnu ochranu, avšak len za predpokladu, že sú splnené procesné podmienky súdneho konania (viď napr. rozhodnutia ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 80/09, II. ÚS 79/08, IV. ÚS 476/2012). Dovolací súd preto pristupuje k podanému dovolaniu tak, že najskôr skúma, či je procesne prípustné; k posúdeniu opodstatnenosti dovolania (t. j. posúdeniu, či je v ňom opodstatnene uplatnený dovolací dôvod) sa dovolací súd dostáva len v prípade prijatia záveru, že dovolanie je prípustné. Dovolanie je prípustné, ak jeho prípustnosť vyplýva z ustanovenia § 420 CSP alebo § 421 CSP. Dôvody zakladajúce prípustnosť dovolania treba dôsledne odlišovať od dôvodov, ktoré zakladajú opodstatnenosť dovolania. Opodstatnené (dôvodné) je také prípustné dovolanie, v ktorom je oprávnené uplatnený dovolací dôvod. Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 CSP). V prípade dovolania prípustného podľa § 420 CSP je dovolacím dôvodom procesná vada zmätočnosti uvedená v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP), v prípade dovolania, ktoré je prípustné podľa § 421 ods. 1 CSP, je dovolacím dôvodom nesprávne právne posúdenie veci (§ 432 ods. 1 CSP).

12. Dovolací súd považuje za prospešné opakovane pripomínať, že dovolanie nepredstavuje opravný prostriedok, ktorý by mal slúžiť na odstránenie nedostatkov pri ustálení skutkového stavu veci. Dovolací súd nemôže v dovolacom konaní formulovať nové skutkové závery a rovnako 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 nemá možnosť vykonávať dokazovanie, nie je súdom skutkovým. Dovolaním sa preto nemožno úspešne domáhať revízie skutkových zistení urobených súdmi prvej a druhej inštancie, ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania. Na hodnotenie skutkových okolností a zisťovanie skutkového stavu sú povolané súdy prvej a druhej inštancie ako skutkové súdy, a nie dovolací súd, ktorý je v zmysle § 442 CSP viazaný skutkovým stavom, tak ako ho zistil odvolací súd, a jeho prieskum skutkových zistení nespočíva v prehodnocovaní skutkového stavu, ale len v kontrole postupu súdu pri procese jeho zisťovania (porov. I. ÚS 6/2018). V rámci tejto kontroly dovolací súd síce má možnosť vyhodnotiť a posúdiť, či konanie nie je postihnuté rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.) a či konajúcimi súdmi prijaté skutkové závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces (IV. ÚS 252/04), avšak len pri dovolacom dôvode (vade zmätočnosti) v zmysle § 420 písm. f) CSP, nie pri dovolacom dôvode v zmysle § 421 ods. 1 CSP.

13. Žalobkyňa prípustnosť podaného dovolania vyvodzovala v prvom rade z ustanovenia § 420 písm. f) CSP, v zmysle 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.

14. Dovolací súd už konštantne uvádza, že hlavnými znakmi, ktoré charakterizujú procesnú vadu konania v zmysle § 420 písm. f) CSP, sú a/ zásah súdu do práva na spravodlivý proces a b/ nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci procesnej strane, aby svojou procesnou aktivitou uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia, a to v takej intenzite, že došlo až k porušeniu práva na spravodlivý proces.

14.1. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom; integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce súdne konanie.

14.2. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca, a ktoré (porušenie) tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu,

právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti).

14.3. Z práva na spravodlivý súdny proces však pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predpokladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami, ale ani právo vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom a dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (viď napríklad rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, II. ÚS 3/97, II. ÚS 251/03).

14.4. Z hľadiska prípustnosti dovolania v zmysle tohto ustanovenia tiež nie je významný subjektívny názor dovolateľa tvrdiaceho, že sa súd dopustil vady zmätočnosti v zmysle tohto ustanovenia; rozhodujúce je výlučne zistenie (záver) dovolacieho súdu, že k tejto procesnej vade skutočne došlo (3Cdo/41/2017, 3Cdo/214/2017, 8Cdo/5/2017, 8Cdo/73/2017). Dovolačný súd preto cez prizmu v dovolaní uplatnených dovolacích námietok skúmal, či došlo k dovolateľkou namietanej procesnej vade.

15. Dovolačka prípustnosť dovolania v zmysle § 420 písm. f) a porušenie práva na spravodlivý proces videla v tom, že odvolací súd svoje rozhodnutie nedostatočne odôvodnil.

