

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	5Cdo/17/2025
Identifikačné číslo spisu:	4123203954
Dátum vydania rozhodnutia:	22.01.2026
Meno a priezvisko:	JUDr. Jana Bajánková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2026:4123203954.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Bajánkovej a členov senátu JUDr. Jozefa Kolcuna, PhD. a JUDr. Jany Haluškovvej v spore žalobcu: RED_constructor s. r. o., Bratislava, Pribišova 47, IČO: 52 441 016, zastúpený advokátskou kanceláriou ius aegis s. r. o., Bratislava, Trnavská cesta 100, IČO: 36 857 203, proti žalovaným: 1/ D. K.T., nar. XX. XX. XXXX, L., T. XXX/XXX, zastúpená advokátom JUDr. Mariánom Dobišom, Nitra, Sládkovičova 3, IČO: 50 003 534, 2/ X. I., nar. XX. XX. XXXX, K. L. Ž., T. XXX/XX, zastúpená advokátom Mgr. Martinom Lieskovským, Nitra, Farská 40, IČO: 42 427 291, o nahradenie prejavu vôle, vedenom na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 19C/40/2023, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 8. augusta 2024 sp. zn. 8Co/49/2024, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a.

Žalovaným 1/ a 2/ priznáva na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Nitra (ďalej aj „súd prvej inštancie“ alebo „okresný súd“) rozsudkom č. k. 19C/40/2023-404 zo dňa 13. decembra 2023 rozhodol tak, že žalobu zamietol (výrok I.) a súčasne o nároku na náhradu trov konania medzi stranami sporu navzájom rozhodol tak, že žalovaná v 1/ rade a žalovaná v 2/ rade majú voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením (výrok II.).

1.1. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie, s poukazom na zistený skutkový stav sporu, citované ustanovenia Občianskeho zákonníka (OZ - zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov - § 37 ods. 1, § 50a ods. 1 až 3) a citované ustanovenie § 229 Civilného sporového poriadku (CSP - zákon č. 160/2015 Z. z. v znení neskorších predpisov), odôvodnil nasledovne. V konaní nebolo sporným, že strany sporu sa v zmluve o budúcej kúpnej zmluve zaviazali, že do dojednanej doby uzavrujú kúpnu zmluvu, na základe ktorej dôjde k prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam zo žalovaných na žalobcu. Túto zmluvu súd vyhodnotil ako platný právny úkon, na základe ktorého vznikli stranám sporu vzájomné práva a povinnosti. Povinnosťou zmluvných strán bolo uzavrieť kúpnu zmluvu v lehote do 15. 12. 2022. Hoci v zmluve budúcej kúpnej zmluvy sa na uzavretie kúpnej zmluvy zaviazali obe zmluvné

strany, teda žalobca, ako aj žalované v 1/ a 2/ rade, budúca kúpna zmluva mala byť v zmysle čl. II bodu 5. zmluvy o budúcej zmluve uzavretá na základe výzvy budúceho kupujúceho. Žalované boli síce v zmysle zmluvy povinné zmluvu so žalobcom uzavrieť, nie ony boli oprávnené uzavrieť zmluvu iniciovať. V súvislosti so stanovením lehoty, do ktorej má k uzavretiu budúcej zmluvy dôjsť, súd uviedol, že ide o obligatórnu náležitosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Stanovenie lehoty na uzavretie zmluvy má pre zmluvné strany význam aj z toho hľadiska, že ide o časové ohraničenie záväznosti zmluvy o budúcej zmluve pre jej zmluvné strany. Zo samotnej podstaty inštitútu zmluvy o budúcej zmluve vyplýva, že v lehote zmluvou o budúcej zmluve stanovenej, má dôjsť k uzavretiu budúcej zmluvy. Pokiaľ k uvedenému nedôjde, vznikne účastníkom zmluvy (jednej alebo oboch zmluvným stranám) právo domáhať sa v lehote jedného roka na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Vzhľadom k záväzku zmluvných strán uzavrieť budúcu zmluvu v dojednanej lehote sa predpokladá, že zmluvné strany, pokiaľ majú na uzavretí budúcej zmluvy ojazdný záujem, vyvinú úsilie smerujúce k tomu, aby k uzavretiu budúcej zmluvy skutočne došlo. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve si tak vyžaduje aktívne konanie zmluvnej strany oprávnenej dožadovať sa uzavretia budúcej zmluvy. V prejednávanej spore podmienka aktívneho konania žalobcu smerujúceho k uzavretiu budúcej zmluvy v stanovenej lehote preukázaná nebola, a preto žaloba nebola možná vyhovieť. Žalobca síce preukázal, že mal vážny záujem o kúpu nehnuteľností, ktoré boli predmetom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a na realizáciu svojho projektu vyvinul nemalé finančné prostriedky, svoj skutočný záujem a pripravenosť uzavrieť budúcu zmluvu v lehote stanovenej v zmluve o budúcej kúpnej zmluve (do 15. 12. 2022) však nepreukázal, uzavrel okresný súd.

