

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 8Cdo/21/2025
Identifikačné číslo spisu: 6122462911
Dátum vydania rozhodnutia: 31.03.2026
Meno a priezvisko: JUDr. Ivan Rumana
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2026:6122462911.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobkyne: G. O., nar. XX.U. XXXX, trvale bytom U.T.. P. XXX/XX, Č. W., právne zastúpená Lion Law Partners s.r.o., so sídlom Komenského 14A, Banská Bystrica, IČO: 36 862 461, proti žalovanému: P. N., nar. XX.U., trvale bytom mesto W. W., právne zastúpený JUDr. Janou Točekovou, PhD, advokátkou so sídlom v Dolnom Kubíne, Hroboňovej 1375/8 , o náhradu škody vo výške 38.000,- Eur s príslušenstvom, vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp.zn. 21C/28/2022, v konaní o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici, zo dňa 26. júna 2024, č.k. 17Co/124/2023-198, takto

rozhodol:

Z r u š u j e rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici, zo dňa 26. júna 2024, č.k. 17Co/124/2023-198 a vec mu v r a c i a na ďalšie konanie.

Z r u š u j e uznesenie Okresného súdu Banská Bystrica zo dňa 23. otóbra 2024 č.k. 21C/28/2022-227.

Odôvodnenie

1. Krajský súd v Banskej Bystrici (ďalej „ odvolací súd“) napadnutým rozsudkom I. potvrdil rozsudok Okresného súdu Banská Bystrica z 29. mája 2023, č.k.21C/28/2022-10 (ďalej len „súd prvej inštancie“) vo výroku o čiastočnom vyhovení žalobe, ktorým súd žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobkyni sumu 38.000 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 38.000 eur od 16.11.2022 do zaplataenia, všetko v lehote 15 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia. Odvolací súd ďalej výrokom II. rozsudok súdu prvej inštancie zmenil v závislom III. výroku o nároku na náhradu trov prvoinštančného konania tak, že žalovaný je povinný nahradiť žalobkyni trovy prvoinštančného konania v rozsahu 97,10 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov prvoinštančného konania. Odvolací súd ďalej výrokom III. rozhodol, že žalobkyňa má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 97,10%.

2. Žalobkyňa sa žalobou doručenou súdu prvej inštancie dňa 16.1.2022 domáhala zaplataenia sumy 38.556,- Eur spolu s 5%- tným ročným úrokom z omeškania zo sumy 38.556 Eur počnúc dňom podania žaloby až do zaplataenia, všetko do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobu odôvodnila tým, že so žalovaným uzavrela dňa 01.09.2018 zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, ktorej predmetom

bol záväzok žalovaného podľa čl. II bod 1 previesť na žalobkyňu vlastnícke právo k bytu č. 10 na 3. poschodí bytového domu súp.č. XXXX, postaveného na pozemku KN C parc.č. XXXX, vedeného Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor na LV č. XXXX pre k.ú., Obec a Okres W. W., s výmerou 75,54 m², spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu. Žalobkyňa uplatňovala ušlý zisk, ktorý predstavoval ujmu spočívajúcu v tom, že na jej strane ako poškodeného subjektu v dôsledku konania žalovaného nedošlo k rozmnoženiu majetkovej hodnoty, hoci sa tak dalo očakávať s ohľadom na pravidelný priebeh veci (R 55/1971). V danom prípade sa ušlý zisk žalobkyne prejavoval stratou očakávaného prínosu, stratou šance za zmluvne dohodnutých podmienok získať vlastníctvo k predmetnému bytu. Vychádzajúc z predajnej ceny bytu vo výške 120.000,- Eur, ušlý zisk predstavoval rozdiel medzi dohodnutou výškou kúpnej ceny podľa budúcej zmluvy v sume 82.000,- Eur (tieto finančne prostriedky ostali naďalej v jej vlastníctve a v jej dispozícii) a medzi uvedenou sumou 120.000,- Eur, čo činí 38.000,- Eur (m. m. 5MCdo/15/2014). Žalobkyňa ďalej tvrdila, že žalovaný zadržoval časť kúpnej ceny vo výške 10.000,- Eur v období od 01. 09. 2018 do 31. 08.2022 - t. j. celé 4 roky. Ušlý zisk z uvedenej sumy predstavuje priemerný úrok pri termínovaných vkladoch nad 2 roky, čo podľa štatistických údajov NBS v roku 2018 bolo 1,39 %. Za obdobie jedného roka ide o 139,- Eur, za štyri roky ide o ušlý zisk v úhrnnej sume 556,- Eur (4 x 139,-). Žalobkyňa uplatňovala voči žalovanému výsledný ušlý zisk spolu v sume 38.556,- Eur (38.000,-).

3. Žalobkyňa považovala zmluvu zo dňa 01.09.2018 za platnú. Žalovaný svojvoľným porušením zmluvnej i zákonnej povinnosti uzavrieť s ňou kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva k bytu jej spôsobil škodu, ktorú žalovaný nemieni dobrovoľne uhradiť. Podľa predbežných zistení žalovaný scudzil predmetný byt za kúpnu cenu 120.000,- Eur. Skutočnú výšku kúpnej ceny žalovaný odmietol oznámiť. Žalobkyňa si uplatnila ušlý zisk spočívajúci v tom, že na jej strane ako poškodeného subjektu nedošlo k rozmnoženiu majetkovej hodnoty, hoci sa tak dalo očakávať. Vychádzajúc z predajnej ceny bytu vo výške 120.000,- Eur, ušlý zisk žalobkyne predstavoval rozdiel medzi dohodnutou výškou kúpnej ceny 82.000,- Eur a medzi sumou 120.000,- Eur, čo je 38.000,- Eur.

4. Žalovaný vo vyjadrení k vyjadreniu žalobkyne zo dňa 10.02.2023 uviedol, že začiatkom roka 2017, ešte pred podpísaním Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy zo dňa 01.09.2018 bol hospitalizovaný v nemocnici a dňa 17.01.2017 mu bol diagnostikovaný zhubný nádor na obličke, približne dva roky trvalo, kým sa dostal do lepšieho zdravotného stavu. Počas týchto dvoch rokov sám nevedel či vzhľadom na diagnózu prežije. V dôsledku nepriaznivého zdravotného stavu prišiel o svoje príjmy a dostal sa do finančnej tiesne. V tomto období bývala v jeho byte na ul. 29. augusta č. 20 v Banskej Bystrici v podnájme žalobkyňa a mali veľmi dobré kamarátske vzťahy. Následkom jeho ťažkej životnej situácie mu žalobkyňa postupne požičiavala finančné prostriedky, pričom dlh nakoniec narástol na sumu 10.000,- Eur. Išlo o samostatné pôžičky počas obdobia 2017 - 2018, z ktorých splácal každomesačné bežné náklady. Keďže nevedel ako a kedy bude spôsobilý žalobkyňi finančné prostriedky vrátiť, navrhol, aby si vybrala spôsob zábezpeky - „poistky“, že jej peniaze vráti. V roku 2018 mu žalobkyňa predložila pripravenú zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy, ktorú podpísal. Avšak vnímal ju ako zábezpeku pre prípad zhoršenia zdravotného stavu, o čom žalobkyňa vedela. Nikdy však nemal v úmysle svoj byt jej predať a žalobkyňa v tom čase nemala v úmysle jeho byt kúpiť.