16. Z práva na spravodlivé súdne konanie vyplýva povinnosť všeobecného súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a dôkaznými návrhmi strán (avšak) s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie vo veci (I. ÚS 46/05). Z uvedeného potom vyplýva, že k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP môže dôjsť aj nepreskúmateľnosťou napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu (porov. I. ÚS 105/06, III. ÚS 330/2013, či 4Cdo/3/2019, 8Cdo/152/2018, bod 26, 5Cdo/57/2019, bod 9, 10, 9Cdo/248/2021) alebo prekvapivosťou rozhodnutia vtedy, keď odvolací súd vydá rozhodnutie, ktoré nebolo možné na základe zisteného skutkového stavu veci predvídať, čím bola strane odňatá možnosť právne a skutkovo argumentovať vo vzťahu k otázke, ktorá sa s ohľadom na právny názor odvolacieho súdu javila ako významná pre jeho rozhodnutie, či rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.).

17. Povinnosť súdu rozhodnutie náležite odôvodniť je odrazom práva strany sporu na dostatočné a presvedčivé odôvodnenie spôsobu rozhodnutia súdu, ktorý sa zaoberá všetkými právne relevantnými dôvodmi uplatnenej žaloby, ako aj špecifickými námietkami strany sporu. Porušením uvedeného práva strany sporu na jednej strane a povinnosti súdu na strane druhej sa strane sporu (okrem upretia práva dozvedieť sa o príčinách rozhodnutia práve zvoleným spôsobom) odníma možnosť náležite skutkovo, aj právne argumentovať proti rozhodnutiu súdu v rámci využitia prípadných riadnych alebo mimoriadnych opravných prostriedkov. Ak nedostatok riadneho odôvodnenia súdneho rozhodnutia je porušením práva na spravodlivé súdne konanie, táto vada zakladá i prípustnosť dovolania podľa § 420 písm. f) CSP.

18. Z viacerých rozhodnutí Európskeho súdu pre ľudské práva a z judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky vyplýva, že nedostatočné odôvodnenie súdneho rozhodnutia je (a to aj z hľadiska viacerých aspektov týkajúcich sa kvalitatívnej stránky odôvodňovania súdnych rozhodnutí) porušením ústavou a Dohovorom garantovaného práva na súdnu ochranu a práva na spravodlivý proces. Medzi požiadavky kladené na kvalitu odôvodňovania súdnych rozhodnutí možno zaradiť požiadavky o zákaze vnútornej rozpornosti argumentácie (požiadavka relevantnosti, jasnosti, presnosti a konkrétnosti argumentu), povinnosť odôvodniť odklon od existujúcej judikatúry, povinnosť „vyrovnať sa“ s ústavnoprávnym argumentom a názormi právnej vedy, možnosti odvolacieho súdu prevziať argumenty prvostupňového súdu a iné.

19. Aj v konaní na odvolacom súde treba dôsledne trvať na požiadavke úplnosti, výstižnosti a presvedčivosti odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu. V odôvodnení svojho rozhodnutia sa odvolací súd musí vysporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen poukazom na všetky skutočnosti zistené

vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijal. Právne závery odvolacieho súdu môžu byť dostatočne preskúmateľné len vtedy, ak odvolací súd po skutkovom vymedzení predmetu konania podá zrozumiteľný a jasný výklad, z ktorých ustanovení zákona alebo iného právneho predpisu vychádzal, ako ich interpretoval a prečo pod tieto ustanovenia podriadil, prípadne nepodriadil zistený skutkový stav.

20. Treba mať na zreteli, že odôvodnenie súdneho rozhodnutia v opravnom konaní nemusí odpovedať na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov rozhodnutia, ktoré sa preskúmava v odvolacom konaní (II. ÚS 78/05). Právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia neznamena, že súd musí dať podrobnú odpoveď na každý argument účastníka konania (II. ÚS 76/07).

20.1. V posudzovanom prípade bolo potrebné zohľadniť, že odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny v zmysle § 387 ods. 1 CSP. Konanie pred súdom prvej inštancie a pred odvolacím súdom tvorí pritom jeden celok a určujúca spätosť rozsudku odvolacieho súdu s potvrdzovaným rozsudkom vytvára ich organickú jednotu. Odvolací súd jasným, rozhodným, zrozumiteľným a jednoznačným spôsobom uviedol dôvody, ktoré ho viedli k rozhodnutiu, poskytol primerané odpovede na odvolacie námietky; jeho úvahy a z nich vyvedené závery, vo vzájomnej súvislosti s konaním a rozhodnutím súdu prvej inštancie, nemožno považovať za zjavne neodôvodnené alebo arbitrárne. Odvolací súd teda procesne nekonal nesprávne, spôsobom zmatečným, ktorým by žalobkyňa znemožnila, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Za procesnú vadu konania podľa § 420 písm. f) CSP nemožno považovať to, že odvolací súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa predstáv dovolateľky.