1.2. Podľa dojednania zmluvných strán v zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 8. 4. 2022 mala byť budúca zmluva uzavretá najneskôr do 70 dní od podpisu predmetnej zmluvy všetkými zmluvnými stranami, t. j. najneskôr do 17. 6. 2022. V dodatku č. 1 zo dňa 16. 6. 2022 sa zmluvné strany dohodli na zmene článku II. bodu 2 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve tak, že zmluvné strany sa zaviazali budúcu zmluvu uzavrieť najneskôr do 90 dní od podpisu predmetného dodatku, teda najneskôr do 14. 9. 2022. Dňa 14. 9. 2022 strany sporu uzavreli dodatok č. 2 k zmluve o budúcej kúpnej zmluve, v ktorom opäť zmenili článok II. bod 2 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve tak, že sa zaviazali uzatvoriť kúpnu zmluvu najneskôr do 15. 12. 2022. V konaní nebolo sporným, že koniec lehoty na uzavretie budúcej zmluvy sa posúval práve z iniciatívy žalobcu, a to vždy krátko pred jej uplynutím. Žalované po podpísaní dodatku č. 2 už nemali na ďalšom predĺžovaní termínu uzavretia zmluvy záujem a ďalší dodatok, ktorým by došlo k predĺženiu lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy so žalobcom, neuzavreli. Takéto konanie nemožno žalovaným vyčítať. Vychádzajúc zo zmluvnej voľnosti garantovanej platným právnym poriadkom Slovenskej republiky bolo nutné konštatovať, že bolo výlučne na vôli žalovaných, či žalobcovi vyjdú v súvislosti s predĺžením lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy v ústrety aj tretikrát alebo nie. Žalované rozhodne neboli povinné so žalobcom sa na takomto predĺžení dohodnúť a pokiaľ k dohode medzi zmluvnými stranami a uzavretiu tretieho dodatku nedošlo, práva a povinnosti zmluvných strán sa posudzujú podľa toho, ako boli dojednané, teda na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 8. 4. 2022 a jej ďalších dvoch dodatkov zo dňa 16. 6. 2022 a 14. 9. 2022, čo znamená, že žalobca a žalované mali budúcu zmluvu uzavrieť do 15. 12. 2022.

1.3. Súd dospel k záveru, že kúpna zmluva nebola v dojednanom termíne do 15. 12. 2022 uzavretá nie z dôvodov na strane žalovaných, ale práve z dôvodov na strane žalobcu. Žaloba o nahradenie prejavu vôle má svoje opodstatnenie v prípadoch, kedy zmluvná strana zmluvy o budúcej kúpnej zmluve napriek splneniu podmienok odmieta zmluvu uzavrieť, čo však nie je tento prípad. V prejednávanej veci sa žalobca v lehote stanovenej zmluvou o budúcej zmluve v znení jej dodatkov o uzavretie kúpnej zmluvy ani nepokúsil. Z emailu žalobcu odoslaného realitnej maklérke S. I. bolo preukázané, že žalobca sa ešte dňa 4. 12. 2022 usiloval o uzavretie ďalšieho dodatku, ktorým by sa lehota na uzavretie kúpnej zmluvy opäť predĺžila. Predĺženia zmluvy sa dožadoval o ďalšie štyri mesiace. Skutočnosť, že žalobca chcel túto lehotu predĺžiť ešte aj dňa 14. 12. 2022 na stretnutí so žalovanou v 1/ rade, potvrdili aj obe žalované. Vzhľadom na preukázanú snahu žalobcu o predĺženie lehoty na uzavretie zmluvy sú namieste vážne pochybnosti o tom, či žalobca bol skutočne už dňa 15. 12. 2022 pripravený kúpnu zmluvu so žalovanými reálne uzavrieť alebo nie. Žalobca síce súdu predložil výzvu zo dňa 13. 12. 2022, ktorú odoslal žalovaným emailom dňa 14. 12. 2022 o 0:54, uvedené však jeho skutočný záujem o uzavretie kúpnej zmluvy v stanovenom termíne nepreukazuje. V kontexte ďalších v decembri 2022 realizovaných úkonov zo strany žalobcu nie je možné na výzvu zo dňa 13. 12. 2022 nazerať ako na platný a vážne