5. Súd prvej inštancie súd mal preukázané, že strany sporu uzavreli zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 01.09.2018 na byt vo výlučnom vlastníctve žalovaného na adrese XX. Y. XX Q. W. W. za kúpnu cenu 82.000,- Eur, pričom ku dňu podpisu zmluvy mala byť uhradená prvá splátka vo výške 10.000,- Eur. Nebolo sporné, že v rokoch 2017-2018 žalobkyňa poskytla žalovanému sumu 10.000,- Eur a to v rôznych menších sumách, ale aj v sumách 1.300,- Eur a 5.900,- Eur, pričom tieto dve platby pri prevode označila SPLÁTKA BYT, ZÁLOHA ZA BYT. Sporné nebolo ani to, že žalobkyňa si zrušila vlastné stavebné sporenie za účelom vyplatenia splátky 5.900,- Eur. Súd nemal pochybnosti, že spočiatku išlo o pôžičky žalovanému, ktoré postupom času možno považovať za čiastkové splátky prvej splátky kúpnej ceny, predovšetkým keď sa už nejednalo o malé sumy ale o úhrady 1.300,- Eur či dokonca 5.900,- Eur. Po vyplatení druhej splátky v sume 31.000,- Eur dňa 24.08.2022 žalovaný oznámil žalobkyňi, že jeho záväzok zo zmluvy o budúcej zmluve podľa § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka zanikol.

6. Súd preskúmal Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 01.09.2018 a zistil, že obsahuje všetky zákonné náležitosti. Vôľa oboch strán bola dostatočne určito vyjadrená, a preto ju považoval za riadne uzavretú. Súd považoval za irelevantné, že žalovaný pre nedostatok právnych vedomostí nešťastne zabezpečil pôžičky mu poskytnuté. Ani výsluch svedka - priateľky žalovaného nerozptýlil možné pochybnosti súdu o tom, že žalovaný nemal vôľu byť predat', keď svedkyňa sama uviedla, že bola prítomná pri rozhovoroch týkajúcich sa odkúpenia bytu žalobkyňou v teoretickej rovine. Napokon aj napriek jeho prvotnému tvrdeniu žalovaného bol to on sám, kto medzi nich vniesol zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, čo napokon aj on sám potvrdil na pojednávaní a tiež to bolo preukázané emailom zo dňa 09.10.2019, ktorý adresoval žalobkyni a ktorého predmetom bola zmluva o budúcej kúpnej zmluve. Je pravdou, že zmluva bola podpísaná k 01.09.2018 a email ktorým posielal žalobkyni zmluvu k nahliadnutiu bol zo dňa 09.10.2019, čo však nespôsobuje jej neplatnosť.

7. Súd ďalej posudzoval, či dôvody uvedené žalovaným v liste zo dňa 25.08.2022 naplňajú dôvody podľa § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka a môžu spôsobiť zánik záväzku žalovaného. Súd mal za to, že zmena okolností, z ktorých účastníci vychádzali musí byť podstatná, jedná sa o výnimočné okolnosti. Dôvody ním uvedené v oznámení, že záväzok zo zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zanikol, však podľa názoru súdu nenaplnil dôvody podľa § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka, pretože žalovaný neuviedol k akej podstatnej zmene pomerov a okolností došlo, len že sa jedná o okolnosti všeobecného aj osobného charakteru. Žalovaný tak neplatným odstúpením spôsobil žalobkyni škodu v podobe ušlého zisku, spočívajúceho v tom, že u nej nedošlo k rozmnoženiu majetkovej podstaty a došlo k strate očakávaného prínosu za zmluvne dohodnutých podmienok získať vlastníctvo k predmetnému bytu. Žalobkyňa vychádzala z predajnej sumy bytu 120.000,- Eur, pričom na pojednávaní žalovaný uviedol, že predmetný byt predal za 125.000,- Eur a táto ušlý zisk správne ustálila ako rozdiel medzi dohodnutou kúpnu cenou a ňou predpokladanou predajnou cenou na 38.000,- Eur (120.000 Eur - 82.000 Eur). Na základe uvedeného súd žalobe vyhovel v časti o zaplatenie 38.000,- Eur.

8. V časti o zaplatenie 556,- Eur titulom ušlého zisku v podobe priemerného úroku pri termínovaných vkladoch nad 2 roky súd žalobu zamietol, nakoľko žalobkyňa zrušila stavebné sporenie podľa jej tvrdenia za účelom zaplatenia sumy 5.900,- Eur, avšak prvá splátka podľa zmluvy bola 10.000,- Eur, a nakoľko nebolo sporné, že táto suma bola žalovanému zaplatená vo viacerých sumách je evidentné, že žalobkyňa nerušila stavebné sporenie za účelom vyplatenia celej tejto sumy, ale len jej určitej časti a presná výška sumy, ktorú vyplatila zo stavebného sporenia súdu preukázaná nebola. Ohľadne sumy, ktorá bola zaplatená na prvú splátku kúpnej ceny prevyšujúcej sumu pochádzajúcu zo zrušeného stavebného sporenia nemohlo dôjsť k vzniku ušlého zisku, pretože tieto prostriedky boli žalovanému zaplatené za účelom uhradenia prvej splátky a žalobkyňa netvrdila ani nepreukázala svoju vôľu, že ich chcela uložiť na termínovaný účet za účelom zisku.

9. Žalovaný sa nesplnením peňažného záväzku titulom ušlého zisku dostal do omeškania, žalobkyni vznikol nárok na úrok z omeškania ktorý si uplatnila odo dňa podania žaloby, t. j. od 16.11.2022. Výška úroku z omeškania bola v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a ust. § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. určená podľa základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky, zvýšenej o 5 percentuálnych bodov. Na základe uvedeného súd priznal žalobkyni úroky z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 38.000,- Eur od 16.11.2022 do zaplatenia.

10. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 2 CSP. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala od žalovaného zaplatenia sumy 38.556,- Eur, a táto bola úspešná vo výške 38.000,- Eur, čo predstavuje úspech žalobkyne v rozsahu 98,55 %. Vo zvyšku súd žalobu žalobkyne zamietol, a teda úspech žalovaného predstavuje 1,45 %. Žalobkyňa mala vo veci väčší úspech, preto vzhľadom na pomer úspechu a neúspechu (98,55% - 1,45%) má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 97,10%. O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia (§ 262 ods. 2 CSP).

11. Na odvolanie žalovaného proti I. výroku rozsudku súdu prvej inštancie o čiastočnom vyhovení

žalobe a proti závislému III. výroku o nároku na náhradu trov konania, odvolací súd rozhodol napadnutým rozsudkom tak, že potvrdil rozsudok Okresného súdu Banská Bystrica z 29. mája 2023, č.k.21C/28/2022-10 (ďalej len „súd prvej inštancie“) vo výroku o čiastočnom vyhovení žalobe a odvolací súd ďalej výrokom II. rozsudok súdu prvej inštancie zmenil v závislom III. výroku o nároku na náhradu trov prvoinštančného konania tak, že žalovaný je povinný nahradiť žalobkyni trovy prvoinštančného konania v rozsahu 97,10 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov prvoinštančného konania.

12. Žalovaný v odvolaní trval na tom, že zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zastiera iný právny úkon, a to pôžičku a jej zabezpečenie. Zopakoval, že suma 10 000,- Eur mu nebola zložená pri podpise zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, ale išlo o samostatné jednotlivé pôžičky približne po 100 až 150,- Eur, ktoré mu žalobkyňa požičiavala v období rokov 2017 až 2018 vzhľadom jeho vtedajšiu ťaživú životnú situáciu v dôsledku diagnostikovania onkologického ochorenia a straty pravidelného mesačného príjmu počas liečby, preto si nevedel hradiť svoje každomesačné záväzky. Naďalej tvrdil, že nemal reálny záujem byť predat' a žalobkyňa byť kúpiť. Zmluva bola podpísaná v období jeden až jeden a pol roka potom, ako mu žalobkyňa požičiavala peniaze, ktoré jej vrátil. Uviedol, že predmetnú zmluvu chce napadnúť na príslušnom súde, pretože má za to, že táto je absolútne neplatná, keďže trpí nedostatkom skutočnej vôle. Prieči sa dobrým mravom a podľa žalovaného dokonca obsahuje znaky úžery v zmysle paragrafu 39a OZ.

