

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 3Cdo/27/2025  
Identifikačné číslo spisu: 8823201013  
Dátum vydania rozhodnutia: 25.03.2026  
Meno a priezvisko: Mgr. Renáta Gavalcová  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2026:8823201013.1

## UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobkyne K. N., narodenej XM., zastúpenej advokátkou JUDr. Tatianou Vörobelovou, Košice, Bajzova 2, proti žalovanej I. narodenej M., zastúpenej advokátom JUDr. Tomášom Jakubom, Vranov nad Topľou, M. R. Štefánika 2738/165, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti oproti vráteniu kúpnej ceny, vedenom na Okresnom súde Vranov nad Topľou pod sp. zn. 3C/3/2023, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Prešove z 01. októbra 2024 sp. zn. 3Co/23/2024, takto

### rozhodol:

I. Dovolanie o d m i e t a.

II. Žalovaná má voči žalobkyňi nárok na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

### Odôvodnenie

1. Okresný súd Vranov nad Topľou (ďalej aj ako „súd prvej inštancie“ alebo „okresný súd“) rozsudkom z 13. decembra 2023 č. k. 3C/3/2023-66 rozhodol tak, že:

„I. Súd žalobu v celom rozsahu z a m i e t a.

II. Žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanej náhradu trov konania vo výške 100 % do 3 dní odo dňa právoplatnosti uznesenia, ktorým súd rozhodne o výške nároku.“

1.1. Súd prvej inštancie konštatoval, že žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, pozemku, parcele registra „E“ č. M., záhrady o výmere 745 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. XXX, k. ú. I. vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 12/22 k celku, oproti vráteniu kúpnej ceny vo výške 1.200 eur. Na základe takého zisteného skutkového stavu súd uzavrel, že kúpna zmluva tvoriaca predmet sporu má písomnú formu, obsahuje všetky podstatné náležitosti, t. j. dohodu o predmete kúpy, ako aj kúpnej ceny, pričom žalobkyňa v priebehu konania neuvádzala, že túto uzavrela v omyle. Žalovaná kúpnu zmluvu uzavrela slobodne, vážne, pričom mala dostatok času na to, aby si rozmyslela, či predmetnú zmluvu uzavrie, resp. neuzavrie. Vo vzťahu ku kúpnej cene z vykonaného dokazovania vyplynulo, že táto bola stanovená na základe dohody zmluvných strán. Keďže samotné dojednanie kúpnej ceny v uzavretej kúpnej zmluve zo dňa 21. 04. 2022, nebolo dôvodom pre prijatie záveru, že kúpna zmluva uzavretá medzi stranami sporu je neplatným právnym úkonom, v zmysle ustálenej judikatúry súd dospel k záveru, že cena dojednaná zmluvnými stranami nespôsobuje neplatnosť

právneho úkonu. V ďalšom sa súd zaoberal tým, či konanie žalovanej pri uzatváraní kúpnej zmluvy nemohlo byť v rozpore s dobrými mravmi. Žalobkyňa uvádzala, že žalovaná mala využiť jej neskúsenosť a zlú finančnú situáciu, pričom súd poukázal na skutočnosť, že žalobkyňa počas celého konania nepreukázala, že by v čase uzavretia kúpnej zmluvy, resp. v súčasnosti bola v zlej finančnej situácii. V tomto smere žalobkyňa nepredložila žiaden doklad svedčiaci o výške jej príjmu alebo majetku. Skutočnosť, že žalobkyňa sa stará o svojho manžela neznamená, že je v zlej finančnej situácii. Súd dokonca vyzval žalobkyňu na predloženie dokladov, na ktoré sa vo svojej žalobe odvolávala, avšak žalobkyňa na uvedenú výzvu nereagovala. Rovnako neskúsenosť žalobkyne s uzatváraním zmlúv nemôže byť dôvodom pre vyslovenie rozporu s dobrými mravmi. Žalobkyňa mala dostatočný časový priestor, aby si sama zistila výšku obvyklých cien, za ktoré sa predávajú pozemky v k. ú. I.. Nanajvýš osoba, ktorá sa rozhodne predat' svoju nehnuteľnosť je dobrým a zodpovedným vlastníkom len vtedy, ak si pred uzavretím zmluvy zistí obvyklú cenu nehnuteľnosti, za ktorú môže nehnuteľnosť predat'. Mala to byť práve žalobkyňa, ktorá sa mala zaujímať o cenu svojej nehnuteľnosti v čase uzavretia zmluvy a nie až následne. Pokiaľ žalobkyňa poukázala na to, že vedľajší pozemok bol odpredaný za vyššiu kúpnu cenu ako dostala ona, v tomto smere je nutné upriamiť pozornosť na to, že v prípade žalobkyne išlo o predaj pozemku registra „E“, pričom vedľajší predávaný susediaci pozemok je zapísaný na liste vlastníctva v registri „C“, preto obvyklé ceny sú rozdielne a nie je možné ich porovnávať. Všetky vyššie uvedené argumenty preto nemohli spôsobiť rozpor s dobrými mravmi. V závere súd zároveň konštatoval, že v priebehu konania nebolo tvrdené ani žalobkyňou preukázané, že by žalovaná pri uzatváraní zmlúv konala takým spôsobom, ktoré by mohlo niesť následky konania v rozpore s dobrými mravmi. Preto bolo dôvodné žalobu zamietnuť, nakoľko žalobkyňa neuniesla bremeno tvrdenia, ani dôkazné bremeno, že žalovaná konala v rozpore s dobrými mravmi. Pokiaľ žalovaná v priebehu konania poukazovala na skutočnosť, že ak žalobkyňa chcela vyhlásiť predmetnú kúpnu zmluvu za absolútne neplatný právny úkon, bolo potrebné, aby účastníkmi konania boli všetci účastníci kúpnej zmluvy, k tomu súd uviedol, že žalobkyňa sa dovoľavala preskúmania neplatnosti kúpnej zmluvy ako predbežnej otázky vo vzťahu k určeniu vlastníckeho práva žalobkyne k spoluvlastníckemu podielu, preto účastníkmi konania nemuseli byť všetci účastníci kúpnej zmluvy, nakoľko v predmetnom konaní súd posudzoval neplatnosť len časti kúpnej zmluvy, ktorá sa týkala zmluvných strán, t. j. spoluvlastníckeho podielu (12/22 k celku).