mienený právny úkon. Žalobca nepreukázal, že mal skutočný záujem so žalovanými dňa 15. 12. 2022 kúpnu zmluvu uzavrieť. Vo výzve zo dňa 13. 12. 2022 žalobca žalovaným navrhol termín podpisu kúpnej zmluvy na deň 15. 12. 2022 o 10:00 hod. na Mestskom úrade v Nitre, na ktoré stretnutie sa sám ani nedostavil. Po vykonaní dokazovania súd konštatuje, že mal preukázané, že dňa 15. 12. 2022 v čase cca od 9:45 hod. do 10:20 hod. sa na Mestský úrad v Nitre dostavila žalovaná v 1/ rade a bol to práve žalobca, ktorý tam neprišiel. Prítomnosť žalovanej v 1/ rade na Mestskom úrade v Nitre a jej pripravenosť so žalobcom kúpnu zmluvu uzavrieť preukazujú predložené fotografie, časenky a potvrdili ju aj obe žalované. Z ich výsluchu bolo preukázané, že žalovaná v 1/ rade sa na Mestský úrad v Nitre dňa 15. 12. 2022 dostavila, zapísala sa do knihy návštev, vyhotovila fotografie, vytlačila časenky. Žalovaná v 2/ rade bola rovnako pripravená zmluvu so žalobcom v stanovený deň 15. 12. 2022 uzavrieť, v tento deň sa nachádzala v Nitre, na mestský úrad sa nedostavila len vzhľadom na vyjadrenia žalobcu, pretože po predchádzajúcich jeho vyjadreniach nepredpokladala, že sa sem dostaví on sám. Žalobca síce v konaní namietal teatrálnosť vystupovania žalovanej v 1/ rade v súvislosti s vyhotovením fotografií, na druhej strane však sám žiaden dôkaz o svojej prítomnosti na Mestskom úrade v Nitre dňa 15. 12. 2022 nepreukázal. Vyjadrenie žalobcu na pojednávaní, v ktorom len odkazoval na svoje predchádzajúce písomné podania, za absencie akýchkoľvek ďalších podporných dôkazov, vyznelo v porovnaní s vyjadreniami žalovaných nepresvedčivo. Prítomnosť žalobcu na Mestskom úrade v Nitre nepreukazuje ani výpis hovorov, z ktorého jednak nie je možné určiť presný čas ich uskutočnenia a zároveň vôbec nepreukazujú, že žalobca sa mal dňa na mestskom úrade nachádzať.

1.4. Žalobca nepreukázal ani tú skutočnosť, že mal k 15. 12. 2022 zabezpečené financovanie kúpnej ceny nehnuteľností. Z vyjadrení žalobcu súd vyvodil, že žalobca vlastnými zdrojmi v rozsahu potrebnom na zaplatenie kúpnej ceny v uvedenom období nedisponoval. Žalobca sám uviedol, že finančné zdroje očakával ako výnos zo svojho developerského projektu, a preto chcel so žalovanými uzavrieť ďalší dodatok k zmluve o budúcej zmluve. Pokiaľ by mal žalobca dostatok vlastných zdrojov, uvedené by netvrdil a ani by sa o predĺženie lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy (a tým aj úhradu kúpnej ceny) uzavretím ďalšieho dodatku nepokúšal. Nepresvedčivo vyznievajú aj vyjadrenia žalobcu ohľadom možnosti financovania kúpnej ceny prostredníctvom obchodných partnerov. Konateľ žalobcu síce poukázal na portfólio holdingu, nepredložil však ani jeden dôkaz, ktorým by preukázal svoju pripravenosť dňa 15. 12. 2022 uhradiť v prospech žalovanej v 1/ rade sumu vo výške 285.000 eur a v prospech žalovanej v 2/ rade sumu vo výške 109.250 eur.

1.5. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa pomeru úspechu v zmysle § 255 ods. 1 CSP. Keďže žalované boli v konaní úspešné, zatiaľ čo žalobca nedosiahol žiadny materiálne merateľný úspech, súd priznal žalovaným náhradu trov konania voči žalobcovi v plnom rozsahu (100 %). O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

2. Súd prvej inštancie uznesením zo dňa 27. 05. 2024 č. k. 19C/40/2023-481 rozhodol o zrušení neodkladného opatrenia, teda o zrušení uznesenia Okresného súdu Nitra zo dňa 22. 06. 2023 č. k. 19C/40/2023-193 v spojení s uznesením Krajského súdu v Nitre zo dňa 31. 08. 2023 č. k. 12Co/92/2023-343, čo s poukazom na ust. § 335 ods. 1 CSP odôvodnil tým, že neodkladné opatrenie je nezlučiteľné s procesným neúspechom žalobcu vo veci samej, s ohľadom na výsledok sporu bolo nariadené neodkladné opatrenie (teda) potrebné obligatórne zrušiť.