13. Argumentáciu žalovaného ohľadne absolútnej neplatnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 01.09.2018 označila žalobkyňa za nepravdivú, účelovú a zavádzajúcu. Podľa nej neexistuje žiadny dôvod na to, aby žalovaný so žalobkyňou zastierali právny úkon. Tvrdila, že žalovaný vo viacerých diskusiách prezentoval svoj zámer predat' žalobkyni predmetnú nehnuteľnosť v čase jeho odchodu do dôchodku, čo vyústilo do podpisu zmluvy. Rovnako žalobkyňa mala záujem o kúpu bytu. Nič žalovanému nebránilo na zabezpečenie vrátenia pôžičky v prípade jeho smrti dlh uznať, preto považovala jeho tvrdenie, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve mala byť zabezpečením pôžičky za nepravdivé. Aj z výsluchu svedkyne T. F. - partnerky žalovaného vyplývalo, že žalovaný o predaji bytu uvažoval aj vzhľadom na to, že plánoval žiť na vidieku, ako sa uvádza na strane 7 zápisnice z pojednávania zo dňa 29.05.2023. Za nepravdivé tiež označila tvrdenia žalovaného, že zmluva je absolútne neplatná pre nedostatok skutočnej vôle, či z dôvodu, že nebola uzatvorená slobodne, prieči sa dobrým mravom a vykazuje znaky úžery. Uviedla, že sa so žalovaným korektné dohodla na predaji nehnuteľnosti, nevyvíjala naňho nátlak, ani nevyužila jeho tieseň a už vôbec sa nejednalo o úžeru. V odvolaní dokonca sám žalovaný uvádza, že zmluva bola ním iniciovaná a podpísaná. Žalobkyňa odmietla tvrdenia žalovaného, že využila jeho tieseň v súvislosti s jeho onkologickým ochorením, ktoré prekonal. Uviedla, že žalovaný bol v čase podpisu zmluvy spôsobilý na jej uzatvorenie, bol dokonca sám autorom zmluvy, ktorá bola uzatvorená po viacerých diskusiách na základe skutočnej vôle účastníkov, slobodne a v súlade s dobrými mravmi. Za nesúladne s dobrými mravmi naopak považovala využívanie svojho ochorenia žalovaným na ospravedlnenie porušenia zmluvy. Podľa žalovanej kúpna zmluva taktiež nevykazuje znaky úžery, keďže účastníci sa v zmluve dohodli na kúpnej cene adekvátnej cenám za podobné byty v čase jej uzavretia. Nemožno pričítať na jej ťarchu, že ceny na realitnom trhu sa zmenili. Žalobkyňa vyjadrila podozrenie, že žalovaný konal účelovo, vyslovene z dôvodu rastúcich cien nehnuteľností na realitnom trhu, teda mal možnosť predat' svoju nehnuteľnosť za vyššiu cenu ako cenu dohodnutú v zmluve, čo aj napriek existujúcemu záväzku urobil. Nič mu pritom nebránilo o cene rokovať so žalobkyňou v rámci zmluvného záväzku. Okolnosť, že najprv poskytla žalovanému pôžičku podľa žalobkyne nič nemení na tom, že sa riadne dohodli na budúcom predaji bytu. Žalovaný zmenil názor a porušil záväzok zo zmluvy len z dôvodu, že byt scudzil za výhodnejších podmienok. Právny úkon preto nebol ani preklasifikovaný, ani zastieraný. Predstavoval vôľu strán v danom čase, k zmene názoru žalovaného došlo v roku 2022 potom, keď ceny nehnuteľností významne vzrástli. Aj keď žalovaný v odvolaní viackrát uvádza, že nikdy nemal v úmysle nehnuteľnosť predat', na druhej strane tak urobil, z čoho je zrejmé, že od počiatku tento úmysel mal. Tvrdenia o zastieranom právnom úkone sú preto podľa žalobkyne protirečivé, klamlivé a zavádzajúce.

14. K okolnostiam tvrdným žalovaným, pre ktoré malo dôjsť k zániku záväzku žalovaného uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu žalobkyňa uviedla, že k žiadnej zásadnej zmene pomerov, ktoré by boli

predpokladom na zánik záväzku nedošlo. Pokiaľ žalovaný v odvolaní tvrdí, že mu nikdy nebola doručená kúpna zmluva, k tomu žalobkyňa uviedla, že dôvod na zaslanie kúpnej zmluvy nebol, keďže právny zástupca žalobkyne listom zo dňa 12.09.2022 vyzval žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy avšak žalovaný to odmietol v stanovisku doručenom dňa 26.09.2022. Podľa žalobkyne preto niet pochyb o tom, že žalovaný jej neplatným odstúpením od zmluvy spôsobil škodu. Podľa uzavretej zmluvy mala žalobkyňa právo na kúpu bytu za uvedených podmienok, zmluvu žalovaný nedodrжал a na tomto základe súd vyhovel žalobe v časti o zaplatenie 38.000,- Eur s príslušenstvom. Argumenty žalovaného možno podľa žalobkyne považovať za vyslovene účelové, nesprávne a neutržateľné.

15. Odvolací súd rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania. Dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je v I. výroku vo veci samej o čiastočnom vyhovení žalobe vecne správny a podľa § 387 ods. 1, 2 CSP ho potvrdil. Odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožnil s odôvodnením napadnutého rozhodnutia vzťahujúcim sa k tomuto výroku, na toto v celom rozsahu poukázal a reagujúc na odvolacie dôvody žalovaného dodal, že v prospech žalobkyne a jej skutkových tvrdení o tom, že medzi stranami sporu bola uzavretá zmluva o budúcej kúpnej zmluve svedčí dôkaz - písomná zmluva o budúcej kúpnej zmluve.

16. Odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že zmluva obsahuje všetky podstatné náležitosti - vymedzenie zmluvných strán, podstatné náležitosti kúpnej zmluvy podľa § 588 OZ (povinnosť budúceho predávajúceho predmet kúpy previesť na budúcu kupujúcu a jej povinnosť zaplatiť mu dohodnutú kúpnu cenu 82 000,- Eur), záväzok účastníkov zmluvy uzavrieť do dohodnutej doby kúpnu zmluvu.

17. Doba, do ktorej mali účastníci zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzatvoriť kúpnu zmluvu, musí byť v zmluve vymedzená dostatočne určito, musí byť určiteľný moment, kedy najneskôr musia kúpnu zmluvu uzatvoriť, nemusí byť nevyhnutne stanovená fixnou dobou, napr. do dvoch rokov od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Pre platnosť právneho úkonu nie je relevantné, či dohoda o tejto dobe zodpovedá obvyklej kontraktnej praxi. V tomto prípade bola doba, do ktorej sa mala uzatvoriť hlavná kúpna zmluva naviazaná na splatnosť druhej splátky kúpnej ceny (čo predpokladá zaplatenie prvej splátky) a výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy zo strany žalobkyne adresovanú žalovanému. V zmluve bolo uvedené, že splatnosť prvej splátky kúpnej ceny nastáva pri podpise zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (čl. IV, bod 1. zmluvy). Nie je podstatné, že sa v konaní ukázalo, že prvá splátka nebola zaplatená jednorazovo v celosti v deň podpisu zmluvy (pričom bolo tiež spochybňované, že zmluva bola podpísaná dňa 01.09.2018), ale to, že v deň podpisu zmluvy bola už v celosti uhradená, čo žiadna zo strán sporu nespochybňovala. Samotný žalovaný v odvolaní potvrdil, že sumu 10 000,- Eur žalobkyňa dorovnála v roku 2018. Splatnosť druhej splátky vo výške 31.000,- Eur nastala 01.09.2022 (článok IV. bod 1. zmluvy) a v konaní bolo preukázané, že v lehote splatnosti bola žalobkyňou aj uhradená. V zmysle čl. II. bod 3. zmluvy bola žalobkyňa oprávnená zaslať výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy ihneď po úhrade prvých dvoch splátok kúpnej ceny podľa čl. IV. zmluvy a zmluvné strany sa zaviazali kúpnu zmluvu uzavrieť do 15 dní od doručenia písomnej výzvy žalovanému (čl. II bod.1 a 2 zmluvy). Keďže žalobkyňa prvé dve splátky kúpnej ceny v lehotách splatnosti stanovených v zmluve zaplatila, bola oprávnená zaslať žalovanému výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, čo učinila písomnou výzvou zo dňa 12.09.2022 doručenou žalovanému dňa 14.09.2022. Doba, do ktorej mali účastníci zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzatvoriť samotnú kúpnu zmluvu tak začala v zmysle § 122 ods. 1 OZ plynúť nasledujúcim dňom 15.09.2022 a uplynula vo štvrtok 29.09.2022. K argumentácii žalovaného, že v zmluve bolo stanovené, len odkedy mohla žalobkyňa zaslať výzvu, nie však aj dokedy tak mohla urobiť, a teda teoreticky bolo možno kúpnu zmluvu uzatvoriť aj so značným časovým odstupom napr. niekoľko 10 rokov, čo by už malo výrazný vplyv na cenu nehnuteľností oproti času uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odvolací súd uviedol, že majetkové právo na zaslanie výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy sa premlčuje v trojročnej premlčacej dobe začínajúcej plynúť odo dňa, kedy sa právo mohlo vykonať po prvý raz (§ 100 ods. 1 a 2 OZ a § 101 OZ). Výzvu bolo možné zaslať už v deň úhrady druhej splátky kúpnej ceny, t.j. 24.08.2022, a preto ju mohla žalobkyňa (bez rizika premlčania) zaslať v zmysle § 122 ods. 2 a 3 OZ najneskôr do pondelka 25.08.2025, keďže posledný deň lehoty by pripadol na nedeľu 24.08.2025. Pritom samotné oprávnenie zaslať výzvu bolo limitované aj dátumom splatnosti druhej