1.2. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle ust. § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku. Nakoľko žalovaná bola v plnom rozsahu úspešná, súd jej priznal vo vzťahu k žalobkyni plnú náhradu trov konania.

2. Krajský súd v Prešove (ďalej aj ako „odvolací súd“ alebo „krajský súd“) na odvolanie žalobkyne, rozsudkom z 01. októbra 2024 sp. zn. 3Co/23/2024 rozhodol tak, že:

„I. Potvrďuje rozsudok vo výroku I.

II. Zrušuje rozsudok vo výroku II. o trovách konania a v rozsahu zrušenia vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.“

2.1. Odvolací súd vo svojom rozhodnutí dôvodil, že súd prvej inštancie postupoval správne, ak návrh žalobkyne na vykonanie dôkazu - vyjadrenie obce o výške trhovej ceny pozemkov zamietol. Uvedený listinný dôkaz nebol podstatný pre rozhodnutie vo veci, nakoľko pri hodnotení kúpnej ceny je potrebné prihliadať aj na pomerne široko koncipovanú zmluvnú voľnosť účastníkov zmluvného vzťahu, čo vyplýva zo zmluvnej slobody tvorenej nielen výberom svojho zmluvného partnera, či obsahu zmluvy, ale aj slobodným určením kúpnej ceny. Občiansky zákonník síce v ust. § 589 uvádza, že cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná, pričom týmito všeobecne záväznými právnymi predpismi sa rozumie najmä z. č. 18/1996 Z. z. o cenách, tento však v zásade nereguluje dohadovanie výšky ceny v súkromnoprávných vzťahoch, týkajúcich sa prevodu nehnuteľností. Ak by totiž mal odvolací súd posúdiť otázku rozporu kúpnej zmluvy s dobrými mravmi iba z pohľadu dojednanej nízkej kúpnej ceny, tak v tomto smere možno súčasne konštatovať, že súdna prax sa už zhodla na názore, a teda je tu daná ustálená rozhodovacia prax aj dovolacieho súdu, že sa „neprieči zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú na kúpnej cene 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, resp. dojednanie, pri ktorom je „zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením

pri kúpe nehnuteľnosti“. Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli nízku kúpnu cenu (v danom prípade 2,95 eura/m<sup>2</sup>), nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ žalobkyňa v odvolaní namieta, že žalovaná jej mala zamlčať skutočnú hodnotu pozemku, pričom ako zamestnankyňa obecného úradu na úseku platenia daní prichádzala do styku so všeobecnými cenami pozemkov tak ornej pôdy, ako aj stavebných pozemkov, pretože sú podkladom pre určenie daní, k tomu odvolací súd uvádza, že uvedené tvrdenia žalobkyňa nijako v konaní nepreukázala. Žalobkyňa s obsahom kúpnej zmluvy (s predmetom kúpy a výškou kúpnej ceny) bola oboznámená už pred uzavretím kúpnej zmluvy v decembri 2021. Žalobkyňa mala teda dostatočný časový priestor, aby si sama zistila výšku obvyklej ceny, za ktorú sa predávajú pozemky v k. ú. I.. Z výsledkov vykonaného dokazovania zároveň nijako nevyplývalo, aby žalobkyňa do uzavretia kúpnej zmluvy niekto nútil, presviedčal ju k podpisu zmluvy, naopak bola to práve žalobkyňa, ktorá oslovila žalovanú, aby ju ako predávajúcu „pripísala“ na kúpnu zmluvu zo dňa 21. 04. 2022. Na základe vyššie uvedených skutočností a dôvodov, nakoľko odvolanie žalobkyne vo veci samej v danom prípade nemalo opodstatnenie a neboli zistené ani nedostatky v postupe súdu prvej inštancie, na ktoré krajský súd prihliada z úradnej povinnosti, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v meritórnom výroku I. v zmysle § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

2.2. Súd prvej inštancie sa s aplikáciou výnimočného ust. § 257 CSP nijako nevysporiadal, a preto je rozhodnutie o náhrade trov konania postupom podľa § 257 CSP nepreskúmateľné. Keďže nedostatočné zdôvodnenie rozhodnutia je potrebné hodnotiť ako nesprávny procesný postup súdu, ktorým bolo znemožnené žalobkyňi, aby uskutočnila jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, odvolací súd rozsudok vo výroku o trovách konania, vyplývajúcim z ust. § 389 ods. 1 písm. b) CSP zrušil a v rozsahu zrušenia vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 ods. 1 CSP).

3. Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu vo výroku I. podala dovolanie žalobkyňa (ďalej aj „dovolateľka“), ktoré odôvodnila poukazom na ustanovenie § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

3.1. Dovolateľka uvádza, že súd prvej inštancie odmietol trhovou cenou verifikovať dôkazom, ktorý dovolateľka navrhla zabezpečiť - vyjadrenie Obce I. o všeobecnej (trhovej hodnote) pozemku v zastavanom území obce, prípadne tento dôkaz zabezpečí dotazom Obecný úrad. Pre posúdenie hrubého nepomeru plnenia bolo vykonanie dôkazu vyjadrením obce k všeobecným cenám pozemkom v intraviláne dôležité pre posúdenie hrubého nepomeru plnenia a tento navrhla, keďže súd prvej inštancie odmietol ohodnotenie realitnej kancelárie, ktoré zabezpečila s podaním žaloby. V prípade dovolateľky ale nejde o nepatrnú odchýlku v cene počítanej v niekoľkých percentách, ale o extrémny rozdiel v cene ukrátenej takmer osemnásobne (ohodnotenie pozemku realitnou kanceláriou). Domnieva sa, že súdy nereagovali pružne na zjavne neprimerané a obsahovo nespravodlivé zmluvné dojednanie. Nesúhlasí s možným narušením zmluvnej slobody či právnej istoty v korelácii s obsahovo nespravodlivou zmluvou. Pri uplatnení inštitútu laesio enormis nešlo o nepatrnú odchýlku v cene počítanej v niekoľkých percentách, ale o extrémny rozdiel v cene ukrátenej aj o viac ako polovicu. Dovolací súd právne argumentuje aj judikatúrou Najvyššieho súdu Českej republiky, podľa názoru dovolateľky už nie je aktuálna vzhľadom na novelizáciu Občianskeho zákonníka. Český občiansky zákonník vo svojich ustanoveniach upravil inštitút hrubého nepomeru plnenia a prekonal dovtedajšiu judikatúru v tom smere, že hrubý nepomer medzi hodnotou plnenia a protiplnenia v súčasnosti môže samo o sebe viesť k súdnemu zásahu do zmluvy.

