

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Súd:                       | Najvyšší súd SR                |
| Spisová značka:            | 6Cdo/110/2023                  |
| Identifikačné číslo spisu: | 3720203419                     |
| Dátum vydania rozhodnutia: | 20.02.2025                     |
| Meno a priezvisko:         | Mgr. Dušan Čimo                |
| Funkcia:                   | sudca                          |
| ECLI:                      | ECLI:SK:NSSR:2025:3720203419.1 |

## UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobkyne C. D.Á.L., narodenej XX. E. XXXX, J. L., R. XXXX/XX, zastúpenej splnomocnenkyňou JUDr. Róbert Fatura, advokát, s.r.o., Považská Bystrica, Centrum 18/23, IČO: 46 528 644, proti žalovaným 1/ R. F., narodenému X. E. XXXX, R., R. XX/XX a 2/ H. A. K., narodenému XX. H. XXXX, R., Š. XXX/XX, obom zastúpeným advokátkou Mgr. Mariannou Paulíkovou, Bratislava, Karloveské rameno 8/A, o určenie vlastníckeho práva, vedenom na Okresnom súde Považská Bystrica pod sp. zn. 6C/58/2020, o dovolaní žalovaných proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne z 27. októbra 2022 sp. zn. 17Cop/12/2022, takto

### rozhodol:

Dovolanie o d m i e t a.

Žalovaný 1/ a žalovaný 2/ sú povinní zaplatiť žalobkyni náhradu trov dovolacieho konania vo výške určenej súdom prvej inštancie.

### Odôvodnenie

1. Okresný súd Považská Bystrica (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom zo 7. októbra 2021 č. k. 6C/58/2020-112 určil, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou bytu v J. L. vo vchode č. XX na prízemí bytového domu č. XXXX postaveného na parcele KNC č. XXXX/XX a k nemu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a na príslušenstve o veľkosti 9890/319356, zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX katastrálneho územia J. L. (ďalej len „byt“) a žalobkyni priznal voči obom žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Rozsudok právne odôvodnil ustanoveniami § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“) a §§ 39a a 49 a § 588 ods. 1 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) a vecne tým, že kúpna zmluva uzavretá medzi stranami, ktorou žalobkyňa previedla vlastnícke právo k bytu na žalovaných, je neplatná pre zneužitie žalovanými tiesne, neskúsenosti, rozumovej vyspelosti, dôveryčivosti žalobkyne a jej neschopnosti plniť záväzky.

2. Krajský súd v Trenčíne (ďalej len „odvolací súd“ a spolu so súdom prvej inštancie len „nižšie súdy“) rozsudkom z 27. októbra 2022 sp. zn. 17Cop/12/2022 na odvolanie žalovaných rozsudok súdu prvej

inštancie potvrdil a žalobkyni priznal proti žalovaným 1/ a 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. V odôvodnení rozsudku uviedol, že s prevažnou časťou argumentácie žalovaných v odvolaní sa súd prvej inštancie náležite a zákonu zodpovedajúcim spôsobom vysporiadal v napadnutom rozsudku a preto sa stotožnil s jeho skutkovými i právnymi závermi, osvojil si dôvody napadnutého rozsudku a v celom rozsahu na ne poukázal.

3. Na zdôraznenie správnosti rozsudku súdu prvej inštancie odvolací súd uviedol, že na základe obsahu spisu nepovažoval za dôvodnú námietku žalovaných, že na pojednávaní, na ktorom bol vypočutý svedok H. D.L., im nebol daný priestor na vyjadrenie sa k jeho výpovedi. Na pojednávaní 16. septembra 2021 bola okrem žalovaných prítomná aj ich právna zástupkyňa, ktorá mala v zmysle čl. 9 základných princípov CSP a § 92 ods. 2 CSP možnosť položiť svedkovi otázky podľa ustanovenia § 201 ods. 1 CSP a následne jej bol poskytnutý priestor na vyjadrenie sa k dokazovaniu a k právnej stránke veci podľa § 182 CSP.