splátky kúpnej ceny, pričom v prípade jej neuhradenia do 01.09.2022 by žalobkyňa stratila právo vyzvať žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy, a tým aj právo na jej samotné uzatvorenie. Podľa čl. II. bod 3. zmluvy o budúcej kúpnej zmluve totiž žalobkyňa ako budúca kupujúca mohla výzvu zaslať, len ak boli prvé dve splátky uhradené podľa čl. IV. zmluvy stanovujúceho ich splatnosť.

18. Odvolací súd ďalej uviedol, že z hľadiska platnosti zmluvy nebola rozhodujúca ani skutočnosť, že v konaní bolo preukázané jej zaslanie k nahliadnutiu žalobkyňi zo strany žalovaného ako prílohy emailu zo dňa 09.10.2019. To neznamená, že zmluva nemohla byť uzatvorená dňa 01.09.2018. Žalobkyňa nemusela jedným vyhotovením zmluvy disponovať napr. z dôvodu, že ho nevedela nájsť, stratila a pod. Podporne, aj keby bolo v konaní nepochybne vyvrátené uzatvorenie zmluvy ku dňu 01.09.2018, z ostatných okolností prípadu je evidentné, že zmluva uzatvorená bola, keďže je zmluvnými stranami podpísaná a zmluvné strany sa ňou riadili až do augusta 2022, kedy došlo k úhrade druhej splátky kúpnej ceny žalobkyňou a následnému odmietnutiu uzatvorenia zmluvy žalovaným ešte pred doručením samotnej výzvy na jej uzavretie.

19. Medzi stranami sporu nebola sporná len skutočnosť, že v minulosti žalobkyňa poskytla žalovanému pôžičku vo viacerých menších sumách, preto túto skutočnosť ako nespornú nebolo potrebné dokazovať. Žalovaný však v konaní neunesol dôkazné bremeno ohľadne jeho tvrdenia, že motívom uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bolo zabezpečenie pôžičiek poskytnutých mu žalobkyňou pre prípad jeho smrti, tvrdenia, že sa jednalo o simulovaný právny úkon zastierajúci iný právny úkon. Odvolací súd súhlasil, s názorom súdu prvej inštancie, že nie je vylúčené, či právnymi predpismi zakázané, aby sa účastníci reálneho kontraktu - zmluvy o pôžičke neskôr dohodli, že jednotlivé čiastky pôžičky poskytnuté do uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nemusí osoba, ktorej boli poskytnuté fyzicky vrátiť, odovzdať do rúk požičiatel'a (žalobkyne) a ten ich následne zaplatiť žalovanému ako budúcemu predávajúcemu zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ale sa jednoducho započítajú do kúpnej ceny predmetu kúpy, resp. jej prvej splátky a žalobkyňa ako budúca kupujúca zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve do jej uzatvorenia doplatí zvyšok prvej splátky. Inak povedané skutočnosť, že v minulosti žalobkyňa požičala žalovanému nejaký obnos peňazí napr. z dôvodu jeho finančnej núdze vyvolanej jeho ochorením sama osebe nevylučuje, nepreukazuje, že následne strany sporu nemohli uzavrieť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na byt a sumu dovtedy poskytnutých pôžičiek započítať do prvej splátky kúpnej ceny. Napokon prvotnou reakciou žalovaného na poukázanie druhej splátky kúpnej ceny zo strany žalobkyne nebolo spochybňovanie platnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ale vágne uvádzanie skutočností, pre ktoré od neho nemožno spravodlivo požadovať uzatvorenie konečnej kúpnej zmluvy podľa § 50a ods. 3 OZ, žalovaný teda spočiatku nespochybňoval platnosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ale uvádzal zánik jeho záväzku z nej uzavrieť kúpnu zmluvu. Až neskôr pri vrátení aj prvej splátky kúpnej ceny vo výške 10 000,- Eur uviedol, že sa jednalo o vrátenie pôžičky. Následnú obranu žalovaného spočívajúcu o neplatnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve preto odvolací súd považoval nielen za nepreukázanú, ale aj za účelovú.

20. Podporne k argumentácii žalovaného v konaní, že absentovala jeho slobodná a vážna vôľa uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, odvolací súd uviedol, že o nedostatok vážnosti vôle ide vtedy, keď sa zdanlivo prejavuje vôľa, ktorá v skutočnosti neexistuje, resp. existuje, ale v inej kvalite, než to ukazuje jej prejav. Za takýto prejav vôle, kde chýba vážnosť vôle je potrebné považovať právny úkon urobený s vnútornou výhradou, úkon urobený pri hre, pri vyučovaní, zo žartu alebo simulovaný právny úkon. Simulovaným je predstieraný právny úkon, t. j. taký prejav, ktorý má pôsobiť ako vážny úkon, ale v skutočnosti nevyjadruje vôľu spôsobiť právne následky. Simulované konanie slúži k zastretiu iného právneho úkonu (dissimulovaného). Dôkazné bremeno, pokiaľ ide o nedostatok vážnosti vôle zaťažuje toho, kto tvrdí, že konal bez takejto vôle (dôkazné bremeno sa týka preukázania chýbajúcej vážnosti vôle). Nedostatok vážnosti vôle je vadou, ktorej následkom je ničotný právny úkon, ktorý je absolútne neplatný. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva priamo zo zákona a pôsobí od začiatku (ex tunc). Ak by však druhej strane, so zreteľom na okolnosti prípadu, nebolo a ani nemohlo byť zrejmé, že prejav vôle nie je vážny, treba v záujme ochrany dobromyseľnosti tejto osoby považovať právny úkon za platný. Pri posudzovaní platnosti právneho úkonu, je potrebné skúmať aj to, či je u (oboch) zmluvných strán daná vôľa uzatvoriť tento konkrétny právny úkon a v prípade nedostatku vôle posúdiť, či sa jedná