21. Obsah spisu v ničom neopodstatňuje tvrdenie dovolateľky, že odvolací súd svoje rozhodnutie neodôvodnil spôsobom zodpovedajúcim zákonu. Dovolací súd zhodne s argumentáciou žalovaného obsiahnutou vo vyjadrení k dovolaniu konštatuje, že nie je možné súhlasiť s tvrdeniami žalobkyne v dovolaní, že: a) „prakticky celá relevantná časť odôvodnenia napadnutého rozsudku je viac ako nedostatočná“ - naopak, odôvodnenie napadnutého rozsudku je dostatočné a presvedčivé; b) „odvolací súd sa v odôvodnení prakticky nevysporiadal so žiadnym podstatným tvrdením uvedeným žalobcom v odvolaní“ - naopak, odvolací súd sa vysporiadal so všetkými podstatnými, pre rozhodnutie súdnej veci relevantnými námietkami žalobkyne v odvolaní; c) „odvolací súd sa nevysporiadal ani so žiadnym z tvrdení žalobcu, ktoré uviedol v konaní pred súdom prvej inštancie“ - naopak, odvolací súd sa náležite a dostatočne vysporiadal s priebehom konania pred súdom prvej inštancie, vrátane posúdenia všetkých skutkovo a právne relevantných otázok, ktoré posudzoval súd prvej inštancie, vrátane podstatných, pre rozhodnutie súdnej veci relevantných vyjadrení (tvrdení) oboch sporových strán v konaní pred prvoinštančným súdom.

21.1. Napokon, napriek rozsiahlosti dovolania žalobkyňa v dovolaní ani neuvádza, s akým konkrétnym a zároveň podstatným, pre rozhodnutie súdnej veci relevantným vyjadrením (tvrdením) žalobkyne, či už vykonaným v konaní pred súdom prvej inštancie alebo obsiahnutým v odvolaní žalobkyne, sa odvolací súd v odôvodnení napadnutého rozsudku nevysporiadal. Žalobkyňa v dovolaní uvádza len všeobecné a ničím konkrétnym podložené námietky o údajnej nedostatočnosti odôvodnenia napadnutého rozsudku, bez toho, aby tieto

aj dostatočne jasne a konkrétne špecifikovala. Pokiaľ žalobkyňa v dovolaní tvrdí nedostatočnosť odôvodnenia napadnutého rozsudku, bolo povinnosťou žalobkyne v dovolaní uviesť, akým konkrétnym vyjadrením (tvrdením) žalobkyne sa odvolací súd nezaoberal, a zároveň zdôvodniť, prečo takéto vyjadrenie (tvrdenie) bolo pre rozhodnutie súdnej veci podstatné, relevantné. Rozhodne nie je úlohou dovolacieho súdu „hľadať“ vo vyjadreniach (tvrdeniach) žalobkyne v predchádzajúcich fázach konania takéto vyjadrenia (tvrdenia). Výlučne v bode 44. dovolania žalobkyňa namietala, že „odvolací súd sa v rámci odôvodnenia napadnutého rozsudku napríklad ani len jedinou vetou nezmieňuje o tom, akým spôsobom sa vyrovnal so základnou námietkou žalobcu, ktorou žalobca v odvolaní namietal zjavnú nepreskúmateľnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie z dôvodu úplného ignorovania ustanovení na ochranu spotrebiteľa a tým absencie obligatórnych náležitostí odôvodnenia rozsudku podľa § 220 ods. 2 a 3 CSP“, a že „odvolací súd v napadnutom rozsudku teda nedal žalobcovi odpoveď ani len na základnú otázku, ktorú bol povinný v rámci odvolacieho konania posudzovať vôbec ako prvú“. Dovolací súd

konštatuje, že tak súd prvej inštancie, ako aj odvolací súd sa náležite vysporiadali s otázkou postavenia žalobkyne ako spotrebiteľa, vo väzbe na právne relevantné otázky súdnej veci (bod 50. in fine odôvodnenia prvoinštančného rozsudku, bod 35. odôvodnenia napadnutého rozsudku).