3.2. Dovolateľka taktiež namieta, že potvrdzujúci rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení, ktoré znamená zásadný odklon od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu. Odvolací súd, aj keď občiansky zákonník neupravuje inštitút laesio enormis, aplikáciou tohto právneho inštitútu sa v danom prípade mal zaoberať a aplikovať ju cez prizmu dobrých mravov, ktorá taktiež ako inštitút laesio enormis plní dôležitú korektúru obsahovej nespravodlivosti zmlúv. Z ust. § 39 OZ vyplýva, že za neplatný sa považuje nielen právny úkon, ktorý odporuje zákonu, alebo ktorý zákon obchádza, ale aj taký právny úkon, ktorý je síce v súlade so zákonom a ani zákon neobchádza, avšak sa prieči dobrým mravom. Rozpor s dobrými mravmi môže byť preto dôvodom neplatnosti právneho úkonu len vtedy, ak právny úkon zodpovedá zákonu. Dovolateľka poukázala na rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 3Cdo/244/2018, 2Cdo/281/2005, 3Cdo/191/96 a uviedla, že neplatnosť právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi nastáva bez ohľadu na to, kto tento rozpor spôsobil (zavinil) a bez ohľadu na to, či

druhá strana bola pri vzniku právneho úkonu (zmluvy) v dobrej viere.

3.3. Dovolateľka navrhuje, aby dovolací súd zrušil napadnutý rozsudok odvolacieho súdu v potvrdzujúcom výroku I. a vec mu vrátil na ďalšie konanie, a zároveň aby žalobkyni priznal náhradu trov dovolacieho konania.

4. Žalovaná vo svojom vyjadrení k dovolaniu uviedla, že sa stotožňuje s názorom odvolacieho súdu i súdu prvej inštancie, že vykonanie tohto dôkazu bolo pre rozhodnutie vo veci irelevantné. Poukazuje, že pri hodnotení kúpnej ceny je potrebné prihliadať na široko koncipovanú zmluvnú voľnosť účastníkov zmluvného vzťahu, čo vyplýva zo zmluvnej slobody tvorenej nielen výberom svojho zmluvného partnera, či obsahu zmluvy, ale aj slobodným určením kúpnej ceny. V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny, resp. dojednanie, pri ktorom je „zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľnosti“. Sama skutočnosť, že si žalobkyňa so žalovanou v kúpnej zmluve dohodli kúpnu cenu 2,95 eura/m<sup>2</sup>, nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Žalovaná je presvedčená, že výška kúpnej ceny za spoluvlastnícky podiel z nehnuteľnosti, ktorú zaplatila žalobkyni odráža jej skutočnú, t. j. trhovú hodnotu tohto spoluvlastníckeho podielu vzhľadom na všetky atribúty danej nehnuteľnosti a veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Z obsahu dovolania žalobkyne odôvodneného § 421 ods. 1 písm. a) CSP je zrejmé, že žalobkyňa len vo všeobecnej rovine konštatovala, že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa dovolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. V dovolaní síce poukázala na rozhodnutia, ktoré definujú pojem „dobrých mravov“, avšak v čom konkrétne sa dovolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, žalobkyňa neuviedla. Žalovaná navrhuje, aby dovolací súd dovolanie žalobkyne odmietol. Súčasne navrhuje, aby žalovanej bola voči žalobkyni priznaná náhrada trov dovolacieho konania.

5. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP), po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie treba odmietnuť. Na odôvodnenie uvedeného záveru dovolací súd uvádza nasledovné:

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. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP). Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 CSP). Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f) CSP, je (procesnou) povinnosťou dovolateľa vysvetliť, z čoho konkrétne vyvodzuje prípustnosť dovolania a v spojitosti s tým označiť v dovolaní náležitým spôsobom tiež dovolací dôvod. V dôsledku spomenutej viazanosti neskúma dovolací súd správnosť napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom.

8. Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP). Hlavnými znakmi charakterizujúcimi 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 uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia v takej miere (intenzite), v dôsledku ktorej došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

8.1. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nezávislom a nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom; jeho integračnou súčasťou je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce súdne konanie. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti jeho strán, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na predvídateľnosť rozhodnutia a na jeho riadne odôvodnenie, zachovanie rovnosti strán v konaní, na

relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti).

8.2. Porušením práva na spravodlivý proces v zmysle uvedeného ustanovenia zákona 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 zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva.

9. Dovolateľka namietala nevykonanie dôkazu, nedostatočné zistenie skutkového stavu veci, ako aj nesprávne vyhodnotenie dôkazov. Najmä poukazovala na to, že sudy nereagovali pružne na zjavne neprímerané a obsahovo nespravodlivé zmluvné dojednanie; ako aj že súd prvej inštancie odmietol trhovou cenu verifikovať dôkazom, a to vyjadrením obce I. o všeobecnej (trhovej hodnote) pozemku v zastavanom území obce.

10. Dovolací súd nie je oprávnený prehodnocovať skutkové závery odvolacieho súdu, lebo je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP).