o prípad, kedy strany nemali vôľu uzatvoriť žiaden právny úkon, alebo ide o prípad, kedy tu bola vôľa uzatvoriť iný dissimulovaný úkon. Ak bola daná vôľa strán uzatvoriť iný úkon, je potom potrebné posúdiť jeho platnosť. Ako každý právny úkon, aj zmluva má svoju materiálnu (vzťahujúcu sa na náležitosti vôle) aj formálnu stránku (vzťahujúcu sa na náležitosti prejavu vôle). Z formálneho hľadiska spĺňa zmluva všetky požadované náležitosti (k tomu podrobnejšie body 67 a 68 odôvodnenia tohto rozhodnutia). Ak však vznikne pochybnosť o platnosti právneho úkonu, súd je povinný s ohľadom na povahu tvrdení sporových strán skúmať nielen jeho formálnu, ale aj materiálnu stránku. Žalovaný však v konaní len tvrdil a nepreukázal, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve nevyjadruje jeho slobodnú a vážnu vôľu, ani že ju uzavrel v tiesni vyvolanom nátlakom žalobkyne v dôsledku jeho zlého zdravotného stavu. Samotný zlý zdravotný stav, či ním vyvolaná finančná tieseň sami osebe ešte nepreukazujú, že žalovaný uzavrel zmluvu v tiesni a pod nátlakom. Inak by to znamenalo, že osoba trpiaca ochorením, či finančnou núdzou nemôže platne uzatvoriť žiaden odplatný majetkový právny úkon. V prospech žalovaného nevyznela ani výpoveď jeho bývalej partnerky, ktorá nepotvrdila verziu žalovaného, dokonca uviedla, že bola prítomná pri rozhovoroch týkajúcich sa odkúpenia bytu žalobkyňou v teoretickej rovine, čo svedčí o tom, že už vtedy strany sporu uvažovali o uzavretí zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, nie iného právneho úkonu.

21. Dôkazom o tom, že žalovaný nemal skutočnú vôľu uzatvoriť so žalobkyňou zmluvu o budúcej kúpnej zmluve nie je ani skutočnosť, že ak by tak chcel urobiť, kúpnu zmluvu by s ňou uzavrel. Dôvodom odstúpenia žalovaného od zámeru kúpnu zmluvu so žalobkyňou uzavrieť mohol byť aj dôvod uvádzaný žalobkyňou, a to že s treťou osobou dojednal podstatne vyššiu kúpnu cenu. Keďže žalovaný nepreukázal svoje tvrdenie o tom, že by žalobkyňa pri uzatváraní zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zneužila jeho tieseň spôsobenú jeho onkologickým ochorením a stratou príjmu, naopak mu pomáhala kritické obdobie preklenúť poskytovaním pôžičiek, nemožno konštatovať ani konanie žalobkyne v rozpore s dobrými mravmi.

22. V danom prípade odvolací súd nevzhladol ani znaky úžery podľa § 39a OZ na úkor žalovaného. Pre úžeru sa vyžaduje neekvivalentnosť, neprimeranosť plnenia. V tomto prípade nemožno konštatovať úžeru, ak za predaj nehnuteľnosti - bytu bola dojednaná kúpna cena 82.000,- eur, teda majetková hodnota nehnuteľnosti nebola v hrubom nepomere vzhľadom na dojednané vzájomné plnenie kúpnej ceny v danom čase.

23. Pokiaľ žalovaný v súvislosti s ním tvrdenu neexistenciou ušlého zisku apeloval na čl. IV. bod 1. tretia odrážka zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, podľa ktorého tretia splátka do celkovej kúpnej ceny nehnuteľnosti bude predmetom budúcej kúpnej zmluvy, pričom zo strany žalobkyne mu nikdy nebola doručená riadna kúpna zmluva, v ktorej by bola dohodnutá tretia splátka do celkovej kúpnej ceny nehnuteľnosti a ktorú by tak mohol na základe jej výzvy na uzavretie kúpnej zmluvy podpísať, k tomu odvolací súd uviedol, že podstatné náležitosti kúpnej zmluvy boli už dojednané v zmluve o budúcej kúpnej zmluve. V zmluve bola dojednaná kúpna cena 82 000,- €. Splatnosť kúpnej ceny, resp. jej tretej splátky nie je (až podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy podľa § 588 OZ. Pre prípad jej nedojednania (až v samotnej hlavnej kúpnej zmluve) je splatnosť stanovená zákonom (§ 591 OZ). Nie je teda v rozpore so zákonom ponechať dojednanie o splatnosti splátky kúpnej ceny na samotnú kúpnu zmluvu. Zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve však jednoznačne vyplýva dohoda o výške kúpnej ceny, na kúpnu zmluvu bola ponechaná len splatnosť jej tretej splátky, preto možno určiť ušlý zisk v zmysle vyššie citovanej judikatúry. Zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve ani nevyplýva povinnosť žalobkyne koncipovať návrh na uzavretie kúpnej zmluvy, je v nej len stanovené, že zmluvné strany sa zaväzujú, že v lehote do 15 dní od doručenia písomnej výzvy budúceho kupujúceho adresovanej budúceму predávajúcemu uzavrú kúpnu zmluvu. Napokon žalovaná správne poukazuje na to, že nakoľko žalovaný ani nevyčkal na jej výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy a ešte predtým jej poslal oznámenie, z akých dôvodov ju neuzavrie, nemohol ani nastať kontraktačný proces ohľadne dohadovania náležitostí kúpnej zmluvy za súčinnosti oboch zmluvných strán.

24. Uplatnenie moderačného práva súdu podľa ust. § 450 OZ, ktorého sa dožaduje žalovaný, neprichádzalo v tomto prípade do úvahy z dôvodu, že pánom sporu, tzv. dominus litis je žalobca, on

skutkovo vymedzuje nárok na náhradu škody. V tomto prípade si žalobkyňa uplatnila nárok na náhradu škody ako rozdiel medzi obvyklou kúpnu cenou o a dojednanou kúpnu cenou, nie ako úroky za požičané finančné prostriedky od roku 2018 do roku 2022. Žalobkyňa požadovala úroky len zo sumy 556,- eur, v tejto časti však bola žaloba právoplatne súdom prvej inštancie zamietnutá (žalobkyňa sa totiž voči tomu neodvolala).

1. Odvolací súd v zmysle § 379 písm. a) CSP preskúmal aj od I. výroku vo veci samej závislý III. výrok rozsudku súdu prvej inštancie o nároku na náhradu trov prvoinštančného konania. Súd prvej inštancie rozhodol v rozsudku o nároku žalobkyne na náhradu trov konania síce podľa pomeru úspechu strán vo veci (§ 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP) avšak nevykonateľným výrokom, v ktorom neuložil žalovanému povinnosť nahradiť žalobkyni trovy konania a neuviedol, v akej lehote má byť náhrada trov konania zaplatená (napríklad uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo/222/2016 zo dňa 23.03.2017, sp. zn. 6Cdo/196/2016 zo dňa 22.06.2017 a sp. zn. 7Cdo/123/2016 zo dňa 04.04.2017). Zmena rozhodnutia súdu prvej inštancie v III. výroku o trovách konania teda súvisí len s nesprávne formulovaným výrokom, v ktorom absentovali tieto údaje. Preto odvolací súd uložil žalovanému povinnosť nahradiť žalobkyni trovy prvoinštančného konania v rozsahu 97,10 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov prvoinštančného konania. Obsahovo ide o totožné rozhodnutie opierajúce sa o ustanovenie § 255 CSP. V III. výroku o trovách konania bol preto rozsudok súdu prvej inštancie zmenený podľa § 388 CSP.

25. O nároku strán sporu na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP a žalobkyni ako plne úspešnej v odvolacom konaní priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanému v rozsahu 100 %.

26. Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podal žalovaný dovolanie, v ktorom žiadal, aby najvyšší súd zrušil rozhodnutia súdov oboch inštancií a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Prípustnosť dovolania vyvodzoval z ustanovenia § 420 písm. f) CSP s tým, že, mu súd nesprávnym procesným postupom znemožnil uskutočňovať jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Ďalej podľa ust. § 421 ods.1, písm. b) CSP, pretože rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu nebola vyriešená.