22. Odvolací súd v odôvodnení svojho potvrdzujúceho rozsudku dostatočne jasne a vyčerpávajúco reagoval na relevantné odvolacie námietky žalobkyne. Poukázal na relevantné skutkové zistenia, z ktorých vyplynulo, že strany sporu uzatvorili dňa 23. 9. 2015 písomnú rezervačnú zmluvu, v ktorej žalobkyňa ako záujemkyňa vyhlásila, že má skutočný a vážny záujem o kúpu nehnuteľností uvedených v článku II. ods. 1 písm. a/-e/ tejto zmluvy a zaviazala sa v lehote najneskôr do 23. 12. 2015 uzavrieť s predávajúcim kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva v prospech záujemcu, keď za účelom potvrdenia svojho vyhlásenia a ako zábezpeky splnenia svojho záväzku dňa 23. 09. 2015 zaplatila žalovanému ako budúcemu predávajúcemu na jeho účet sumu 7.000 eur titulom rezervačného poplatku, pričom žalovaný ako budúci predávajúci sa zaviazal neponúknuť nehnuteľnosť na predaj tretím osobám a zabezpečiť žalobkyňu ako záujemkyňu príležitosť uzavrieť v dojednanej lehote kúpnu zmluvu. Žalobkyňa výzvou na poskytnutie súčinnosti podľa rezervačnej zmluvy adresovanou žalovanému dňa 11. 12. 2015 ho vyzvala na doloženie dokumentov nevyhnutných na posúdenie jej financujúcou bankou najneskôr do 16. 12. 2015. Žalovaný už dňa 02. 12. 2015 požiadal Obec K. o vydanie kolaudačného rozhodnutia na dom postavený pre žalobkyňu a podľa vyjadrenia obce malo byť kolaudačné rozhodnutie vydané v januári 2016, preto žalovaný predložil žalobkyňi Dodatok č. 1 k rezervačnej zmluve s navrhnutou zmenou zmluvy v tom, že ku kúpnej zmluve dôjde najneskôr do 12. 02. 2016, ktorý dodatok žalobkyňa nepodpísala a jednostranným úkonom dňa 21. 12. 2015 od rezervačnej zmluvy uzatvorenej so žalovaným odstúpila. Odvolací súd ďalej poukázal na to, že žalobkyňa od rezervačnej zmluvy uzatvorenej so žalovaným odstúpila pred termínom na uzavretie kúpnej zmluvy, t. j. v čase trvania zmluvného záväzkového vzťahu so žalovaným založeného touto zmluvou. Podľa odvolacieho súdu prvoinštančný súd vyhodnotením vykonaného dokazovania správne logicky a teda zákonom zodpovedajúcim spôsobom zistil a ustálil, že odstúpenie od zmluvy nebolo zmluvnými stranami dohodnuté v rezervačnej zmluve uzatvorenej písomnou formou dňa 23. 09. 2015, hoci každý z účastníkov zmluvných vzťahov si podľa § 497 Občianskeho zákonníka môže vymieniť odstúpenie od zmluvy a dojednať si pre tento prípad odstúpené, ktorá forma zrušenia záväzku umožňuje zmluvnej strane, spotrebiteľovi ani dodávateľovi nevynímajúc, rozmyslieť si obchod alebo iný zmluvný vzťah skôr, než sa začnú uplatňovať subjektívne práva a povinnosti. Právne uzavrel, že žalobkyňa od tejto zmluvy odstúpila neplatne a táto týmto jednostranným právnym úkonom žalobkyne adresovaným žalovanému nezanikla.