11. Dovolací súd k tejto námietke dovolateľky uvádza, že dokazovaním je časť civilného konania, v rámci ktorej si súd vytvára poznatky, potrebné na rozhodnutie vo veci. Právomoc konať o veci, ktorej sa návrh týka, v sebe obsahuje právomoc posúdiť to, či a aké dôkazy na zistenie skutkového stavu sú potrebné a akým spôsobom sa zabezpečí dôkaz na jeho vykonanie (I. ÚS 52/03). Súd v občianskom súdnom konaní nie je viazaný návrhmi účastníkov na vykonanie dokazovania a nie je povinný vykonať všetky navrhované dôkazy. Posúdenie návrhu na vykonanie dokazovania a rozhodnutie, ktoré z nich budú v rámci dokazovania vykonané, je vždy vecou súdu, a nie účastníkov konania (viď tiež uznesenia najvyššieho súdu sp. zn. 1Cdo/99/2011, 2Cdo/141/2012, 3Cdo/2012/2012, 4Cdo/125/2012, 5Cdo/251/2012, 6Cdo/36/2011 a 7Cdo/34/2011). Pokiaľ súd v priebehu civilného konania (prípadne) nevykoná všetky navrhované dôkazy alebo vykoná iné dôkazy na zistenie rozhodujúcich skutočností, nemožno to považovať za procesnú vadu konania znemožňujúcu realizáciu procesných oprávnení účastníka konania (viď R 125/1999). V takom prípade môžu byť síce nedostatočne zistené rozhodujúce skutkové okolnosti, (čo v konečnom dôsledku môže viesť dokonca až k vydaniu nesprávneho rozhodnutia), táto nesprávnosť ale v zmysle už dávnejšej judikatúry najvyššieho súdu nezakladá vadu zmätočnosti (k tomu viď R 37/1993 a rozhodnutia sp. zn. 3Cdo/219/2013, 3Cdo/888/2015, 4Cdo/34/2011, 5Cdo/149/2010, 6Cdo/134/2010, 6Cdo/60/2012, 7Cdo/86/2012 a 7Cdo/36/2011).

12. Ani nesprávne vyhodnotenie dôkazov, ktoré dovolateľka naznačuje v dovolaní, nie je v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu považované za vadu zmätočnosti, ktorá by zakladala prípustnosť dovolania. Súdna prax sa ustálila na názore, že ak súd nesprávne vyhodnotí niektorý z vykonaných dôkazov, môže byť jeho rozhodnutie z tohto dôvodu vecne nesprávne, táto skutočnosť ale sama osebe nezakladá prípustnosť dovolania (viď R 42/1993, ale aj rozhodnutia sp. zn. 1Cdo/85/2010, 1Cdo/18/2011, 3Cdo/268/2012, 4Cdo/314/2012, 5Cdo/275/2013, 6Cdo/104/2010, 7Cdo/248/2012).

13. Podľa právneho názoru dovolacieho súdu nie je dôvodom zakladajúcim prípustnosť dovolania podľa § 420 písm. f) CSP nedostatočné zistenie skutkového stavu, nevykonanie všetkých navrhovaných dôkazov alebo nesprávne vyhodnotenie niektorého dôkazu (viď rozhodnutia sp. zn. 3Cdo/26/2017, 4Cdo/56/2017, 5Cdo/90/2017, 8Cdo/187/2017, 2Cdo/344/2021). Súlad tohto právneho názoru s Ústavou Slovenskej republiky posudzoval ústavný súd napríklad v uznesení sp. zn. II. ÚS 465/2017 a III. ÚS 504/2024, nedospel však k záveru o jeho ústavnej neudržateľnosti.

14. Konanie odvolacieho súdu v prejednávanej veci však takéto vady nevykazuje. Prvoinštančné a odvolacie konanie tvoria z hľadiska jeho predmetu jeden celok (m. m. IV. ÚS 372/08, IV. ÚS 350/09). Podľa názoru dovolacieho súdu odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu v spojení s odôvodnením rozsudku súdu prvej inštancie spĺňa kritériá pre odôvodňovanie rozhodnutí v zmysle § 393 ods. 2 CSP a § 220 ods. 2 CSP. Z odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu ako aj z rozhodnutia súdu prvej inštancie vyplýva, z ktorých dôkazov vychádzali a ako ich vyhodnotili, pričom podľa názoru

dovolacieho súdu zistené skutkové závery odvolacieho súdu nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý (riadny) proces.

15. Odvolací súd sa vo svojom rozhodnutí riadnym spôsobom vysporiadal s námietkami dovolateľky ohľadom nespravodlivého dojednaní zmluvy, kde okrem iného uviedol, že „... je tu daná ustálená rozhodovacia prax aj dovolacieho súdu, že sa „neprieči zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú na kúpnej cene 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, resp. dojednanie, pri ktorom je „zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľnosti“. Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli nízku kúpnu cenu (v danom prípade 2,95 eura/m<sup>2</sup>), nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ bolo uzavretie kúpnej zmluvy výsledkom dohody účastníkov zmluvy nespátej s konaním, priečiacim sa dobrým mravom, 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... V súdnej veci rovnako platí, že samotná skutočnosť dojednaní nízkej kúpnej ceny, nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka.“

15.1. Podobne vyhodnotil vo svojom rozhodnutí aj súd prvej inštancie, že „Zákon nehovorí o tom aká má byť cena v konkrétnom prípade. Cena by mala byť predovšetkým spravodlivá. Za takú cenu možno považovať obvyklú cenu, t. j. cenu za rovnaký druh, množstvo, akosť a pod., za ktorú sa predáva v danom mieste a čase. Dohoda o cene vzniká aj tým, že kupujúci zaplatí za cenu tovaru vo výške požadovanej predávajúcim. Dohovorená cena, ktorá je nižšia ako cena stanovená všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách zásadne nevedí platnosti kúpnej zmluvy. Ak pre cenu neplatí žiaden všeobecne záväzný právny predpis, jej dojednanie je celkom voľné. Dohoda účastníkov zmluvy o kúpnej cene, ktorú by bolo možné považovať za nevýhodné finančné protiplnenie vo vzťahu k prevádzanej veci, ešte automaticky (bez ďalšieho) nezakladá rozpor s dobrými mravmi v takomto zmluvnom dojednaní.“

15.2. Súdny zároveň poukázali aj na rozhodnutie Ústavného súdu SR III. ÚS 412/2016 zo dňa 21. 06. 2016, kde samotný Ústavný súd skonštatoval, že samotná nízka kúpna cena sama o sebe nepredstavuje rozpor s dobrými mravmi.