3. Krajský súd v Nitre (ďalej aj „odvolací súd“) rozsudkom z 8. augusta 2024 sp. zn. 8Co/49/2024 rozhodol tak, že rozsudok a uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil (prvý výrok) a žalovaným v 1/ a 2/ rade priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %, o výške ktorého bude konať a rozhodovať súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením. (druhý výrok)

3.1. V odôvodnení uviedol, vo vzťahu k odvolacím námietkam (dôvodom odvolania) k nesprávnemu procesnému postupu konajúceho súdu odvolací súd poukázal na to, že o termíne pojednávania boli všetky na pojednávaní dňa 04. 12. 2023 prítomné strany riadne oboznámené, s ďalším termínom pojednávania 13. 12. 2023 o 08:00 hod., pokiaľ si pre to konateľ žalobcu nesprávne poznačil hodinu pojednávania, nešlo o procesné pochybenie súdu. Tento sa v daný deň dostavil na pojednávanie, čo svedčí o tom, že uvedený deň pojednávania vedel a pokiaľ aj v zápisnici z pojednávania dňa 04. 12. 2023

bol uvedený nesprávny rok, išlo o zrejmu nesprávnosť, ktorá však ani žalobcu v účasti na pojednávaní dňa 13. 12. 2023 nezmiatla. Čo sa týka predbežného právneho posúdenia veci, toto na pojednávaní dňa 04. 12. 2023 bolo vykonané, keď následne po ňom žalobca návrhy na doplnenie dokazovania nenavrhol, teda okamih vykonania predbežného právneho posúdenia veci súdom v rámci prebiehajúceho pojednávania vplyv na procesný postup strán a zákonnosť a správnosť napadnutého rozsudku nemal. Súd nebol povinný žalobcovi doručovať zápisnicu z pojednávania dňa 13. 12. 2023 a ani jej prípadné nenachádzanie sa v elektronickom spise nemá vplyv na vecnú správnosť už vyhláseného rozhodnutia, keďže žalobcovi nič nebránilo do súdneho spisu nahliadnuť, prípadne si uvedenú zápisnicu od súdu vyžiadať, resp. si prehrať zvukovú nahrávku pojednávania.

3.2. Čo sa týka porušenia povinnosti súdu vykonať navrhnuté dôkazy odvolací súd poukázal na to, že súd rozhoduje o tom, ktoré dôkazy vykoná, pričom v tomto smere poukázal na vyjadrenie žalobcu z pojednávania zo dňa 04. 12. 2023 ako aj na to, že pre rozhodnutie v tomto spore je podstatným výlučne posúdenie konaní strán sporu voči sebe navzájom, a nie konanie žalovaných vo vzťahu k pánovi I. po dni 15. 12. 2023, ktorý deň ani žalobca nespochybnil v tom, že ide o deň, do ktorého malo nastať splnenie uzavretej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, a teda kedy malo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy; dôvody nevykonania dokazovania prvoinštančný súd náležite odôvodnil.