4. S poukazom na skutkový stav zistený súdom prvej inštancie odvolací súd zopakoval, že bola preukázaná neschopnosť žalobkyne splácať dlh spoločnosti TRUSTFIN, s. r. o., a to, že sa nachádzala objektívne v neľahkej situácii, o ktorej žalovaní vedeli a že byt, v ktorom bývala so synom (svedkom H. D.L.), mal byť speňažený v dražbe. Žalovaní sa v nájomnej zmluve uzavretej po kúpe bytu so žalovanou dohodli, že nájom môžu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu, čo aj urobili. Stotožnil sa s vyhodnotením situácie, v ktorej sa ocitla žalobkyňa ako tiesne. O tieseň podľa odvolacieho súdu nepochybne išlo, keďže i podľa judikatúry „tieseň musí mať základ v objektívne existujúcom a pôsobiacom stave - musí byť teda pre ňu objektívny dôvod a súčasne sa musí stať pohnútkou pre prejav vôle konajúcej osoby tak, že koná ku svojmu neprospechu" (rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky z 25. apríla 2013 sp. zn. 33 Cdo 350/2000). Skutočnosť, že žalovaní v tejto situácii žalobkyni ponúkli, že kúpia jej byt a zároveň jej „ponúknu" možnosť byt kúpiť v 2-mesačnej lehote späť, umožnia jej v ňom bývať a napokon tento nájom vypovedia, svedčili o úmysle žalovaných zneužiť tieseň žalobkyne na svoj majetkový prospech. Samotný spôsob právnej operácie mohol vzbudiť u žalobkyne dojem, že vlastníctva k svojmu bytu sa nezrieka. Žalobkyňa sa nachádzala vo finančnej i majetkovej núdzi, bez možnosti zabezpečiť si peniaze na úhradu dlhov a ponuka žalovaných na spätný predaj za takejto situácie bola špekulatívna. K naplneniu znakov úžery stanovených v § 39a OZ došlo poskytnutím kúpnej ceny za byt ako plnenia, ktorého majetková hodnota bola vzhľadom na vzájomné plnenie v hrubom nepomere.

5. Tvrdenie žalovaných o neexistencii hrubého nepomeru hodnoty bytu a poskytnutého vzájomného plnenia nepovažoval odvolací súd za opodstatnené. Žalovaní spochybňovali cenu bytu zistenú podľa vyjadrenia realitnej kancelárie Invest-consult, s. r. o., predloženého v konaní žalobkyňou, predložením inzerátov o inej kúpnej cene porovnateľných bytov v danom čase na danom mieste zverejnených v novinách. Domnievali sa, že na vyjadrenie realitnej kancelárie predložené žalobkyňou, ktoré popreli, nebude súd prvej inštancie prihliadať. Upozornili, že realitná kancelária Invest-consult, s. r. o. nevykonala obhliadku bytu a vychádzala z opisu bytu H. D.L.Š.. Žalovaní poukázali na to, že žalobkyňa dobrovoľne predala byt za kúpnu cenu dohodnutú vopred, bez námietok k cene. Podľa odvolacieho súdu súd prvej inštancie pri zisťovaní trhovej ceny bytu, ktorá bola medzi účastníkmi konania sporná, vychádzal správne z dôkazov, ktoré mu boli sporovými stranami predložené a nebolo namieste očakávať, že na dôkaz predložený žalobkyňou nebude súd prvej inštancie prihliadať. Odvolací súd sa stotožnil so záverom, ku ktorému pri hodnotení predložených dôkazov dospel súd prvej inštancie. Tvrdenie žalovaných, že realitná kancelária Invest-consult, s. r. o. sa vyjadrila k cene bytu bez jeho obhliadky, podľa odvolacieho súdu súd prvej inštancie bral pri rozhodovaní do úvahy. Odvolací súd súhlasil s tým, že nie je vylúčené, aby i takáto informácia slúžila ako podklad rozhodnutia, navyše za situácie, keď cenu odhadla v širokom rozpätí (65.000 - 75.000 eur). Realitná kancelária vo vyjadrení vysvetlila, ako dospela k záveru o trhovej cene bytu (porovnávanie ponúk z internetu v danej lokalite, ako aj znaleckých posudkov týkajúcich sa porovnateľných bytov, zistenia o zrealizovaných prevodoch porovnateľných nehnuteľností). Odvolací súd sa stotožnil aj s tým záverom súdu prvej inštancie, že inzeráty na predaj bytov, ktoré súdu predložili žalovaní, neboli relevantné. Súd prvej inštancie správne poukázal na to, že išlo o inzeráty X-izbových bytov na sídlisku K., pričom byt žalobkyne bol X-izbový na sídlisku R. (byty na sídlisku R. boli podľa vyjadrenia realitnej kancelárie a poznatkov súdu drahšie, čo

žalovaní v konaní nepopreli); pričom žalovaným nič nebránilo žiadať vykonanie znaleckého dokazovania, resp. predloženie znaleckého posudku o otázke trhovej ceny bytu.

6. Na základe uvedeného sa odvolací súd stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že trhovú cenu bytu žalobkyne bola v čase prevodu minimálne 65.000 eur a že kúpna cena 29.000 eur je jednoznačne v hrubom nepomere k majetkovému plneniu (bytu), ktoré na žalovaných previedla žalobkyňa. Tento záver nebol podľa odvolacieho súdu spochybnený ani tvrdením žalovaných, že cenu bytu žalobkyňa pri predaji nenamietala a že samotný predaj začala namietat až po výpovedi nájmu bytu, po šiestich rokoch od predaja bytu. Zdôraznil, že ani počiatočný súhlas a nenamietanie proti prevodu vlastníckeho práva k bytu nevylučuje záver, že išlo o úžeru. Poukázal na to, že prípady úžery sú špecifické práve tým, že zneužitá osoba spočiatku o svojom zneužití ani nevie a až časom, prípadne po odbornej pomoci ju zistí a začne namietat. Napokon, ťažko možno považovať za racionálne konanie predaj bytu za polovičnú trhovú cenu za situácie, keď predávajúci nemá možnosť iného bývania.