16. Z prieskumnej povahy dovolacieho konania a z charakteru dovolacieho konania vyplýva, že dokazovanie sa v ňom nevykonáva a dovolaciemu súdu ani neprislúcha prehodnocovať dôkazy vykonané v konaní na súdoch nižšej inštancie. To akým spôsobom súd vykonáva a vyhodnocuje jednotlivé dôkazy, na ktoré prihliadne a v akej miere, je vždy vecou konajúceho súdu. Dovoláním sa nemožno domáhať revízie skutkových zistení urobených súdmi nižšej inštancie ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania. Dovolateľkou tvrdené nesprávne hodnotenie dôkazov nie je preto spôsobilé založiť bez ďalšieho zmatečnosťnú vadu v zmysle § 420 písm. f) CSP. Dovolací súd v posudzovanom spore nezistil v postupe súdu nižšej inštancie pochybenia alebo vady v procese dokazovania a jeho hodnotenia, predstavujúce porušenie práva žalobkyne na spravodlivé súdne konanie.

17. Hodnotenie dôkazov je činnosť súdu, pri ktorej hodnotí vykonané dôkazy z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie. Aktuálna procesná právna úprava vychádza zo zásady voľného hodnotenia dôkazov, vyplývajúca z ústavného princípu nezávislosti súdov. Táto zásada znamená, že záver, ktorý si sudca z vykonaných dôkazov urobí, je vecou jeho vnútorného presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu. Postup sudcu ale neznamená, že sudca nie je viazaný ústavnými princípmi predvídateľnosti a zákonnosti rozhodnutia. Naopak konečné meritórne rozhodnutie musí vykazovať logickú, funkčnú a teleologickú zhodu s priebehom konania (porov. Števček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol., Civilný sporový poriadok, Komentár, Praha: C. H. Beck, 2016, 1540 s., str. 729). V prípade nesprávneho hodnotenia dôkazov však nejde o dôvod zakladajúci prípustnosť dovolania podľa § 420 písm. f) CSP. Porušením práva na spravodlivý proces nie je pritom iné hodnotenie vykonaných dôkazov súdom, než aké sú predstavy strany sporu.

18. K namietanému pochybeniu v procese obstarávania dôkazov dovolací súd konštatuje, že pokiaľ súd

nevykonan v priebehu civilného konania všetky navrhované dôkazy alebo nevykonan iné dôkazy na zistenie rozhodujúcich skutočností, nedostatočne zistil skutkový stav alebo nesprávne vyhodnotil niektorý dôkaz, nemožno to v zásade považovať za procesnú vadu konania znemožňujúcu realizáciu procesných oprávnení strany, čo v súlade s ustálenou judikatúrou najvyššieho súdu nie je dôvodom zakladajúcim prípustnosť dovolania v zmysle § 420 písm. f) CSP. Predmetná judikatúra dovolacieho súdu bola a je akceptovaná aj ústavným súdom napr. v rozhodnutiach sp. zn. I. ÚS 65/2020, III. ÚS 171/2018, II. ÚS 202/2020, II. ÚS 108/2020, II. ÚS 153/2019, II. ÚS 465/2017, IV. ÚS 511/2020. Na druhej strane však ústavný súd napr. v rozhodnutí sp. zn. III. ÚS 332/09 tiež vyslovil názor, že nevykonanie navrhovaného dôkazu, ktorý by mohol mať vplyv na posúdenie skutkového stavu, ktorý z doteraz vykonaných dôkazov nemožno bezpečne ustáliť, možno kvalifikovať ako porušenie práva na spravodlivé súdne konanie v zmysle čl. 46 ods. 1 ústavy. Zásadám spravodlivého procesu v zmysle čl. 46 ods. 1 ústavy a čl. 6 ods. 1 Európskeho dohovoru o ochrane základných ľudských práv a slobôd (ďalej len „Dohovor“) totiž zodpovedá požiadavka, aby súdmi urobené skutkové zistenia a prijaté právne závery boli riadne (dostatočne) a zrozumiteľne (logicky) odôvodnené. V práve na spravodlivý proces je obsiahnutá aj ďalšia ústavná zásada (čl. 47 ods. 3 ústavy a čl. 6 Základných princípov CSP), a to „rovnosť zbraní“ v civilnom konaní, ktorá všeobecne zahŕňa tiež rovnosť bremien, ktoré sú na strany sporu kladené, a ktoré nesmie byť neprimerané (IV. ÚS 468/2018). Z práva na spravodlivý súdny proces vyplýva aj podľa Európskeho súdu pre ľudské práva povinnosť súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a návrhmi na vykonanie dôkazov strán s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie (rozhodnutie vo veci Kraska proti Švajčiarsku z 29. apríla 1993, II. ÚS 410/06).

18.1. K takejto interpretácii dospel už aj dovolací súd v rozhodnutiach napríklad sp. zn. 4Cdo/100/2018 alebo 5Cdo/202/2018, v ktorých uviedol, že procesnému právu strany sporu navrhovať dôkazy zodpovedá povinnosť súdu nielen o vznesených návrhoch (a dôkazoch) tiež (pokiaľ im nevyhovie) rozhodnúť a vo svojom rozhodnutí odôvodniť prečo, z akých dôvodov tak neurobil (viď § 220 ods. 2 CSP). Nevyhovenie dôkaznému návrhu strany sporu možno založiť len tromi dôvodmi. Prvým je argument, podľa ktorého tvrdená skutočnosť, ku ktorej overeniu alebo vyvráteniu je navrhnutý dôkaz, je bez relevantnej súvislosti s predmetom konania; ďalším je argument, podľa ktorého dôkaz neoverí/nevyvráti tvrdenú skutočnosť, čiže vo väzbe na toto tvrdenie nedisponuje vypovedacou potenciou. Nakoniec tretím je nadbytočnosť dôkazu, t. j. argument, podľa ktorého určité tvrdenie, ku ktorému overeniu alebo vyvráteniu je dôkaz navrhovaný, bolo už doterajším konaním bez dôvodných pochybností overené alebo vyvrátené. Ak tieto dôvody zistené neboli, súd postupuje v rozpore s čl. 46 ods. 1 a čl. 48 ods. 2 ústavy, ktoré garantujú pre stranu sporu ústavné právo na spravodlivý proces, čiže táto dôkazná vada (tzv. opomenuté dôkazy) takmer vždy založí nielen nepreskúmateľnosť vydaného rozhodnutia pre nedostatok dôvodov, ale súčasne tiež jeho protiústavnosť (sp. zn. 5Cdo/107/2019).