22.1. Súd ďalej skúmal, či k neuzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo z dôvodu nesplnenia záväzku žalobkyne ako záujemcu o prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo z dôvodu porušenia zmluvných povinností žalovaným pre neposkytnutie súčinnosti v súvislosti s možnosťou čerpania hypotekárneho úveru žalobkyňou, pričom odvolací súd sa stotožnil so skutkovým zistením súdu prvej inštancie, že žalovaný poskytol žalobkyňi súčinnosť, na ktorú sa v rezervačnej zmluve zaviazal a to poskytnúť žalobkyňi príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu do 23. 12. 2015, nakoľko jej financujúcej banke predložil relevantné doklady, keď dňa 28. 10. 2015 predložil banke právoplatné stavebné povolenie, zmluvu o prevode práv a povinností zo stavebného povolenia z predchádzajúceho právneho subjektu na žalovaného a súhlasil s návrhom banky poskytujúcej žalobkyňi úver predložiť jej kolaudačné rozhodnutie. Podľa odvolacieho súdu z uvedeného nemožno uzavrieť, že by žalovaný zmluvne dohodnutú súčinnosť neposkytol a že by svojím konaním porušil zmluvné povinnosti dojednané so žalobkyňou. Odvolací súd doplnil, že súd prvej inštancie pri rozhodovaní správne zohľadnil záujem žalovaného o dohodu so žalobkyňou a navrhnutie dodatku k rezervačnej zmluve týkajúceho sa predĺženia doby, do ktorej má dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy za účelom vyčkania vydania kolaudačného rozhodnutia a splnenia podmienok banky žalobkyne pre poskytnutie hypotekárneho úveru, a preto podľa odvolacieho súdu súd prvej inštancie dospel k správne právnemu záveru, že k neuzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo z dôvodu na strane žalobkyne, ktorá jednostranným odstúpením od zmluvy pred zmluvne dojednaným dňom 23. 12. 2015 jednostranne prejavila nezáujem o uzavretie kúpnej zmluvy, hoci neplatne, žalobkyňa bola preto povinná zaplatiť žalovanému zmluvne dojednanú zmluvnú pokutu vo výške rezervačného poplatku 7.000 eur a jej žaloba na vrátenie rezervačného poplatku je preto z tohto aspektu nedôvodná.

22.2. Nad rámec uvedeného sa odvolací súd zaoberal aj ďalšími odvolacími námietkami žalobkyne, či dojednanie o zmluvnej pokute v rezervačnej zmluve uzatvorenej medzi stranami sporu nie je neprijateľné a tým neplatné vzhľadom na žalobkyňou tvrdený značný nepomer v právach a povinnostiach zmluvných strán s upozornením na jej slabšie postavenie v zmluvnom vzťahu ako spotrebiteľky a taktiež výškou dohodnutej zmluvnej pokuty a s tým taktiež súvisiacou jej prípadnou neprijateľnosťou. Odvolací súd sa nestotožnil s argumentáciou žalobkyne a nesúhlasil s tým, že ak povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu zaväzovala jednostranne len ju, ide o nerovnoprávne postavenie subjektov zmluvného vzťahu, nakoľko v širšom kontexte je potrebné zohľadniť to, že naproti tomu povinnosťou žalovaného ako podnikateľa v stavebnej činnosti s primárnym cieľom dosiahnutia čo najvyššieho zisku bolo zdržať sa po dobu platnosti rezervačnej zmluvy ponúknutia prevodu vlastníctva k nehnuteľnostiam aj za prípadnú vyššiu kúpnu cenu inému záujemcovi. Súd prvej inštancie preto podľa názoru odvolacieho súdu správne považoval dojednanie o zmluvnej pokute za platné a primerané v porovnaní so závažnosťou nesplnenia záväzku žalobkyňou, takéto dojednanie je v bežnej praxi aj bežne a notoricky zaužívané. Ten istý záver a názor je plne aplikovateľný i pokiaľ ide o výšku zmluvnej pokuty, dohodnutej vo výške 4,1% z kúpnej ceny nehnuteľnosti, ktorá sa odvolaciemu súdu javí ako cena obchodu primeraná, pre žalobkyňu v prípade porušenia zmluvných povinností a vzhľadom na výšku nákladov žalovaného do stavby investovaných nelikvidačná a na druhej strane pre žalovaného práve vzhľadom na investovanie do predmetu budúcej kúpnej zmluvy nepredstavujúca neprimerané obohatenie sa.

22.3. Odvolací súd poukázal aj na súdnu judikáciu použitú žalovaným v rámci odvolacieho konania, keď naopak súdna judikatura predkladaná žalobkyňou bola vydaná v sporoch týkajúcich sa prevažne úverových, a teda svojim charakterom iných právnych vzťahov. Podľa odvolacieho súdu bola preto neopodstatnená odvolacia námietka žalobkyne vytykajúca súdu prvej inštancie, že jeho rozhodnutie je nepredvídateľné, keďže nezohľadnil výsledky súdnej praxe a judikáciu v obdobných sporoch. Odvolací súd sa ďalej zaoberal aj námietkou žalobkyne, že obsah rezervačnej zmluvy nemohla individuálne ovplyvniť, ale s ňou len ako s celkom súhlasiť alebo ju neuzavrieť. Odvolací súd uzavrel, že súd prvej inštancie tento listinný dôkaz správne vyhodnotil, že nešlo o typizovanú formulárovú zmluvu bez možnosti jej pripomienkovania záujemkyňou, keďže v konaní bola preukázaná vzájomná komunikácia a korešpondencia strán sporu pred vznikom zmluvného vzťahu a aj v rámci neho. Napriek spotrebiteľskému charakteru daného zmluvného vzťahu a postaveniu žalobkyne ako spotrebiteľky je namieste konštatácia súdu prvej inštancie o nutnosti rešpektovania rovnosti zmluvných strán pri vzniku zmluvného vzťahu a rešpektovania slobodného rozhodovania v rámci zmluvnej autonómie, keď nie je v súlade s dobrými mravmi dojednané zmluvné vzťahy spotrebiteľom nedodržiavať.