7. V prejednávanej veci i podľa odvolacieho súdu išlo o úžeru pri uzatváraní zmluvy o prevode bytu žalobkyne na žalovaných s ohľadom na celkový kontext prevodu a viaceré okolnosti spochybňujúce čestný úmysel žalovaných pri nadobudnutí bytu. Aj podľa judikatury pri úžerníckej zmluve ide „o konanie, ktoré s prihliadnutím k okolnostiam prípadu a zistenému hrubému nepomeru vo vzájomnom plnení vylučuje akékoľvek úvahy o tom, že sa jednalo o prejav bežného (štandardného) konania obvyklého pri uzavieraní prevodnej zmluvy medzi uvážlivo konajúcimi osobami, a súčasne nevznáša žiadne pochybnosti o tom, že toto konanie v danom mieste a čase už prekročilo pravidlá slušnosti a poctivosti, a teda v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka je v kolízii s dobrými mravmi“ (rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky z 26. januára 2010 sp. zn. 30 Cdo 4665/2009). Správne bola preto posúdená ako neplatná kúpna zmluva uzatvorená medzi žalobkyňou a žalovanými o prevode bytu žalobkyne. V dôsledku toho vecne správne súd prvej inštancie určil, že žalobkyňa je vlastníčkou sporného bytu.

8. Rozhodnutie o trovách odvolacieho konania napokon odvolací súd odôvodnil právne ustanoveniami § 396 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP a vecne plným úspechom žalobkyne.

9. Proti rozsudku odvolacieho súdu podali obidvaja žalovaní (ďalej aj „dovolateľa“) dovolanie, ktoré odôvodnili ustanoveniami § 420 písm. f) a § 421 písm. a) a c) CSP, keď mali za to, že odvolací súd im nesprávnym procesným postupom znemožnil, aby uskutočňovali im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces a že dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, nesprávne vec právne posúdil a odklonil sa od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, ktorý v podobných prípadoch rozhodoval odlišne. Navrhli zrušenie rozsudku a vrátenie veci odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. Žaloba mala byť podľa nich zamietnutá, pretože nerešpektuje vzájomnú podmienenosť práv a povinností vyplývajúcu z neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy v zmysle ustanovenia § 457 OZ. Namietali aj nedostatok naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe, pretože určenie vlastníckeho práva žalobkyne neznamená úplné vyriešenie daného právneho vzťahu, nakoľko nevyrieši vrátenie kúpnej ceny poskytnutej žalobkyňi.

10. Podľa dovolateľov nebol správny ani záver súdov o neplatnosti kúpnej zmluvy, pretože úmysel žalobkyne predat byt potvrdzovalo jej konanie, ktoré predchádzalo uzatvoreniu kúpnej zmluvy (reakcia na inzerát kupujúceho 1/, odovzdanie kúpnej zmluvy o nadobudnutí bytu, zmluvy o výkone správy, potvrdení správcovskej spoločnosti o nedoplatku voči správcovi bytu a o výške zostatku úveru u záložného veriteľa, podpísanie kúpnej zmluvy pred notárkou). Žalobkyňa pri podpísaní kúpnej zmluvy nejavila žiadne známky tiesne, čo potvrdila aj podpisom na zmluve, v ktorej bolo v čl. VII. ods. 3 uvedené, že „Účastníci tejto zmluvy svojim podpisom potvrdzujú, že obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s jej obsahom, túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, vedomí si právnych následkov svojho konania a bez nátlaku a nie za nevýhodných podmienok.“ Tvrdenia žalobkyne o uzavretí zmluvy v tiesni sú podľa nich účelové. Popreli, že by zneužili situáciu na strane žalobkyne, jej prípadnú tiesňu, rozumovú vyspelosť alebo neskúsenosť. Ku kúpnej zmluve uzavretej v tiesni poukázali na to, že tá nezakladá neplatnosť zmluvy, ale iba možnosť od nej odstúpiť (§ 49 OZ), čo v danom prípade žalobkyňa

nevyužila.

11. Žalovaní súčasne namietali, že odvolací súd rozhodol bez doplnenia dokazovania, dokazovanie (svedeckú výpoveď H. D.) vykonané v konaní nesprávne vyhodnotil a konal v rozpore s princípmi spravodlivého procesu. Mali za to, že odvolací súd mal pripustiť doplnenie dokazovania znaleckým posudkom, ktorý by preukázal, že kúpna cena, ktorú žalobkyňa namieta, bola stanovená dohodou zmluvných strán a zodpovedala obvyklej kúpnej cene v čase a mieste. Až po kúpe sa kúpna cena za kompletne zrekonštruovaný byt v danej lokalite a v zateplenom bytovom dome pohybovala okolo 50.000 eur. Predmetný byt pri predaji nebol zrekonštruovaný, nemal plastové okná, ani bytový dom nebol zateplený.