Dovolanie podľa § 420, písm. f) CSP

27. Žalovaný namietal, že závery odvolacieho súdu sú nesprávne, arbitrárne a nezohľadňujú špecifickosť posudzovaného prípadu. Žalovaný zároveň zdôraznil, že predmetom daného sporu sú právne otázky platnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy na nehnuteľnosť, a to z obsahového ako aj formálneho hľadiska. V danom prípade rozhodujúca právna otázka spočívala v tom, či bola zmluva platne uzatvorená a či existoval reálny nárok na náhradu škody - ušlého zisku, na strane žalobkyne. Žalovaný spochybňoval právnu argumentáciu odvolacieho súdu v bodoch 59, 60, 65, 67, 68 odôvodnenia napadnutého rozsudku. Ďalej uviedol, že otázka posúdenia platnosti zmluvy ako právneho úkonu je v danom prípade kľúčová, a preto k nej bolo potrebné pristúpiť detailne a náležite ju právne posúdiť a odôvodniť. Žalovaný sa nestotožnil s odôvodnením Krajského súdu Banskej Bystrici uvedeným v bode 68, v ktorom Krajský súd zistil, že jednotlivé platby boli síce pôvodne pôžičkami, avšak následne súd pripustil ich prekvalifikovanie na splátky kúpnej ceny za byt. Odvolaciemu súdu rovnako ani prvostupňovému v danom prípade neprekázali časové nesúvislosti jednotlivých platieb dátumu predpisu zmluvy a emailu s textom zmluvy a zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy za považovali za ex post platne uzavretú. Ďalej namietal závery odvolacieho súdu týkajúce sa nemožnosti uplatnenia moderačného práva podľa § 450 Občianskeho zákonníka. V danom prípade. V zmysle uvedeného ustanovenia má súd výnimočné oprávnenie znížiť zistenú výšku škody, ktorú má škodca povinnosť nahradiť táto možnosť vyplýva zo snahy zákonodarcu viníc vyhnúť sa neprímeraným tvrdostiach zákona.

28. Žalovaný namietal, že Krajský súd v Banskej Bystrici sa nezaoberal účinne námietkami žalovaného. Takýto postup súdu žalovaný považuje za nesprávny procesný postup súdu, ktorému sa žalovanému znemožnila realizácia jeho procesných práv, ktoré mali slúžiť na obranu jeho záujmov. Uviedol, že v danom prípade došlo k nesprávnej aplikácii právneho predpisu Občianskeho zákonníka ako aj k ústavne neakceptovateľnému hodnoteniu dôkazov do zátvorky zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na byt zátvorku uzavrieť, čím došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces nielen v zmysle § 420 písm. f) CSP, ale aj podľa článku 46 ods. 1 Ústavy SR a článku 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Poukazoval na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky z 23. januára 2014 spisová značka IV. US 562/2013, v ktorom bolo konštatované porušenie práva na spravodlivý proces a v ktorom sa okrem iného uvádza: „ nesprávne vytvorený právny základ na rozhodovanie vo veci samej bol podmienený protirečivým a svojvoľným hodnotením takého dôkazu, ktorý mal nezastupiteľný význam pre vytvorenie Sk skutkového základu na rozhodnutie vo veci samej ". Ďalej uviedol, že obsahom práva na spravodlivý proces je i právo na relevantné konanie a rozhodnutie súdov .

Dovolanie podľa § 421 ods.1, písm. b) CSP

29. Žalovaný v rámci dovolacieho dôvodu podľa § 421 ods.1, písm. b) CSP) namietal, že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu nebola vyriešená. Namietal, že odvolací súd vyjadril svoj právny názor, podľa ktorého zmluva obsahovala všetky podstatné náležitosti, a teda aj dobu, do ktorej má byť uzatvorená hlavná kúpna zmluva, pričom tá nepriamo vyplývala z právnej úpravy majetkových práv a ich trojročnej premlčacej doby. Žalovaný mal za to, že ide o právnu otázku, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená. Právna otázka spočíva v problematike spôsobu vymedzenia doby v zmluvách o budúcej zmluve, do ktorej má byť uzatvorená hlavná zmluva, a teda explicitne zodpovedať akým spôsobom má byť určená doba, do ktorej má byť uzatvorená hlavná zmluva, tak aby zmluva o budúcej zmluve spĺňala podmienku určitosti, a teda bola platná.

30. Žalovaný ďalej namietal nedostatok formálnych náležitostí Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve o prevode nehnuteľnosti. Ohľadne platnosti zmlúv o budúcich zmluvách poukazuje na osobitnú problematiku budúcich kúpnych zmlúv na nehnuteľnosti. V praxi súdov ako je tomu aj v tomto prípade, súdy nevyžadujú, aby zmluvy o budúcich kúpnych zmluvách na nehnuteľnosti obsahovali osvedčený podpis, t. j. úradne overený podpis budúceho predávajúceho.

31. Žalovaný je však toho názoru, že ide o dlhodobu otvorenú závažnú a nezodpovedanú právnu problematiku a že podmienky uzatvorenia platnej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na nehnuteľnosť by mali byť vzhľadom na závažnosť tohto právneho úkonu a následky v praxi rovnaké prísne ako na samotnú kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť. Podpis budúceho predávajúceho by mal byť po správnosti úradne osvedčený.

32. Vzhľadom na skutočnosť, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve na nehnuteľnosť má závislý vzťah k samotnej hlavnej kúpnej zmluve na nehnuteľnosť, a zároveň je vynútiteľná prostredníctvom žaloby o nahradenie prejavu vôle, je z pohľadu žalovaného veľmi dôležité, aby na túto zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na nehnuteľnosť boli kladené rovnako prísne podmienky ako na samotnú kúpnu zmluvu. Je preto podľa názoru žalovaného absurdné a nesúladne s právnou úpravou a teóriou, aby zmluva s rovnakými právnymi účinkami, tzn. zmluva o budúcej kúpnej zmluve na nehnuteľnosť mohla pre svoju platnosť aplikovať jednoduchšie a menej prísne podmienky ako na samotnú kúpnu zmluvu. V takom prípade je možné, že v praxi môže dochádzať k zneužitiu tohto právneho inštitútu zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách na nehnuteľnosť (napríklad k sfaľšovaniu podpisov budúcich predávajúcich). Žalovaný preto považuje túto právnu otázku za otázku, ktorá ešte nebola vyriešená v judikatúre dovolacieho súdu a žiada dovolací súd, aby sa k otázke formálnej náležitosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na nehnuteľnosť explicitne vyjadril, a teda vyjadril, či vzhľadom na previazanosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na nehnuteľnosť a samotnej kúpnej zmluvy na nehnuteľnosť je potrebné, aby aj na zmluve o budúcej kúpnej

zmluve na nehnuteľnosť bol úradne osvedčený podpis budúceho predávajúceho, čím bude zodpovedaná aj otázka absolútnej platnosti, respektíve neplatnosti predmetnej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na byt.

33. K otázke určenia rozsahu náhrady škody namietal, že výpočet ušlého zisku, ktorý súdy akceptovali je pre žalovaného neakceptovateľný, arbitrárny a bez reálneho právneho a skutkového základu, pričom by zakladal nesprávny precedens pre súdnu prax. V predmetnom spore žalobkyňa ako údajne poškodený subjekt argumentovala tým, že nedošlo k rozmnoženiu majetkovej hodnoty, hoci sa tak dalo očakávať, a teda jej vznikla škoda vo forme ušlého zisku vo výške 30.800 eur. Táto suma pritom predstavovala rozdiel medzi sumou 120.000 eur, za ktorú žalovaný byt predal a sumou 82.000 eur, ktorá bola uvedená v zmluve o budúcej kúpnej zmluve. Podľa názoru žalovaného nie je správne odvíjať výšku škody (ako ušlého zisku) zmysle rozsahu náhrady škody vyplývajúce z Občianskeho zákonníka od kúpnej zmluvy, za ktorú bol predmetný byt následne predaný tento údaj by nemal byť smerodajný pre určenie výšky škody, a teda ušlého zisku, ktorý ich hypoteticky utrpela žalobkyňa.