23. Vzhľadom na uvedené dovolací súd nezdieľá názor dovolateľky o nedostatočnosti či nepreskúmateľnosti odôvodnenia napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu. Pokiaľ dovolateľka v dovolaní súdom vyčítala, že tieto sa nestotožnili so skutkovým stavom (skutkovými zisteniami), tak ako ich z vykonaného dokazovania vnímala samotná žalobkyňa, dovolací súd, súc viazaný skutkovým stavom, tak ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP), dodáva, že prípadný prieskum skutkových zistení dovolacím súdom nespočíva v prehodnocovaní skutkového stavu, ale len v kontrole postupu súdu pri procese jeho zisťovania (porov. I. ÚS 6/2018). V preskúmvanej veci však dovolanie na takýchto argumentoch nespočívalo.

24. Dovolací súd tiež vo všeobecnosti uvádza, že pri posudzovaní splnenia požiadaviek na riadne odôvodnenia rozhodnutia z hľadiska namietanej zmätočnosťnej vady v zmysle § 420 písm. f) CSP sa nemal možnosť zaoberať správnosťou právneho posúdenia veci odvolacím súdom, pretože prípadné nesprávne právne posúdenie veci vadu zmätočnosti v zmysle predmetného ustanovenia nezakladá (R 24/2017); tento právny záver považuje za ústavnoprávne akceptovateľný i ústavný súd (I. ÚS 61/2019).

25. Vzhľadom na vyššie uvedené dovolací súdu uzatvára, že vadu konania v zmysle § 420 písm. f) CSP nezistil, preto je dovolanie žalobkyne v tejto časti procesne neprípustné, čo je dôvod na jeho odmietnutie podľa § 447 písm. c) CSP.

26. Žalobkyňa v dovolaní namietala aj nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

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

28. Dovolanie prípustné podľa § 421 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).

29. 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. Právna úprava dovolacieho konania obsiahnutá v CSP (podobne ako predchádzajúca právna úprava, pozn.) dôsledne odlišuje prípustnosť a dôvodnosť dovolania.

30. Aby určitá otázka mohla byť relevantná z hľadiska § 421 ods. 1 písm. a) až c) CSP, musí mať zreteľné charakteristické znaky. Predovšetkým musí ísť o otázku právnú (teda v žiadnom prípade nie o skutkovú otázku). Zo zákonodarcom zvolenej formulácie tohto ustanovenia vyplýva, že má ísť o otázku riešenú odvolacím súdom a to buď o otázku hmotnoprávnú (ktorá sa odvíja od interpretácie napríklad Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Zákonníka práce, Zákona o rodine), alebo o procesnoprávnú (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení).

31. V prejednávanej veci dovolateľka prípustnosť svojho dovolania vyvodila z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. a) CSP, podľa ktorého 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, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu.

32. Z hľadiska prípustnosti dovolania v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) CSP je relevantná len taká otázka, ktorá kumulatívne vykazuje všetky nižšie uvedené znaky: a/ musí ísť o otázku riešenú odvolacím súdom, ktorá je buď hmotnoprávneho alebo procesnoprávneho charakteru, b/ spôsob jej vyriešenia odvolacím súdom zakladá "odklon" od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, c/ odvolací súd na jej riešení založil svoje rozhodnutie, d/ uvedená otázka musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní, e/ vždy musí ísť o otázku právnú, nie skutkovú; ak niektorý z týchto znakov chýba, dovolanie nie je podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP prípustné (k tomu pozri R 1/2018).

33. Dovolaťka v posudzovanom prípade k dôvodnosti dovolania v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) CSP namietala odklon od rozhodnutí dovolacieho súdu sp. zn. 5Cdo/5/2000 publikovanom v zbierke rozhodnutí pod R 27/2002, ako aj sp. zn. 2Cdo/141/2000, podľa ktorého odstúpenie od zmluvy je výkonom práva, nie porušením zmluvnej povinnosti, preto nemôže byť sankcionované zmluvnou pokutou.