12. Dovolatelia považovali za nesprávny i skutkový záver odvolacieho súdu, že situáciu, v ktorej sa ocitla žalobkyňa v dôsledku neschopnosti splácať dlh, je potrebné vyhodnotiť ako tieseň a že v danom prípade bola naplnená subjektívna a objektívna stránka úžery v zmysle ustanovenia § 39a OZ, keďže nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní. Spochybňovali aj správnosť skutkového záveru odvolacieho súdu o nedostatku vážnosti vôle žalobkyne zakladajúcom neplatnosť kúpnej zmluvy. Podľa nich v konaní nebolo sporné, že všetci účastníci kúpnej zmluvy majú plnú spôsobilosť na právne úkony a podpismi potvrdili, že sa oboznámili s obsahom kúpnej zmluvy a že ju uzatvárajú slobodne a vážne.

13. V prejednávanej veci podľa žalovaných nešlo o úžeru, ale o dobrovoľný predaj nehnuteľnosti za vopred dohodnutú kúpnu cenu, s možnosťou jej spätnéj kúpy žalobkyňou. V súvislosti s týmto poukázali aj na odklon odvolacieho súdu od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, ktorá je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne. Dohodnutá kúpna cena zodpovedala kúpnej cene za rovnaký byt v čase a mieste obvyklej. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) z 27. júna 2019 sp. zn. 3Cdo/244/2018 sa navyše "neprieči zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny (laesio enormis), resp. dojednanie, pri ktorom je „zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností". Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu, nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu. Pokiaľ bolo uzavretie kúpnej zmluvy výsledkom dohody jej účastníkov, samo dojednanie kúpnej ceny v tejto výške nie je v rozpore s dobrými mravmi, nemá spoločensky neakceptovateľné ciele, ani dôsledky, ktoré by boli v kolízii s dobrými mravmi."

14. Odvolaciemu súdu dovolatelia vytkli, že na jednej strane pripustil, že žalobkyňa pri uzatváraní kúpnej zmluvy bola v tiesni a vedomo nekonala vážne, na druhej strane jej z protiprávneho konania priznal (vlastnícke) právo. V danom prípade je podľa dovolateľov záver odvolacieho súdu o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy pre naplnenie subjektívnej a objektívnej stránky úžery v zmysle § 39a OZ formalistický a prehliada osobitné okolnosti preskúmvanej veci. Absolútna neplatnosť právneho úkonu prichádza do úvahy len ak je odôvodnená účelom, ktorý sleduje zákon. Účel § 39a OZ treba vnímať vo väzbe na princípy spravodlivosti a ochrany dobromyseľne nadobudnutých práv. Podľa ich názoru nie je sankcia absolútnej neplatnosti právneho úkonu namieste vtedy, ak sa jej dopad prieči tomu, čo sa ňou sleduje. Je potrebné skúmať, na ochranu koho je sankcia absolútnej neplatnosti zakotvená a následne určiť, či daný rozpor so zákonom skutočne spôsobuje neplatnosť úkonu. Pri rešpektovaní zásady ochrany dobrej viery a zásady ochrany slobodnej vôle treba vychádzať z predpokladu, že právne úkony sú platné. Namietali aj to, že odvolací súd dospel k nesprávne právnemu záveru o existencii naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení a vôbec sa nezaoberal tým, aký dosah to bude mať na nich, ktorí nehnuteľnosť podstatne zhodnotili investíciami.

15. Žalobkyňa navrhla dovolanie žalovaných ako nedôvodné zamietnuť.

16. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana, v ktorej neprospech bolo napádané rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), zastúpená v

súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443, časť vety pred bodkočiarkou CSP) dospel k záveru, že dovolanie žalovaných je potrebné odmietnuť.

17. Podľa § 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.

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

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

20. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP). Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (§ 428 CSP). Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa ustanovenia § 447 písm. f) CSP, je (procesnou) povinnosťou dovolateľa vysvetliť v dovolaní zákonu zodpovedajúcim spôsobom, z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania a v dovolaní náležite vymedziť dovolací dôvod (§ 420 CSP alebo § 421 CSP v spojení s § 431 ods. 1 CSP a § 432 ods. 1 CSP). V dôsledku tejto viazanosti dovolací súd neprejednáva dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom.