3.3. Čo sa týka odvolacích dôvodov žalobcu k tvrdenému nesprávnemu právnomu posúdeniu veci odvolací súd primárne poukázal na to, že pri zmluve o budúcej zmluve je potrebné rozlišovať spoločnú povinnosť zmluvných strán kúpnu zmluvu uzavrieť a to, ktorej zo zmluvných strán prináležalo vyzvať druhú zmluvnú stranu k podpísaniu kúpnej zmluvy, keď v zmysle čl. II. bodu 5 Zmluvy mala byť kúpna zmluva uzatvorená na základe výzvy žalobcu ako budúceho kupujúceho. Súd prvej inštancie náležite a vecne (logicky) správne odôvodnil záver o tom, že žalobca nepreukázal dostavenie sa na Mestský úrad v Nitre dňa 15. 12. 2022, t. j. na miesto ním určené vo výzve žalovaným, avšak k uvedenému žalobca v odvolaní uvádzal len to, že sa na toto dohodnuté miesto dostavil, teda zotrval na svojom vyjadrení bez toho, že by vôbec náležite odôvodnil, z ktorých skutočností záver súdu prvej inštancie (a jeho odôvodnenie) o tom, že sa na toto miesto nedostavil nemôže byť správny, teda odvolacie dôvody v tejto časti boli z jeho strany nedostatočné. Aj podľa názoru odvolacieho súdu bolo skúmanie konania žalovaných vo vzťahu k pánovi I. po uplynutí dňa 15. 12. 2022 pre rozhodnutie tohto sporu bezpredmetným (irelevantným), nakoľko bolo predovšetkým potrebné pre rozhodnutie v spore posúdenie toho, či si sám žalobca svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve splnil, čo ani podľa názoru odvolacieho súdu vyvodíť z dokazovania vykonaného v spore nemožno. Listinný dôkaz - čestné vyhlásenie pripojené k odvolaniu podľa názoru odvolacieho súdu nebolo možné akceptovať s ohľadom na ust. § 366 CSP, keďže uvedené čestné prehlásenie (bez podpisu jednej z označených osôb) žalobca mohol predložiť už pred súdom prvej inštancie, resp. v podanom odvolaní vôbec nevysvetlil, prečo uvedené nepredložil prvoinštančnému súdu. Pokiaľ samotný žalobca nepreukázal, že sa na Mestský úrad v Nitre sám v ním určený deň dostavil, nemôže pre posúdenie nesplnenia jeho konania potrebného k uzatvoreniu kúpnej zmluvy obstať ani jeho poukaz na to, že žalovaná v 2/ rade sa tam nedostavila tiež, keď táto uvádzala pripravenosť sa tam v prípade dostavenia sa žalobcu tiež dostaviť. Pri existencii samostatného zastúpenia oboch žalovaných každej zo žalovaných prináleží náhrada trov právneho zastúpenia, a to bez ohľadu na to, že sa prípadné vyjadrenia ich právnych zástupcov vzájomne podobajú (vzhľadom na možnú ich konzultáciu). V konaní tak nebolo nijak preukázané, že by úmyslom žalovaných nebolo uzavrieť dojednanú kúpnu zmluvu, s ohľadom na už predchádzajúce dodatky k zmluve uzatvorenie kúpnej zmluvy oddŕoval samotný žalobca, pričom žalované už k ďalšiemu oddialeniu uzatvorenia kúpnej zmluvy uzatvorením ďalšieho dodatku v zmluve o budúcej kúpnej zmluve nepristúpili, čo bolo ich právom slobodnej voľby a uplatnenia si vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, resp. uplatnenia ich oprávnení vlastníka. O omyle žalobcu a jeho vyvolaní žalovanými tak uvažovať nemožno, keď ostalo nejasným i to, v čom mal omyl žalobcu spočívať.

3.4. Odvolací súd ako vecne správne potvrdil i uznesenie súdu prvej inštancie vo veci zrušenia neodkladného opatrenia, a to jednak s ohľadom na výsledok rozhodnutia sporu vo veci samej - potvrdenie napadnutého rozsudku a tiež aj s ohľadom na jeho vecnú správnosť, keďže súdom prvej inštancie aplikovaný procesný postup bol v plnom rozsahu v súlade so znením ust. § 335 ods. 1 CSP, ktoré zákonné ustanovenie súdu prvej inštancie nedáva na výber vyčkanie na právoplatnosť rozhodnutia vo veci samej, ale mu ukladá neodkladné opatrenie zrušiť, akonáhle žalobu vo veci samej zamietla.

4. Proti rozsudku odvolacieho súdu podal žalobca (ďalej aj ako „dovolateľ“) dovolanie, prípustnosť ktorého odôvodňoval § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. b) CSP.