34. Takto dovolateľkou zadefinovaná právna otázka by mohla mať znaky relevantnej otázky v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) CSP iba za predpokladu, ak by výsledok jej riešenia (posúdenia a vyhodnotenia) odvolacím súdom predstavoval jedine a výlučne tie dôvody, pre ktoré nebolo odvolaniu žalobkyne vyhovie, a pre ktoré bolo rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdené ako vecne správne. Dovolací súd má za to, že predmetná dovolacia otázka sa v okolnostiach tohto dovolacieho konania netýkala takého záveru, na ktorom spočíva dovolaním napadnuté rozhodnutie.

35. Dovolaťka odôvodňovala odklon od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu poukazom na ustálenú judikatúru Najvyššieho súdu SR, podľa ktorej odstúpenie od zmluvy je výkonom práva, nie porušením zmluvnej povinnosti, a preto odstúpenie od zmluvy nemôže byť sankcionované zmluvnou

pokutou. Tento právny názor je však aplikovateľný výlučne vtedy, ak ide o platné odstúpenie od zmluvy, k čomu však v tomto prípade nedošlo, nakoľko súdy nižších inštancií vyhodnotili odstúpenie od rezervačnej zmluvy žalobkyňou ako neplatné. Podstatným je, že zmluvnou pokutou v tomto prípade nebolo sankcionované odstúpenie žalobkyne od rezervačnej zmluvy, ale zmluvnou pokutou bolo sankcionované porušenie zmluvnej povinnosti žalobkyne z rezervačnej zmluvy uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorá povinnosť bola zabezpečená zmluvnou pokutou a ktorú povinnosť žalobkyňa po neplatnom odstúpení od rezervačnej zmluvy porušila. V rezervačnej zmluve nebola zmluvná pokuta v prospech žalovaného (ako predávajúceho 2/) dojednaná pre prípad odstúpenia žalobkyne od rezervačnej zmluvy, ale pre prípad porušenia povinnosti žalobkyne podľa čl. I. rezervačnej zmluvy, teda pre prípad porušenia povinnosti žalobkyne uzavrieť s predávajúcimi kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností.

36. Pokiaľ dovolateľka tvrdí, že v priebehu konania nebolo nikdy skonštatované akékoľvek porušenie zmluvy zo strany žalobkyne, zo záverov súdov nižších inštancií je zrejmy presný opak. Súd prvej inštancie uzavrel, že žalobkyňa porušila svoj záväzok na uzavretie kúpnej zmluvy, neposkytla súčinnosť žalovanému, neprejavila záujem rokovať a uzavrieť dodatok k rezervačnej zmluve, na čom sa zmluvné strany dohodli v článku IV. rezervačnej zmluvy, preto tvrdenie žalobkyne, že nebolo možné spravodlivo od nej požadovať ďalšie predĺženie lehoty na uzatvorenie kúpnej zmluvy, nakoľko žalobkyňa nedostala žiadnu záruku a mala za to, že žalovaný bude pasívny, súd nepovažoval za dôvodné. Odvolací súd tiež skonštatoval, že súd prvej inštancie dospel k správne právnemu záveru, že k neuzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo z dôvodu na strane žalobkyne, ktorá jednostranným odstúpením od zmluvy pred zmluvne dojednaným dňom 23. 12. 2015 jednostranne prejavila nezáujem o uzavretie kúpnej zmluvy, hoci neplatne, a žalobkyňa bola preto povinná zaplatiť žalovanému zmluvne dojednanú zmluvnú pokutu vo výške rezervačného poplatku 7.000 eur.