21. Hlavnými znakmi, ktoré charakterizujú procesnú vadu uvedenú v § 420 písm. f) CSP, sú zásah súdu do práva na spravodlivý proces a nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci procesnej strane, aby svojou procesnou aktivitou uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia, a to v takej miere (intenzite), v dôsledku ktorej došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom. Integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky (I. ÚS 26/94), v ktorom sa uplatnia všetky zásady súdneho rozhodovania v súlade so zákonmi a pri aplikácii ústavných princípov. Pod porušením práva na spravodlivý proces podľa 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 vecí za prítomnosti strany sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonávaným dôkazom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a na rozhodnutie o riadne uplatnenom nároku spojené so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutia spravodlivosti).

22. Z hľadiska prípustnosti dovolania podľa ustanovenia § 420 písm. f) CSP nie je významný subjektívny názor dovolateľa tvrdiaceho, že sa súd dopustil vady zmätočnosti v zmysle tohto ustanovenia; rozhodujúce je výlučne zistenie (záver) odvolacieho súdu, že k tejto procesnej vade skutočne došlo. Dovolací súd preto skúmal opodstatnenosť argumentácie dovolateľov, že v konaní (pred nižšími súdmi) došlo k nimi tvrdeným vadám zmätočnosti, reprezentovaným nesprávnym vyhodnotením

dokazovania, s ním súvisiacou (ne)správnosťou zisteného skutkového stavu a tiež nesprávnym právnym posúdením veci.

23. Dovolací súd k prevažujúcej argumentácii dovolateľov o nedostatkoch pri zisťovaní a hodnotení skutkového stavu súdom prvej inštancie, najmä o osobnej a majetkovej situácii žalobkyne v období pred uzavretím predmetnej kúpnej zmluvy a v čase jej uzavretia, zisťovanej predovšetkým z výpovede svedka H. D. a nepomeru medzi dohodnutou kúpnou cenou a hodnotou predávaného bytu uvádza, 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. Podľa ustanovenia § 442 CSP dovolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd. Dovoláním sa preto nemožno úspešne domáhať revízie skutkových zistení urobených nižšími súdmi, ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania. Dovolací súd síce má možnosť vyhodnotiť a posúdiť, či konanie nie je postihnuté rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.) a či konajúcimi súdmi prijaté skutkové závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces (IV. ÚS 252/04), čím by mohlo dôjsť k vade zmätočnosti podľa ustanovenia § 420 písm. f) CSP, v posudzovanom spore však dovolací súd takúto vadu v dovolateľmi tvrdenom nesprávnom vyhodnotení výpovede svedka H. D. nezistil.

24. Žalovaní osobitne ako dôvod dovolania v zmysle § 420 písm. f) CSP namietali nevykonanie znaleckého dokazovania na zistenie hodnoty (všeobecnej ceny) predávaného bytu, ktorým by bolo preukázané, že dohodnutá kúpna cena bola primeraná hodnote predávaného bytu.

25. V prípade, ak dovolateľ namieta, že odvolací súd nevykonával potrebné dokazovanie, podstatou dovolacieho prieskumu nie je prehodnocovanie skutkového stavu veci dovolacím súdom, ale kontrola postupu súdov nižších inštancií pri jeho zisťovaní a hodnotení. Otázka, či súd pri zisťovaní skutkového stavu rešpektoval ústavno-procesné zásady (napr. zákaz tzv. deformácie dôkazu, či opomenutia dôkazu, zásadu rovnosti zbraní, priamosti, voľného hodnotenia dôkazov), je otázkou procesnoprávnou, ktorá môže byť prezentovaná dovolaciemu súdu v dovolaní ako prípustný a dovolený dovolací dôvod podľa ustanovenia § 420 písm. f) CSP. Zároveň je potrebné dodať, že nesprávne zistenie skutkového stavu veci má, ak súd aplikuje dôkladne hmotné právo, vždy vplyv na právne posúdenie skutku, a preto takéto chybné rozhodnutie súdu súčasne spočíva aj v nesprávnom právnom posúdení veci (I. ÚS 6/2018, 4Cdo/88/2019).

26. V posudzovanom prípade sa už súd prvej inštancie zaoberal skutočnosťou, že realitná kancelária Invest-consult, s.r.o., nemala presné informácie o technickom stave bytu a cenu určila porovnaním ponúk na predaj bytov v danej lokalite zverejnených na internete, znaleckých posudkov týkajúcich sa porovnateľných bytov a zistení z uskutočnených predajov porovnateľných bytov v danom mieste. K tomuto odvolací súd doplnil, že nebol dôvod, aby táto informácia neslúžila ako podklad rozhodnutia a to aj s prihliadnutím na to, že realitná kancelária odhadla túto cenu v širokom cenovom rozpätí (65.000 - 75.000 eur), naproti čomu inzeráty predložené žalovanými preukazovali iba cenu žiadajú predávajúcim a išlo o inzeráty ponúkajúce na predaj menšie byty na menej lukratívnom sídlisku v J. L., čo žalovaní nespochybňovali. Odvolací súd v odôvodnení rozsudku (v bodoch 68 až 71) presvedčivo vysvetlil, že dokazovanie znaleckým posudkom na zistenie ceny bytu nebolo vykonané preto, že návrh na takéto dokazovanie žalovaní v spore nepredložili. Rovnako správne uviedol, že samotné popretie skutkového tvrdenia žalobkyne o cene predávaného bytu nepostačovalo na to, aby sa súd odmietol zaoberať žalobkyňou predloženým dôkazom o cene bytu. Samotná skutočnosť, že strana podľa § 151 CSP poprie skutkové tvrdenia protistrany, neznamená, že tá toto svoje skutkové tvrdenie nemôže v spore dôkazmi preukázať. Popretie skutkových tvrdení znamená len to, že sa považujú za sporné a je treba ich v spore dokazovať. Dovolací súd preskúmaním spisu v danej veci nezistil vadu zmätočnosti spočívajúcu v nevykonaní navrhovaného dôkazu a nesprávnom hodnotení dôkazov, ktorá by mohla mať vplyv na