4.1. Namietal, že napadnutý rozsudok je nepreskúmateľný pre nedostatok a nezrozumiteľnosť dôvodov, čo má za následok jeho ústavnú neudržateľnosť. Zároveň je arbitrárny, nakoľko neobjektívne posúdil konanie žalovaných v tak kruciálnom momente, ako je naplnenie zmyslu zmluvy o budúcej zmluve a splnenie si povinností z právneho úkonu vyplývajúcich. Žalobca mal za to, že konajúci súd neobjektívne prihliadal na povinnosti strán sporu ako zmluvných strán tak, že skúmal len a výlučne splnenie povinností žalobcu ako iniciátora uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy, s odkazom na dojednanie v zmysle čl. II, bod 5 zmluvy o budúcej zmluve, pričom neposudzoval v takom istom rozsahu aj konanie žalovaných, ktoré mali rovnakú povinnosť ako žalobca kúpnu zmluvu uzatvoriť. Skutočnosť, že žalobcovi prináležalo právo vyzvať na uzatvorenie kúpnej zmluvy neznamená, že celú iniciatívu a proces uzatvorenia znáša výlučne žalobca, ktorý mal podľa súdu aktivovať uzatvorenie, čo sa aj splnil tým, že vyzval na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Súd prvej inštancie, ako aj odvolací súd v napadnutom rozsudku sa s uvedenou zmätočnosťou nevysporiadali. Žalobca mal za to, že ak by konajúci súd riadne - objektívne posúdil úkony žalovaných v kontexte aj následných krokov, kedy žalované hneď na druhý deň po ukončení viazanosti zmluvou o budúcej zmluve, vedeli si dohodnúť podmienky predaja predmetu budúcej zmluvy s treťou stranou a následne prijať aj zálohu musel byť tento proces vopred dohodnutý. Teda k dohodovaniu podmienok došlo už počas viazanosti zmluvou o budúcej zmluve, teda je zrejmý úmysel žalovaných neuzatvoriť kúpnu zmluvu so žalobcom, ak si dojednávajú ako predávajúce „výhodnejšie podmienky predaja“. Ak by na toto súd riadne prihliadal, došiel by k záveru, že aj manifestatívne konanie žalovanej 1/, ktorá si zabezpečila dôkaz - fotografie z miesta podpísania kúpnej zmluvy, len deklaruje, že sa na celý proces neuzatvorenia kúpnej zmluvy pripravila. Zo strany žalovanej 1/ išlo o úmyselné konanie. Na druhej strane žalovaná 2/ deklarovala, že na mieste podpísania kúpnej zmluvy ani nebola, teda jasne dala najavo, že povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu nemala. Tomuto premyslenému konaniu žalovaných nasvedčuje aj SMS správa z 12. 12. 2022, v ktorej sa vyjadrili žalovaná 1/ aj v mene žalovanej 2/.... „že majú inú predstavu“, teda toto určite nie je možné poňmať ako pripravenosť podpísať kúpnu zmluvu. Intenzita závažnosti procesného porušenia konajúcich súdov v neprospech dovolateľa je uvedeným právnym záverom žalobcu preukázaná. Súd aplikoval správne právne predpisy, avšak na ich základe nesprávne vyhodnotil skutkový stav, pričom ako v prvom rozsudku okresného súdu bez náležitého posúdenia konania žalovaných ako zmluvnej strany žalobu zamietol v neprospech žalobcu, ktorého označil za jediného, kto porušil zmluvu o budúcej zmluve, teda ako jedinou povinnú zmluvnú stranu v rozpore s ustálenou judikatúrou.

4.2. Vo vzťahu k prípustnosti dovolania vyvodzovanej z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b) CSP konkretizoval otázku nasledovne a uviedol:

„či zmluvná strana zmluvy o budúcej zmluve prejavila vážny záujem na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy“, nakoľko v napadnutom rozsudku konajúci súd prvej inštancie (s ktorým sa stotožnil v celom rozsahu ako je uvedené v bode 24. napadnutého rozsudku) konštatoval, že primárne poukazuje na to, že pri zmluve o budúcej zmluve je potrebné rozlišovať spoločnú povinnosť zmluvných strán kúpnu zmluvu uzavrieť a to, ktorej zo zmluvných strán prináležalo vyzvať druhú zmluvnú stranu k podpísaniu kúpnej zmluvy. V konaní nebolo nijak preukázané, že by úmyslom žalovaných nebolo uzavrieť dojednanú kúpnu zmluvu, s ohľadom na už predchádzajúce dodatky k zmluve uzatvorenie kúpnej zmluvy oddiaľoval samotný žalobca, pričom žalované už k ďalšiemu oddialeniu uzatvorenia kúpnej zmluvy uzatvorením ďalšieho dodatku v zmluve o budúcej kúpnej zmluve nepristúpili, čo bolo ich právom slobodnej voľby a uplatnenia si vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, resp. uplatnenia ich oprávnení vlastníka. Mal za to, že zmluvným dojednaním oprávňujúcim žalobcu vyzvať žalované na uzatvorenie kúpnej zmluvy, udeľuje žalobcovi právo aktivovať podpísanie kúpnej zmluvy, čo zaslaním výzvy z 14. 12. 2022 žalobca učinil. V ostatnom procese majú zmluvné strany zmluvy o budúcej zmluve rovnaké práva a povinnosti, teda uzatvoriť kúpnu zmluvu. Súd konštatoval správne, že žalobca mal vážny záujem o uzatvorenie kúpnej zmluvy, čo konajúce súdy zhodne potvrdili a skutkovo to potvrdzuje konanie žalobcu, ktoré bolo nesporné ako vyplatil preddavok kúpnej ceny žalovaným, na výstavbu na daných nehnuteľnostiach vyhlásil architektonickú súťaž, teda započal prípravu na realizáciu investície, zabezpečil financovanie, vyhotovil kúpnu zmluvu v súlade s dojednaniami v zmluve o budúcej zmluve, teda nesúhlas s jej obsahom zo strany žalovaných bola len obštrukcia, komunikoval s realitnou agentúrou a