18.2. V posudzovanom prípade obsah spisu nedáva podklad pre prijatie záveru, že súdy nižších inšancií svojím postupom, keď nevykonali všetky žalobkyňou navrhované dôkazy zaťažili konanie procesnou vadou zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP. V súvislosti s uvedeným záverom odvolací súd riadne vyhodnotil, že súd prvej inšancie postupoval správne, ak návrh žalobkyne na vykonanie dôkazu - vyjadrenie obce o výške trhovej ceny pozemkov zamietol. Odvolací súd poukázal na to, že „Uvedený listinný dôkaz nebol podstatný pre rozhodnutie vo veci, nakoľko pri hodnotení kúpnej ceny je potrebné prihliadať aj na pomerne široko koncipovanú zmluvnú voľnosť účastníkov zmluvného vzťahu, čo vyplýva zo zmluvnej slobody tvorenej nielen výberom svojho zmluvného partnera, či obsahu zmluvy, ale aj slobodným určením kúpnej ceny. Občiansky zákonník síce v ust. § 589 uvádza, že cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná, pričom týmito všeobecne záväznými právnymi predpismi sa rozumie najmä z. č. 18/1996 Z. z. o cenách, tento však v zásade nereguluje dohadovanie výšky ceny v súkromnoprávných vzťahoch, týkajúcich sa prevodu nehnuteľností.“ Takéto vysvetlenie nevykonania všetkých navrhovaných dôkazov zo strany žalobkyne, ktoré by už nemali žiaden vplyv na posúdenie skutkového stavu, dovolací súd považuje v kontexte súdmi nižších inšancií prijatých záverov za dostatočne presvedčivé.

19. To, že dovolateľ so skutkovými závermi vyjadrenými v odôvodnení rozhodnutia odvolacieho súdu nesúhlasil a nestotožnil sa s nimi, nemôže samo osebe viesť k založeniu prípustnosti dovolania podľa § 420 písm. f) CSP, pretože do práva na spravodlivý proces nepatrí právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi a

predstavami, preberal a riadil sa ním predkladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jeho vôľou a požiadavkami, ale ani právo vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne dožadovať sa ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, I. ÚS 98/97, II. ÚS 3/97 a II. ÚS 251/03).

20. Na základe vyššie uvedeného možno uzavrieť, že odvolací súd v konaní nepostupoval spôsobom, ktorý by bol v rozpore s kogentnými procesnými ustanoveniami, a ktorým by došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Dovolací súd dospel k záveru, že dovolateľka neopodstatnene namieta nesprávny procesný postup odvolacieho súdu, ktorý mal znemožniť uskutočňovanie jej procesných práv v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 písm. f) CSP). Dovolací súd preto dovolanie žalobkyne v tejto časti ako procesne neprípustné odmietol podľa § 447 písm. c) CSP.

21. Dovolací súd sa ďalej zaoberal s namietaným dovolacím dôvodom podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

22. 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).

23. 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.

23.1. V dovolaní, ktorého prípustnosť sa vyvodzuje z § 421 ods. 1 písm. a) CSP, by mal dovolateľ: a/ konkretizovať právnu otázku riešenú odvolacím súdom a uviesť, ako ju riešil odvolací súd, b/ vysvetliť (a označením rozhodnutia najvyššieho súdu doložiť), v čom sa riešenie právnej otázky odvolacím súdom odklonilo od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu c/ uviesť, ako by mala byť táto otázka správne riešená. 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 (viď rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 2Cdo/203/2016, 3Cdo/6/2017, 3Cdo/67/2017, 4Cdo/95/2017, 7Cdo/140/2017).

24. Dovolateľka ako právnu otázku uviedla, že odvolací súd mal aplikovať právny inštitút *laesio enormis*, a to cez prizmu dobrých mravov, ktorá taktiež ako inštitút *laesio enormis* plní dôležitú korektúru obsahovej nespravodlivosti zmlúv, pričom z ust. § 39 OZ vyplýva, že za neplatný sa považuje nielen právny úkon, ktorý odporuje zákonu, alebo ktorý zákon obchádza, ale aj taký právny úkon, ktorý je síce v súlade so zákonom a ani zákon neobchádza, avšak sa prieči dobrým mravom. Odvolací súd sa mal odkloniť od rozhodnutí najvyššieho súdu sp. zn. 3Cdo/244/2018, 2Cdo/281/2005, 3Cdo/191/96.

25. V zmysle ust. § 421 ods. 1 písm. a) 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, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. K tomu dovolací súd uvádza nasledovné:

26. Pre právnu otázku, ktorú má na mysli § 421 ods. 1 písm. a) CSP, je charakteristický odklon jej riešenia, ktorý zvolil odvolací súd, od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Ide tu teda o situáciu, v ktorej sa už rozhodovanie senátov dovolacieho súdu ustálilo na určitom riešení právnej otázky, odvolací súd sa však svojím rozhodnutím odklonil od „ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu“. V dovolaní, ktorého prípustnosť sa vyvodzuje z § 421 ods. 1 písm. a) CSP, by mal dovolateľ: a/ konkretizovať právnu otázku riešenú odvolacím súdom a uviesť, ako ju riešil odvolací súd, b/ vysvetliť (a označením konkrétneho stanoviska, judikátu alebo rozhodnutia najvyššieho súdu doložiť), v čom sa riešenie právnej otázky odvolacím súdom odklonilo od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

c/ uviesť, ako mala byť táto otázka správne riešená (k tomu pozri napr. rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 3Cdo/6/2017; podobne tiež napr. 4Cdo/95/2017 a 7Cdo/140/2017).