posúdenie skutkového stavu a ktorú by bolo možno kvalifikovať ako porušenie práva na spravodlivé súdne konanie, a preto dovolanie v tejto časti nepovažoval za dôvodné.

27. Dovolací súd následne pristúpil k skúmaniu procesných predpokladov dovolacieho prieskumu na základe druhého dovolacieho dôvodu uplatneného žalovanými - pre nesprávne právne posúdenie veci v zmysle ustanovenia § 421 CSP.

28. 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.

29. 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).

30. Právnym posúdením veci treba považovať činnosť súdu spočívajúcu v podradení zisteného skutkového stavu príslušnej právnej norme, ktorá vedie súd k záveru o právach a povinnostiach účastníkov právneho vzťahu. Súd pri tejto činnosti rieši právne otázky (questio iuris). Ich riešeniu predchádza riešenie skutkových otázok (questio facti), teda zistenie skutkového stavu. Právne posúdenie je všeobecne nesprávne, ak sa súd dopustil omylu pri tejto činnosti, t. j. ak posúdil vec podľa právnej normy, ktorá na zistený skutkový stav nedopadá alebo správne určenú právnu normu nesprávne vyložil, prípadne ju na daný skutkový stav nesprávne aplikoval. Nesprávne právne posúdenie veci nemožno preto vymedziť nesprávnym či nedostatočným zistením skutkového stavu. Ani sama polemika s rozhodnutím odvolacieho súdu alebo jednoduché spochybňovanie správnosti rozhodnutia odvolacieho súdu, či kritika jeho prístupu zvoleného pri právnom posudzovaní veci, významovo nezodpovedajú kritériám uvedeným v § 432 ods. 2 CSP.

31. Okrem tohto nevyhnutným predpokladom pre to, aby dovolací súd mohol otázku prípustnosti dovolania v zmysle § 421 ods. 1 CSP zodpovedať kladne je, že dovolateľ uvedie právnu (nie skutkovú) otázku, ktorú odvolací súd riešil a na ktorej vyriešení založil rozhodnutie napadnuté dovolaním. Otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 CSP musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom. Inak dovolací súd nemá možnosť posúdiť, či ide skutočne o právnu otázku, či ide o právnu otázku, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a či sú splnené osobitné podmienky uvedené v jednotlivých prípadoch, v ktorých ustanovenie § 421 CSP dovolanie pripúšťa.

32. Pre právnu otázku, ktorú má na mysli § 421 ods. 1 písm. a) CSP, je charakteristický „odklon“ jej riešenia odvolacím súdom od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Ide tu 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“. Dovolací súd k tomu v rozhodnutí sp. zn. 3Cdo/6/2017 (podobne tiež v rozhodnutiach sp. zn. 2Cdo/203/2016, 3Cdo/235/2016, 4Cdo/95/2017, 6Cdo/123/2017 a 7Cdo/140/2017) uviedol, že v dovolaní, ktorého prípustnosť sa opiera o § 421 ods. 1 písm. a) CSP, by mal dovolateľ konkretizovať právnu otázku riešenú odvolacím súdom a uviesť, ako ju odvolací súd riešil, v čom sa riešenie právnej otázky odvolacím súdom odklonilo od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu a ako by mala byť táto otázka správne riešená. Obdobne to platí i pre právnu otázku konkretizovanú v ustanovení § 421 ods. 1 písm. c) CSP, tu ale so zameraním sa na tvrdenú rozdielnosť rozhodovacej praxe dovolacieho súdu.

33. V preskúmvanej veci dovolatelia v dovolaní uviedli, že dovolacím dôvodom je nesprávne právne posúdenie veci v zmysle § 432 ods. 1 CSP, ktorý založili na námietke, že žalobkyňa nemá naliehavý právny záujem na požadovanom určení vlastníckeho práva a že nebola nezohľadnená úprava v § 457 OZ

o vyporiadaní vzťahov medzi účastníkmi neplatnej zmluvy. Nesprávne právne posúdenie veci z uvedených dôvodov však nebolo dovolateľmi namietané v odvolaní.