žalovaným vyhovel pri dojednaní kúpnej ceny. Konajúce súdy teda správne zistili skutkový stav, ale tento nesprávne právne posúdili, keď z diapazónu preukázaných a zistených úkonov žalobcu účelovo vyňali len nepreukázanie účasti na Mestskom úrade v Nitre ako mieste podpísania zmluvy, bez posúdenia tomu prislúchajúcich povinností žalovaných. Preferovaním povinností žalobcu a právnym posúdením nesplnenia povinnosti neprítomnosťou na mieste podpísania kúpnej zmluvy bez prihliadnutia na porušenie povinností zo strany žalovaných, došlo podľa názoru žalobcu k nesprávnemu právnemu posúdeniu danej veci. Spravodlivým rozhodnutím v danej veci nepoškodzujúce žiadnu zo zmluvných strán by bolo vyhovieť žalobe, nakoľko by sa naplnil zmysel a účel zmluvy o budúcej zmluve, žalované by dostali kúpnu cenu, žalobca by realizoval pripravenú investíciu a novému vlastníkovi by sa vrátilo plnenie, nakoľko čo do času prioritne prejavil záujem o predmet budúcej zmluvy žalobca.

4.3. Vzhľadom na vyššie uvedené, navrhol dovolaciemu súdu rozhodnutie odvolacieho súdu zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie.

5. Žalované vo svojom vyjadrení navrhli dovolaciemu súdu, aby dovolanie zamietol v zmysle ustanovenia § 448 CSP, prípadne ako neprípustné odmietol.

6. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“ alebo „dovolací 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 žalovaného 1/ vo vzťahu k rozhodnutiu odvolacieho súdu je potrebné v zmysle § 448 CSP zamietnuť.

K dovolaciemu dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP

7. Dovolateľ uviedol, že napadnutý rozsudok je nepreskúmateľný pre nedostatok a nezrozumiteľnosť dôvodov, čo má za následok jeho ústavnú neudržateľnosť. Zároveň je arbitrárny, nakoľko neobjektívne posúdil konanie žalovaných, a to pri naplnení zmyslu zmluvy o budúcej zmluve a splnení si povinností z právneho úkonu vyplývajúcich. Mal za to, že konajúci súd neobjektívne prihliadal na povinnosti strán sporu ako zmluvných strán tak, že skúmal len a výlučne splnenie povinností žalobcu ako iniciátora uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy, s odkazom na dojednanie v zmysle čl. II, bod 5 zmluvy o budúcej zmluve, pričom neposudzoval v takom istom rozsahu aj konanie žalovaných, ktoré mali rovnakú povinnosť ako žalobca kúpnu zmluvu uzatvoriť. Žalobca mal za to, že ak by konajúci súd riadne - objektívne posúdil úkony žalovaných v kontexte aj následných krokov, kedy žalované hneď na druhý deň po ukončení viazanosti zmluvou o budúcej zmluve, vedeli si dohodnúť podmienky predaja predmetu budúcej zmluvy s tretou stranou a následne prijať aj zálohu musel byť tento proces vopred dohodnutý. Taktiež vyjadril nesúhlas so skutkovými a právnymi závermi konajúcich súdov z dôvodu, že podľa neho sa tieto závery nezhodujú so skutočnosťou, s vykonanými dôkazmi a boli nesprávne právne posúdené. Dovolací súd preto, vychádzajúc z obsahu dovolania, skúmal existenciu tzv. vady zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP. Ak totiž dovolanie z dovolacieho dôvodu uvedeného v § 420 CSP smeruje proti rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej, alebo ktorým sa konanie končí, potom existencia tohto dôvodu, t. j. existencia niektorej z vád uvedených v tomto ustanovení (spôsobujúcich tzv. zmätočnosť rozhodnutia) neznamena len splnenie podmienky prípustnosti dovolania, ale zakladá bez ďalšieho aj jeho dôvodnosť.