34. Žalovaný bol ďalej názoru, že v jeho prípade nedošlo na jeho strane k protiprávnemu konaniu, z ktorého by hypoteticky vyplýval nárok žalobkyne na náhradu škody, keďže zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy na byt bola absolútne neplatná, a teda nemohla byť zo strany žalovaného ani porušená. Vzhľadom na absolútnu neplatnosť zmluvy, ktorej neplatnosť vylučuje aj protiprávnosť konania nemohla žalobkyňi vzniknúť reálna škoda alebo ušlý zisk. V zmysle judikatúry Najvyššieho súdu sp.zn. 4 Cdo 319/2008 sa ušlý zisk neprejavuje zmenšením majetku poškodeného (to znamená úbytkom aktív), ale stratou očakávaného prínosu za (výnosu). V zmysle uvedenej vety by podľa názoru žalovaného mohlo byť za hypoteticky ušlý zisk považované, napríklad nájomné za prípadný prenájom bytu za určité obdobie za hľadanie alternatívneho bývania alebo napríklad výdavky, ktoré vznikli pri príprave kúpnej zmluvy alebo na prípadné právne služby alebo znalecké posudky ruky. V danom prípade však nie je možné dôjsť k záveru, že by žalobkyňi vznikla priama majetková škoda v takej výške ako bola vyčíslená. Náhrada škody by v tomto prípade nemala zahŕňať rozdiel medzi cenou nehnuteľnosti v čase uzavretia zmluvy o budúcej zmluve, ktorej neplatnosť od žal od začiatku žalovaný namieta, keďže skutočnosť išlo o ústne pôžičky a jej aktuálnou trhovou cenou, keďže žalobkyňa žalovaným dlhé roky boli dobrými priateľmi uzatvorili medzi sebou iný právny úkon (pôžičku) a predmetná situácia, ktorá je predmetom súdneho prieskumu predstavuje zneužitie práv zo strany žalobkyne a dôvery žalovaného.

35. Vyčíslenú náhradu škody žalovaný považuje za nezákonnú odporujúcu dobrým mravom z toho dôvodu, že takýto právny úkon žalobkyne smeruje k neoprávnenému vymáhaniu a nemôže požívať právnu ochranu.

36. V závere dovolania žalovaný navrhol aby Najvyšší súd SR povolil odklad vykonateľnosti napadnutého rozsudku Krajského súdu Banskej Bystrice z 26. júna 2024 spisová značka 17Co/124/2023A to podľa § 444 ods. 1 CSP s tým, že sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa. Uviedol, že napadnutý rozsudok trpí vadou zmätočnosti a predstavuje porušenie práva na spravodlivý proces. V prípade, v prepade exekúcie by došlo k zbytočným nežiaducim komplikáciám vo vzájomných vzťahoch medzi účastníkmi konania, zároveň poukázal na skutočnosť, že je dôchodcom a jeho jediným príjmom je starobný dôchodok, pričom prípadný výkon rozsudku formou exekúcie by pre neho znamenal existenčné problémy, ktoré by mohli vyústiť aj do zhoršenia jeho zdravotného stavu spôsobeného onkologickými ochoreniami.

37. Žalovaný navrhoval, aby dovolací súd zrušil napadnutý rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 26. júna 2024 spisová značka 17Co/124/2023 a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie a priznal žalovanému náhradu trov pôvodného a dovolacieho konania, alebo aby napadnutý rozsudok Krajského súdu Banskej Bystrici zmenil tak, že žalobu žalobkyne zamietne.

38. Žalobkyňa zastúpená advokátskou kanceláriou vo vyjadrení zo dňa 30.12.2024 k dovolaniu žalovaného navrhovala, aby dovolací súd podľa § 447 písm. f) CSP dovolanie odmietol a rozhodol, že žalobkyňa má voči žalovanému nárok na náhradu trov dovolacieho konania vo výške 100 %. Namietala že žalovaný prípustnosť dovolania vyvodzuje z dikcie ustanovenia § 420 písm. f) CSP a z ustanovenia §

421 ods. 1 písm. b) CSP. V oboch prípadoch podľa názoru žalobkyne ide o nedostatočne vymedzené právne otázky, ktoré nie sú spôsobilé byť predmetom dovolacieho prieskumu. Podľa názoru žalobkyne rešpektujúc pritom recentné stanoviská dovolacieho súdu (3Cdo/27/2019, 5Obdo/75/2019, 1Cdo/106/2018) namietaný nedostatok táto vymedzenia právnych otázok diskvalifikuje sám osebe takto nedostatočne sformulované dovolanie na to, aby bolo vecne prejednané.

39. Žalobkyňa uviedla, že ani jednu z dovolacích otázok nie je možné klasifikovať s vlastnosťami, ktoré by bolo možné vyhodnotiť ako znemožnenie strane uskutočňovať jej patriace procesné práva. Súd žalovanému doručil všetky písomnosti týkajúce sa sporu žalovaný bol riadne predvolaný na každé pojednávanie a vždy mu bolo umožnené prednášať svoje prednesy doručovať listiny podávať návrhy a zúčastniť sa pojednávania. Najvyšší súd už pritom mnohokrát dospel k záveru, že realizácia procesných oprávnení sa účastníkovi neznemožňuje právnym posúdením (R 54/2012, 1Cdo/62/2000 10, 2Cdo/97/2010, 3Cdo/53/2011, 4Cdo/68/2011, 5Cdo/44/2011, 6Cdo/41/2011, 7Cdo/26/2010 a 8ECdo/170/2014). Žalovaný poukazoval na uznesenie NS SR spisová značka 3Cdo/26/2017, podľa ktorého: „ V právnych veciach, na ktoré sa vzťahuje nová procesná úprava účinná od 01. júla 2016 je opodstatnený názor, podľa ktorého prípadný nedostatok riadneho odôvodnenia dovolaním napadnutého rozhodnutia, nedostatočne zistený skutkový stav alebo nesprávne právne posúdenie veci nezakladá vadu konania podľa § 420 písm. f) CSP. Nejde totiž o nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces“. Ten istý záver vyplýva aj z predchádzajúcej konštantnej judikatúry, napríklad nález Ústavného súdu III US/190/2016, rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky spisová značka 1Cdo/228/2017, 2Cdo/101/2017, 3Cdo/98 o 2018, 7 Cdo 141/2017, 8Cdo/49/2017.

40. Žalobkyňa ďalej namietala, že dovolateľ nesformuloval právne otázky, od ktorých závisí rozhodnutie odvolacieho súdu ani neuvádza takto konkrétnu právnu otázku. Obsahom dovolania bola polemika dovolateľa s vyhodnotením dôkazných prostriedkov zo strany súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu. Žalobkyňa má zato, že konajúce súdy sa dovolaním napadnutých rozsudkov ani procesne, ktorý viedol k vydaniu nedopustil žiadne procesné chyby, prípadne chyby v právnom posúdení tak zázname zadného významu, že by išlo o výnimočný prípad kedy možno prelomiť zásadu nedotknuteľnosti právoplatných rozhodnutí a boli by splnené podmienky prípustnosti dovolania.

41. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 443 CSP), preskúmal vec a dospel k záveru, že dovolanie žalovaného je dôvodné, a preto napadnutý rozsudok odvolacieho súdu podľa § 449 ods.1 CSP zrušil a vec mu podľa 450 CSP vrátil na ďalšie konanie.

Dovolanie podľa § 421 ods. 1, písm. b) CSP

42. Podľa § 421, ods.1, písm. a) zákona č. 160/215 Z.z. Civilný sporový poriadok („CSP“) Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu nebola ešte vyriešená.

43. Právna otázka spočívala v skutočnom prejave vôle zmluvných strán pri vymedzení doby, do ktorej mala byť uzatvorená kúpna zmluva. V danom prípade rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia otázky platnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zmluvy a v prvom rade, či sporové strany dohodli dobu do ktorej má byť uzavretá kúpna zmluva o prevode bytu.