37. Ďalšie námietky dovolateľky, ktorými odôvodňuje údajne nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom, už dovolateľka neodôvodňuje odklonom od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Dovolaťka síce opakovane akcentuje, že v zmluvnom vzťahu so žalobcom vystupovala ako spotrebiteľ, avšak neuvádza, aké konkrétne dopady na súdnu vec, resp. na jej vzťah so žalovaným, príp. na vzájomné práva a povinnosti toto postavenie žalobkyne malo mať, neuvádza, ako vlastne konajúce súdy jej postavenie ako spotrebiteľa mali relevantným spôsobom vyhodnotiť. Pokiaľ žalobkyňa poukazuje na § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka, tak dohodu o zmluvnej pokute nemožno paušálne považovať za zmluvnú podmienku dojednanú odchýlne od ustanovení Občianskeho zákonníka v neprospech spotrebiteľa, dohody o zmluvnej pokute sú štandardným spôsobom zabezpečenia splnenia zmluvných povinností, pričom nie sú neobvyklé ani v spotrebiteľských vzťahoch, ani dojednaním, ktorým sa spotrebiteľ vzdáva svojich práv, alebo ktorým zhoršuje svoje zmluvné postavenie (dohoda o zmluvnej pokute slúži na zabezpečenie splnenia zmluvnej povinnosti, aj na spotrebiteľa sa vzťahuje požiadavka pacta sunt servanda, teda zabezpečenie zmluvnej povinnosti spotrebiteľa zmluvnou pokutou jeho zmluvné postavenie nezhoršuje). Napokon, nemožno súhlasiť ani s argumentáciou žalobkyne o údajne neprimerane vysokej zmluvnej pokute. Odvolací súd sa s výškou zmluvnej pokuty z hľadiska jej primeranosti náležite vysporiadal a svoje posúdenie aj riadne odôvodnil (bod 35. odôvodnenia napadnutého rozsudku).

38. V preskúmvanej veci preto podľa názoru dovolacieho súdu nemožno prijať iný záver, ako ten, že dovolateľka uplatnený dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP (nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom) nevymedzila spôsobom uvedeným v § 432 ods. 2 CSP, keď nenastolila, neformulovala, nepomenovala právnu otázku, výlučne od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu, ale namietajúc nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom v skutočnosti len prezentovala polemiku s právnymi závermi súdov oboch inštancií. K tomu dovolací súd vo všeobecnosti pripomína, že samotné polemizovanie dovolateľa s právnymi názormi odvolacieho súdu, prosté spochybňovanie správnosti jeho rozhodnutia alebo kritika toho, ako odvolací súd pristupoval k riešeniu právnej otázky, významovo nezodpovedajú kritériu uvedenému v § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

39. Dovolací súd preto dospel po preskúmaní dovolania k záveru, že žalobkyňou formulovaná právna otázka nespĺňa atribút takej otázky, na ktorej by rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo, a teda nie je

spôsobilá založiť prípustnosť dovolania podľa ustanovenia § 421 ods. 1 písm. a) CSP. Z uvedeného je zrejmé, že nebolo možné uskutočniť meritórny dovolací prieskum, nakoľko obsah dovolania a vymedzenie prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP nemalo zákonom vyžadované náležitosti. Pokiaľ by dovolací súd za tohto stavu nebral do úvahy absenciu náležitostí prípustnosti dovolania a napriek tomu by pristúpil aj k posúdeniu dôvodnosti dovolania, uskutočnil by procesne neprípustný dovolací prieskum, priečiaci sa nielen všeobecne koncepcii právnej úpravy dovolania a dovolacieho konania zvolenej v CSP, ale aj konkrétnemu cieľu sledovanému ustanovením § 421 ods. 1 CSP. Postup dovolacieho súdu by v takom prípade dokonca porušil základné právo na súdnu ochranu toho, kto stojí na opačnej procesnej strane (II. ÚS 172/03).

40. Z dôvodov vyššie uvedených dospel najvyšší súd k záveru, že je nevyhnutné aj v tejto časti odmietnuť podané dovolanie podľa § 447 písm. f) CSP, v zmysle ktorého dovolací súd odmietne dovolanie, ak nie je odôvodnené prípustnými dovolacími dôvodmi alebo ak dovolacie dôvody nie sú vymedzené spôsobom uvedeným v § 431 až § 435.

41. Najvyšší súd na základe uvedeného, dovolanie žalobkyne v časti, v ktorej namietala vady zmätočnosti podľa § 420 písm. f) CSP odmietol v zmysle § 447 písm. c) CSP a v časti, v ktorej namietala nesprávne právne posúdenie veci podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP, odmietol v zmysle § 447 písm. f) CSP.

42. Dovolací súd nezistil splnenie podmienok pre odklad vykonateľnosti dovolaním napadnutého rozhodnutia v časti náhrady trov konania v zmysle § 444 ods. 1, 2 CSP, a preto v súlade s ustálenou súdnou praxou o tom nevydal samostatné rozhodnutie (sp. zn. 4Cdo/144/2019, 9Cdo/154/2021).

43. O trovách dovolacieho konania dovolací súd rozhodol podľa § 453 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP, zohľadniac úspech žalovanej a neúspech žalobkyne.

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

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.