26.1. V dovolaní, prípustnosť ktorého je vyvodzovaná z § 421 ods. 1 písm. a) CSP, musí dovolateľ špecifikovať ním tvrdený odklon od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu bližšou konkretizáciou rozhodnutia (rozhodnutí) dovolacieho súdu, ktoré napĺňa pojem ustálená prax dovolacieho súdu (R 83/2018). Ustálená rozhodovacia prax najvyššieho súdu je vyjadrená predovšetkým v stanoviskách alebo rozhodnutiach najvyššieho súdu, ktoré sú (ako judikáty) publikované v Zbierke stanovisk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky.

26.2. Bez konkretizovania podstaty odklonu odvolacieho súdu od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu nemôže najvyšší súd pristúpiť k posudzovaniu všetkých procesnoprávných a hmotnoprávných otázok, ktoré pred ním riešili prvoinštančný a odvolací súd a v súvislosti s tým nahrádzať aktivitu dovolateľa, resp. advokáta, ktorý spísal dovolanie a zastupuje dovolateľa. V rozhodovacej praxi dovolacieho súdu je tiež ustálený názor, v zmysle ktorého sama polemika dovolateľa s právnymi závermi odvolacieho súdu, prosté spochybňovanie správnosti jeho rozhodnutia alebo len kritika toho, ako odvolací súd pristupoval k riešeniu niektorého problému, významovo nezodpovedajú kritériu uvedenému v ustanovení § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

27. Dovolací súd považuje za potrebné uviesť, čo sa považuje za ustálenú súdnu prax dovolacieho súdu. Do tohto pojmu patria predovšetkým stanoviská alebo rozhodnutia najvyššieho súdu, ktoré sú (ako judikáty) publikované v Zbierke stanovisk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky. Súčasťou ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu je tiež prax vyjadrená opakovane vo viacerých nepublikovaných rozhodnutiach najvyššieho súdu, alebo dokonca aj v jednotlivom, dosiaľ nepublikovanom rozhodnutí, pokiaľ niektoré neskôr vydané (nepublikované) rozhodnutia najvyššieho súdu názory obsiahnuté v skoršom rozhodnutí nespochybnili, prípadne tieto názory akceptovali a z hľadiska vecného na ne nadviazali (3Cdo/158/2017, 4Cdo/95/2017, 5Cdo/87/2017, 6Cdo/21/2017). Do ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu v zmysle § 421 ods. 1 CSP treba zahrnúť aj naďalej použiteľné, legislatívnymi zmenami a neskoršou judikatúrou neprekonané civilné rozhodnutia a stanoviská publikované v Zbierkach súdnych rozhodnutí a stanovisk vydávaných Najvyššími súdmi ČSSR a ČSFR, ďalej v Bulletin Najvyššieho súdu ČSR a vo Výbere rozhodnutí a stanovisk Najvyššieho súdu SSR a napokon aj rozhodnutia, stanoviská a správy o rozhodovaní súdov, ktoré boli uverejnené v Zborníkoch najvyšších súdov č. I., II. a IV. vydaných SEVT Praha v rokoch 1974, 1980 a 1986.

28. Zhrnúc vyššie uvedené, 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 riešenu 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).

29. Dovolací súd sa najskôr zaoberá tým, či sú splnené predpoklady prípustnosti dovolania, a to najmä z hľadiska, či v prípade dovolateľkou nastolenej právnej otázky, ide o takú otázku, od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu.

30. Z rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 3Cdo/244/2018 vyplýva: „Posúdenie, 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, závisí v každej veci na individuálnych skutkových okolnostiach týkajúcich sa predovšetkým vzájomného vzťahu zmluvných strán. Súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba preto posudzovať vždy komplexne, so zreteľom na konkrétnu situáciu účastníkov úkonu, s prihliadnutím na všetky rozhodujúce okolnosti.“

30.1. Zároveň najvyšší súd v danom rozhodnutí konštatoval: „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 Občianskeho zákonníka). Pokiaľ bolo uzavretie kúpnej zmluvy výsledkom dohody jej účastníkov nespätej 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.“

31. Najvyšší súd v rozhodnutí sp. zn. 2Cdo/281/2005 konštatoval: „Rozpor s dobrými mravmi môže byť namietaným dôvodom neplatnosti právneho úkonu (kúpnej zmluvy) len vtedy, ak tento úkon nie je v rozpore so zákonom a ani zákon neobchádza.“

32. V rozhodnutí sp. zn. 3Cdo/191/96 najvyšší súd konštatoval: „Dobré mravy (boni mores) patria k zásadám súkromného práva, bývajú užívané ako kritérium obmedzujúce subjektívne práva v ich obsahu alebo častejšie obmedzujúce výkon subjektívnych práv. Dobré mravy hoci sú zákonným pojmom, a teda majú funkciu normotvornú, nie sú zákonom definované. Ich obsah spočíva vo všeobecne platných normách morálky, pri ktorých je daný všeobecný záujem ich rešpektovania. Posúdenie konkrétneho obsahu pojmu dobré mravy patrí vždy od prípadu k prípadu sudcovi.“

33. Dovolací súd k otázke rozporu kúpnej zmluvy s dobrými mravmi z pohľadu dojednanej nízkej kúpnej ceny konštatuje, že súdna prax sa už zhodla na názore, (a teda je tu daná ustálená rozhodovacia prax dovolacieho súdu), že neprieči sa 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 v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka (pozri rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 8Cdo/156/2020).

34. Pokiaľ bolo uzavretie kúpnej zmluvy výsledkom dohody jej účastníkov nespätej s konaním priečiacim sa dobrým mravom (konaním contra bonos mores), samo dojednanie kúpnej ceny v nízkej výške nie je v rozpore s dobrými mravmi, nemá spoločensky neakceptovateľné ciele, ani dôsledky, ktoré by boli v kolízii s dobrými mravmi (rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 3Cdo/244/2018).