44. Dovolací súd zistil, že zmluva o budúcej zmluve kúpnej zmluve zo dňa 1.9.2018 obsahuje odkaz na ustanovenie § 50a Občianskeho zákonníka a z hľadiska obsahových náležitostí je zrozumiteľne štruktúrovaná. Explicitne zmluva obsahuje označenie zmluvných strán, čl. I - Úvodné ustanovenia, čl. II - Predmet zmluvy uzavretie budúcej zmluvy, čl. III - Obsah budúcej kúpnej zmluvy, čl. IV. Kúpna cena, článok V. Ďalšie práva a povinnosti budúcich zmluvných strán čl. VI. - Spoločné a záverečné

ustanovenia). Dovolací súd konštatuje, že medzi štruktúrovanými náležitosťami zmluvy absentuje v zmysle § 50a Občianskeho zákonníka dohodnutá doba do ktorej má byť kúpna zmluva uzavretá.

45. Odvolací súd túto dobu zisťoval interpretáciou obsahu zmluvy a dospel k záveru, že táto náležitosť je zahrnutá čl. IV odsek 2 odrážka druhá (druhá splátka kúpnej ceny) v spojení s čl. II bod 3 zmluvy o budúcej zmluve. Toto zistenie žalovaný namietal a tvrdil, že v zmluve bolo stanovené, len odkedy mohla žalobkyňa zaslať výzvu, nie však aj dokedy tak mohla učiniť, a teda teoreticky bolo možno kúpnu zmluvu uzatvoriť aj so značným časovým odstupom napr. niekoľko 10 rokov, čo by už malo výrazný vplyv na cenu nehnuteľností oproti času uzatvorenia zmluvy.

46. Podľa § 50a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení účinnom k 01.09.2018 účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavru zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

47. Dovolací súd zistil, že v čl. II predmet zmluvy zmluvné strany explicitne nedohodli podstatnú náležitosť zmluvy o budúcej zmluve, a to dobu do ktorej uzavru túto zmluvu. Žalobkyňa na pojednávaní pred súdom prvej inštancie dňa 29.05.2023 do zápisnice na s. 5 uviedla, že: „ ...ako pán Zaťko spomenul, chodievali sme v tom čase na spoločné letné dovolenky, kde aj už keď skončila koróna samozrejme, tak sme na takejto spoločnej dovolenke boli a pri spätnom návrate z tej dovolenky sme si opäť potvrdzovali túto skutočnosť, že čas sa ako keby blíži, pán Zaťko povedal, že áno, že počíta že to bude nejaký rok dva a všetky náležitosti kúpy toho bytu platia z obidvoch strán a verila som tomu, že sa tak ako to pán Zaťko aj potvrdil, že sa dohodneme k vzájomnej spokojnosti, čo som predpokladala, že sa jedná len o čas kedy pán Zaťko uvoľní ten byt, keďže ja mám kde bývať, netlačila som na neho v tomto zmysle, že musí dodržať nejaký konkrétny termín a v predkúpnej zmluve ani nebolo určené kedy má dôjsť k vlastne k tomu vyprataniu bytu a k tej kúpe samotnej, ale hovorím stále od začiatku som bola v tom, že byt mi chce predať a že môžem s tým počítať práve preto som ja do tohto celého šla. Bola som veľmi prekvapená, keď pred tou spoločnou dovolenkou mi zrazu pán Zaťko povedal, že ten byt nechce predať“.

48. Podľa § 35 ods.2 zákona č. 40/1964Zb. Občiansky zákonník v znení účinnom ku dňu 01.09.2018 Právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

49. Dovolací súd konštatuje, že podľa jazykového prejavu v písomne uzavretej zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 01.09.2018 absentuje explicitne vyjadrená doba dokedy má byť zmluva uzavretá.

50. Z hľadiska výkladu obsahu zmluvy o budúcej zmluve je rozhodujúce, ako jej obsahu rozumeli zmluvné strany v čase jej uzavretia a aká bola ich skutočná vôľa. Nie je rozhodujúce, či súd odborným výkladom dokáže vyvodit' dobu do ktorej má byť zmluva uzavretá, ak zmluvné strany vychádzajú z toho, že dobu si nedohodli a tak zmluve aj rozumeli.

51. Z hore uvedeného vyjadrenia žalobkyne mal dovolací súd preukázané, že sporové strany v zmluve o budúcej zmluve nedohodli dobu, do ktorej uzavru kúpnu zmluvu, ale ponechali túto náležitosť v ich právnom vzťahu otvorenú. Touto dobou mal byť odchod žalovaného do dôchodku, čo však v zmluve výslovne neuviedli. Žalobkyňa na pojednávaní pred súdom prvej inštancie v rámci spontánnej výpovede priamo diktovanej do zápisnice o pojednávaní uviedla, že :„...a v predkúpnej zmluve ani nebolo určené kedy má dôjsť k vlastne k tomu vyprataniu bytu a k tej kúpe samotnej“.

52. Uvedená výpoveď je v zhode s výpoveďou svedkyne Daniely Pápežovej v zápisnici o pojednávaní pred súdom prvej inštancie zo dňa 29.05.2023. Svedkyňa Daniela Pápežová, nar. 08.12.1979 uviedla : „, Mám za to, že žalovaný je korektný a takto chcel žalobkyňu len ubezpečiť, že o svoje peniaze nepríde. O zmluve, ktorú si dohodli som teda vedela. Časová hranica mal byť odchod žalovaného do dôchodku. Aj ja mám za to, že medzi stranami zlyhala komunikácia. A čo sa týka ich vzájomného spolužitia toto narušil partner žalobkyne, keď jej vstúpil do života“ . Svedkyňa na otázku právnej zástupkyne, či

žalovaný chcel skutočne predať byt, uviedla: „ Podľa mňa len uvažovali o tom. Viem, že žalovaný chcel ísť časom žiť na vidiek a žalobkyňa chcela v tom čase meniť prácu. Bola to len teoretická rovina“.

53. Dovolací súd konštatuje, že odvolací súd pri interpretácii zmluvy nezohľadnil skutočnú vôľu zmluvných strán a nezohľadnil horeuvedenú výpoveď žalobkyne na pojednávaní pred súdom prvej inštancie dňa 29.05.2023 ktorá potvrdila, že nebolo dohodnuté dokedy mala byť kúpna zmluva uzavretá.

54. Ak je dovolanie dôvodné, dovolací súd napadnuté rozhodnutie zruší (§ 449 ods. 1 CSP). Ak dovolací súd zruší napadnuté rozhodnutie, môže podľa povahy veci vrátiť vec odvolaciemu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, zastaviť konanie, prípadne postúpiť vec orgánu, do ktorého právomoci patrí (§ 450 CSP). Najvyšší súd Slovenskej republiky v súlade s predmetnými ustanoveniami zrušil rozsudok odvolacieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 450 CSP).

55. Ak dovolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec odvolaciemu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne tento súd o trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 CSP). Ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie a odvolací súd sú viazaní právnym názorom dovolacieho súdu (§ 455 CSP).

56. Dovolací súd zrušil aj uznesenie Okresného súdu Banská Bystrica zo dňa 23.otóbra 2024 č.k. 21C/28/2022-227 z dôvodu, že má svoj základ vo výroku o trovách konania, ktorý bol zrušený rozhodnutím dovolacieho súdu. Závislým výrokom môže byť nielen opravným prostriedkom nedotknutý výrok tvoriaci súčasť napadnutého rozhodnutia, ale aj výrok, ktorý je obsahom iného, samostatného rozhodnutia v danej veci. Výdanie uznesenia o trovách konania je jednostranne závislé od existencie rozhodnutia vo veci samej. Zrušením rozsudku odvolacieho súdu uznesenie o trovách konania ako závislé rozhodnutie stratilo svoj podklad. Bez nadväznosti na predchádzajúce (zrušené) rozhodnutia vo veci samej by zostalo uznesenie o trovách konania osamotené a strácalo by rozumný zmysel, čo by odporovalo princípu právnej istoty.

57. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.