34. Z princípu racionálneho, efektívneho a inštančného súdneho konania o dovolaní vyplýva, že dovolateľ musí uplatniť celú argumentáciu, ktorú považuje za významnú, rovnako ako všetky dovolacie návrhy, už v odvolacom konaní. Úlohou dovolacieho súdu je potom posúdiť, či tieto argumenty a návrhy odvolací súd riadne preskúmal a či k nim zaujal správny právny záver. Nie je zmyslom dovolania (ani na jeho základe vedeného konania), aby sa dovolací súd zaoberal podstatnými argumentami a návrhmi, ktoré dovolateľ mohol (a mal) uplatniť už v predchádzajúcom odvolacom konaní. Takto by totiž nastala situácia, kedy by najvyšší súd preskúmaval rozsudok odvolacieho súdu (teda jeho „zákonnú správnosť a spravodlivosť“), hoci by odvolací súd nemal žiaden dôvod, pre ktorý by sa mohol (a mal) zaoberať určitou argumentáciou, ktorá mu nebola známa (zrejma), pretože ju dovolateľ nepoužil, a „vyčkal“ by s ňou až na konanie pred dovolacím súdom. Dovolanie nemôže predstavovať nástroj na obchádzanie (hoci aj neúmyselné) povinnosti dovolateľa vyčerpať riadne procesné prostriedky na ochranu subjektívnych práv, a to nielen formálne, ale aj materiálne, dispozične, teda obsahovo vecne (argumentačne); hodnotové obmedzenie prípustnosti opravného prostriedku nepredstavuje odmietnutie spravodlivosti.

35. V danej veci ide o kontradiktórne konanie, v ktorom platí zásada, že práva patria bdelým (*vigilantibus iura scripta sunt*). Ak teda dovolatelia uvedené námietky proti právnomu posúdeniu veci neuplatnili v rámci ochrany svojich práv už v odvolacom konaní, nemôže ich dovolací súd posudzovať pre nedostatok svojej právomoci (§ 419 CSP a contrario), lebo inak by fakticky preskúmaval rozsudok súdu prvej inštancie namiesto odvolacieho súdu, ktorý však na to nedostal príležitosť.

36. Spôsobilým predmetom dovolacieho konania sú len také námietky, ktoré dovolatelia uplatnili už v odvolacom konaní, pokiaľ tak s ohľadom na konkrétne okolnosti prípadu urobiť mohli, a tak poskytli príležitosť odvolaciemu súdu sa k nim vyjadriť.

37. V danej veci žalovaní namietali aj nesprávnosť právneho záveru odvolacieho súdu o neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy v zmysle ustanovenia § 39a OZ pre hrubý nepomer vzájomných plnení účastníkov tejto zmluvy. Podľa obsahu dovolania bolo predmetom dovolacieho prieskumu posúdenie dôvodnosti uplatneného dovolacieho dôvodu v zmysle ustanovenia § 421 ods. 1 písm. a) CSP vymedzením právnej otázky dovolateľov, „či môže spôsobiť neplatnosť zmluvy to, že dohodnutá kúpna cena bola nižšia ako obvyklá cena rovnakého bytu v danom čase a mieste“, keď riešenie tejto otázky odvolacím súdom podľa nich bolo v rozpore so závermi dovolacieho súdu v rozsudku z 27. júna 2019 sp. zn. 3Cdo/244/2018, reprodukovanými v bode 13. zhora.

38. K tejto námietke dovolací súd poukazuje na to, že v uvedenom rozhodnutí dovolací súd posudzoval, či dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny, pri ktorom dochádza k „zvlášť hrubému nepomeru medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností“, je alebo nie je v rozpore s dobrými mravmi, čo podľa neho závisí v každej veci na individuálnych skutkových okolnostiach, týkajúcich sa predovšetkým vzájomného vzťahu zmluvných strán. Uviedol, že súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba preto posudzovať vždy komplexne, so zreteľom na konkrétnu situáciu účastníkov úkonu, s prihliadnutím na všetky rozhodujúce okolnosti. Avšak sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti sa pri jej uzavretí dohodli na kúpnej cene 1 euro, bez ďalšieho nesignalizuje porušenie dobrých mravov (§ 3 ods. 1 OZ). Pokiaľ bolo uzavretie kúpnej zmluvy výsledkom dohody jej účastníkov nespäť s konaním priečiacim sa dobrým mravom (konaním contra bonos mores), samo dojednanie kúpnej ceny v tejto výške nie je v rozpore s dobrými mravmi, nemá spoločensky neakceptovateľné ciele, ani dôsledky, ktoré by boli v kolízii s dobrými mravmi.