35. Rovnako i Ústavný súd Slovenskej republiky v uznesení z 21. júna 2016 sp. zn. III. ÚS 412/2016 konštatoval, že „všeobecný súd konal v medziach svojej právomoci a postupoval správne, keď kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod nehnuteľnosti, len vzhľadom na nízku dojednanú kúpnu cenu 1 Sk nepovažoval za simulovaný právny úkon, ktorým malo byť zastreté darovanie. Uzavretá kúpna zmluva obsahuje podstatné náležitosti (dohoda o predmete kúpy a dohoda o kúpnej cene) a naopak nemá náležitosti darovacej zmluvy, keďže v nej bola dohodnutá kúpna cena (aj keď nízka), keď podstatnou náležitosťou darovacej zmluvy je naopak, bezodplatnosť. Ústavný súd sa stotožnil so záverom, že v symbolickej dohodnutej kúpnej cene za prevádzanú nehnuteľnosť bola rodičmi účastníkov zohľadnená dlhoročná a obetavá starostlivosť jedného z účastníkov konania o rodičov, čo je v súlade s dobrými mravmi a predmetnú kúpnu zmluvu, preto nie je možné považovať za bezodplatný právny úkon“.

36. Vo veci sp. zn. 3Cdo/244/2018 dovolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že „účastníci kúpnej zmluvy nie sú viazaní alebo obmedzovaní pri dojednávaní výšky kúpnej ceny, ktorá nie je upravená cenovým predpisom. Neprieči sa preto 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“.

37. Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu, nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Posúdenie, 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, závisí v každej veci na individuálnych skutkových okolnostiach týkajúcich sa predovšetkým vzájomného vzťahu zmluvných strán. 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 nízkej kúpnej cene, bez ďalšieho nesignalizuje porušenie dobrých mravov (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Pokiaľ bolo uzavretie kúpnej zmluvy výsledkom dohody jej účastníkov nespätej 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.

37.1. V súdnej veci by potom rovnako platilo, že samotná táto skutočnosť nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka.

38. Dovolací súd preto uvádza, že odvolací súd sa od uvedených rozhodnutí najvyššieho súdu žiadnym spôsobom neodklonil, nakoľko odvolací súd vychádzal z názoru, že sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli nízku kúpnu cenu (v danom prípade 2,95 eura/m<sup>2</sup>), nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Odvolací súd bol názoru, že pokiaľ bolo uzavretie kúpnej zmluvy výsledkom dohody účastníkov zmluvy nespätej s konaním priečiacim sa dobrým mravom, 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.

38.1. Odvolací súd následne na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že zároveň nijako nevyplývalo, aby žalobkyňa do uzavretia kúpnej zmluvy niekto nútil, presviedčal ju k podpisu zmluvy, naopak bola to práve žalobkyňa, ktorá oslovila žalovanú, aby ju ako predávajúcu „pripísala“ na kúpnu zmluvu zo dňa 21. 04. 2022, ktorej predmetom bol pôvodne len pozemok, parcela registra „C“ č. 444/1 - orná pôda o výmere 2.349 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. I.. Taktiež odvolací súd zistil, že žalobkyňa s obsahom kúpnej zmluvy (s predmetom kúpy a výškou kúpnej ceny) bola oboznámená už pred uzavretím kúpnej zmluvy v decembri 2021 a mala dostatočný časový priestor, aby si sama zistila výšku obvyklej ceny, za ktorú sa predávajú pozemky v k. ú. I..

39. V zmysle vyššie uvedeného je zrejmé, že žalobkyňa sa nestotožnila so skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu. Taktiež je zrejmé, že dovolateľka v dovolaní nepoukázala na žiadne rozhodnutie najvyššieho súdu, od ktorého by sa súdy nižších inštancií odklonili. Žalobkyňa tak nedôvodne namieta odklon od judikatúry najvyššieho súdu. Sama polemika s právnymi závermi odvolacieho súdu, prosté spochybňovanie správnosti jeho rozhodnutia alebo len kritika prístupu odvolacieho súdu k právnemu posudzovaniu veci významovo nezodpovedajú kritériu uvedenému v ustanovení § 421 ods. 1 písm. a) CSP (porovnaj aj rozhodnutie sp. zn. 3Cdo/6/2017).

40. Z uvedených dôvodov preto dovolateľkou vymedzená otázka nespĺňa kritériá vymedzenia dovolacieho dôvodu v zmysle ustanovení § 432 až § 435 CSP. Len samotné spochybňovanie správnosti skutkových zistení a vyhodnotenia dôkazov súdom, ako i sama polemika s rozhodnutím odvolacieho súdu alebo spochybňovanie správnosti rozhodnutia odvolacieho súdu, či kritika jeho prístupu zvoleného pri právnom posudzovaní veci významovo nezodpovedajú predpokladom prípustnosti dovolania, ktoré sú definované v § 432 CSP v spojení s § 421 ods. 1 CSP. Dovolanie podané pre nesprávne právne posúdenie nemožno odôvodniť ani spochybnením skutkových záverov súdov nižšej inštancie na základe tvrdeného nesprávneho vyhodnotenia dôkazov. Prelomenie stavu právnej istoty nastolenej právoplatnosťou rozhodnutia odvolacieho súdu, konštatovaním prípustnosti dovolania v danom prípade do úvahy neprichádza.

41. Dovolací súd preto konštatuje, že prípustnosť dovolania uplatneného dovolateľkou podľa ustanovenia § 421 ods. 1 písm. a) CSP nie je daná. Preto dovolací súd dovolanie žalobkyne odmietol v zmysle § 447 písm. f) CSP.

42. Z vyššie uvedených dôvodov dovolací súd preto uzatvára, že dovolateľkou formulovaná otázka

nepredstavuje vymedzenie právnej otázky tak, ako to predpokladá § 421 ods. 1 písm. a) CSP. Rovnako dovolateľka neopodstatnene namieta nesprávny procesný postup odvolacieho súdu, ktorý mal znemožniť uskutočňovanie jej procesných práv v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 písm. f) CSP). Dovolací súd preto dovolanie žalobkyne ako procesne neprípustné odmietol podľa § 447 písm. c) a f) CSP.

43. Žalovaná bola v dovolacom konaní úspešná, preto jej dovolací súd na základe ustanovenia § 453 ods. 1 s použitím § 255 ods. 1 CSP priznal nárok na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

44. Toto uznesenie bolo prijaté senátom najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.