39. Uvedené rozhodnutie, od ktorého sa odvolací súd podľa dovolateľov v otázke podstatnej pre rozhodnutie odchyľil, riešilo vplyv neprimerane nízkej ceny na neplatnosť zmluvy v zmysle ustanovenia § 39 OZ pre kolíziu s dobrými mravmi. V prejednávanej spore však nižšie súdy nevyhodnotili kúpnu zmluvu ako neplatnú v zmysle § 39 OZ, ale podľa ustanovenia § 39a OZ, ktoré pre neplatnosť vyžaduje

splnenie ďalších podmienok. Predmetná kúpna zmluva nebola súdmi nižších stupňov považovaná za neplatnú len pre dohodnutie príliš nízkej ceny bytu, ako v prípade rozhodnutia dovolacieho súdu, na ktoré upriamovali pozornosť dovolatelia, ale aj pre splnenie ďalších podmienok stanovených v § 39a OZ (zneužitie tiesne, neskúsenosti, rozumovej vyspelosti, rozrušenia, dôveryčivosti, ľahkomyselnosti, finančnej závislosti a neschopnosti plniť záväzky druhej strany). Aj v odôvodnení rozsudku dovolacieho súdu, od ktorého sa mal odvolací súd podľa žalovaných odkloniť sa uvádza, že pre súlad právneho úkonu s dobrými mravmi je potrebné posudzovať nielen cenu, ale rozhodujúce okolnosti daného právneho vzťahu komplexne, so zreteľom na konkrétnu situáciu účastníkov úkonu. Z tohto je zrejmé, že rozhodnutie odvolacieho súdu v danej veci nezáviselo od riešenia dovolateľmi nastolenej otázky týkajúcej sa neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi podľa ustanovenia § 39 OZ pre neprimerane nízku cenu predávaného bytu. Dovolanie podľa dovolacieho súdu tak nebolo odôvodnené dôvodom prípustným podľa § 421 CSP, a preto bolo aj v tejto časti neprípustné.

40. Pokiaľ dovolatelia namietali nesprávne právne posúdenie v otázke neplatnosti kúpnej zmluvy v súvislosti s vyhodnotením situácie, v ktorej sa ocitla žalobkyňa v dôsledku neschopnosti splácať dlhy, ako tiesne na základe spochybňovania skutkového stavu veci, tvrdiac, že ak by odvolací súd vyšiel zo skutkového stavu, ktorý oni považujú za správny, nevyhnutne by musel dospieť k odlišnému právnomu posúdeniu, a to, že by žalobe nevyhovel, dovolací súd opakovane zdôrazňuje, že samotná polemika dovolateľov s právnymi názormi odvolacieho súdu, prosté spochybňovanie správnosti jeho rozhodnutia alebo kritika toho, ako odvolací pristupoval k riešeniu právnej otázky úžery a ochrane ich vlastníckeho práva k bytu nadobudnutému v dobrej viere, významovo nezodpovedá kritériám uvedeným v § 421 ods. 1 CSP.

41. Napokon k odôvodneniu dovolania týkajúceho sa podmienok neplatnosti právneho úkonu v dôsledku úžery, vymedzených v ustanovení § 39a OZ, žiaduce je uviesť, že dovolatelia v tejto časti nevymedzili (zákonom stanoveným spôsobom) žiadnu právnu otázku, od riešenia ktorej by záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu, a teda aj v tejto časti je dovolanie neprípustné. V prípade, ak by dovolací súd absenciu konkrétneho vymedzenia právnej otázky (resp. otázok) nezohľadnil, a napriek tomu by pristúpil aj k posúdeniu dôvodnosti dovolania, uskutočnil by procesne neprípustný dovolací prieskum priechiaci sa cieľu sledovanému ustanovením § 421 ods. 1 CSP (1Cdo/23/2017, 2Cdo/117/2017, 3Cdo/6/2017, 4Cdo/95/2017, 7Cdo/140/2017, 8Cdo/78/2017). Ak by bez ohľadu na neprípustnosť dovolania pristúpil k posúdeniu vecnej správnosti rozhodnutia odvolacieho súdu, porušil by základné právo na súdnu ochranu toho, kto stojí na opačnej procesnej strane (II. ÚS 172/03).

42. Podľa § 447 CSP dovolací súd odmietne dovolanie, ak smeruje proti rozhodnutiu, proti ktorému nie je dovolanie prípustné (písm. c/), alebo ak nie je odôvodnené prípustnými dovolacími dôvodmi alebo ak dovolacie dôvody nie sú vymedzené spôsobom uvedeným v § 431 až § 435 [písm. f)].

43. Najvyšší súd po preskúmaní veci preto dovolanie žalovaných v časti namietajúcej existenciu procesnej vady konania v zmysle § 420 písm. f) CSP odmietol podľa § 447 písm. c) CSP, a vo zvyšku, teda v časti namietajúcej nesprávne právne posúdenie veci, rozhodol tak isto, avšak podľa § 447 písm. f) CSP.

44. Rozhodnutie o trovách dovolacieho konania dovolací súd neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá CSP).

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

## **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.