8. Dovolací súd pristúpil k posúdeniu argumentačnej udržateľnosti rozhodnutia odvolacieho súdu z pohľadu, či napĺňa záruky garantujúce, že výkon spravodlivosti v danom prípade nie je arbitrárny (svojvoľný), teda takého práva strany sporu na odôvodnenie rozhodnutia, ktoré je imanentnou súčasťou práva na spravodlivý proces i práva na súdnu ochranu.

9. Ústavný súd Slovenskej republiky vo viacerých svojich rozhodnutiach, aktuálne napr. v uznesení sp. zn. III. ÚS 44/2022 z 27. januára 2022 uviedol, že arbitrárnosť sa v zásade môže prejavovať vo dvoch podobách. Procesná arbitrárnosť je hrubým alebo opakovaným porušením zásadných ustanovení právnych predpisov upravujúcich postup orgánu verejnej moci, hmotnoprávna (meritórna) arbitrárnosť sa prejavuje ako extrémny nesúlad medzi právnym základom pre rozhodovanie veci a závermi orgánu

verejnej moci, ktoré sú vo vzťahu k tomuto právnomu základu neobhájiteľné všeobecne akceptovateľnými výkladovými postupmi (II. ÚS 576/2012). Z judikatúry ústavného súdu tiež vyplýva, že arbitrárnosť (i zjavná neodôvodnenosť rozhodnutí) všeobecných súdov je najčastejšie daná rozporom súvislostí ich právnych argumentov a skutkových okolností prejednávanych prípadov s pravidlami formálnej logiky alebo absenciou jasných a zrozumiteľných odpovedí na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu (napr. IV. ÚS 115/03). Pritom uvedené nedostatky musia dosahovať mieru ústavnej relevancie, teda ich intenzita musí byť spôsobilá porušiť niektoré z práv uvedených v čl. 127 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“). O zjavnú neodôvodnenosť alebo arbitrárnosť súdneho rozhodnutia ide spravidla vtedy, ak sa zistí taká interpretácia a aplikácia právnej normy zo strany súdu, ktorá zásadne popiera účel a význam aplikovanej právnej normy, alebo ak dôvody, na ktorých je založené súdne rozhodnutie, absentujú, sú zjavne protirečivé alebo popierajú pravidlá formálnej a právnej logiky, prípadne ak sú tieto dôvody zjavne jednostranné a v extrémnom rozpore s princípmi spravodlivosti (III. ÚS 305/08, IV. ÚS 150/03, I. ÚS 301/06).

10. Dovolací súd dospel k záveru, že rozhodnutie odvolacieho súdu v spojení s rozhodnutím súdu prvej inštancie spĺňa kritériá pre odôvodňovanie rozhodnutí v zmysle § 393 ods. 2 CSP a § 220 ods. 2 CSP z hľadiska formálnej štruktúry a obsahuje aj zdôvodnenie všetkých pre vec podstatných skutkových a právnych otázok. Pokiaľ dovolateľ namietal, tú skutočnosť, že odvolací súd aplikoval správne právne predpisy, avšak na ich základe nesprávne vyhodnotil skutkový stav, pričom ako v prvom rozsudku okresného súdu bez náležitého posúdenia konania žalovaných ako zmluvnej strany žalobu zamietol v neprospech žalobcu, ktorého označil za jediného, kto porušil zmluvu o budúcej zmluve, teda ako jedinou povinnú zmluvnú stranu v rozpore s ustálenou judikatúrou, dovolací súd poukazuje na body 47. - 52. rozhodnutia odvolacieho súdu, v zmysle ktorých: právne konformným i dostatočným spôsobom vysvetlil, prečo za neuzavretie kúpnej zmluvy v stanovenej lehote zodpovedal žalobca. Vzhľadom na uvedené dovolací súd považuje túto námietku za nedôvodnú.

11. V súvislosti s námietkou dovolateľa týkajúcou sa nesprávne vyhodnoteného skutkového stavu treba zdôrazniť, že dovolaním nie je zásadne možné úspešne napadnúť hodnotenie dôkazov. Napadnúť možno len výsledok činnosti súdu pri hodnotení dôkazov, pričom nesprávnosť hodnotenia dôkazov, ako to vyplýva zo zásady voľného hodnotenia dôkazov, možno vyvodzovať len zo spôsobu, ako k výsledku súd dospel. Dovolací súd poznamenáva, že dovolanie nepredstavuje opravný prostriedok, ktorý by mal slúžiť na odstránenie nedostatkov pri ustálení skutkového stavu veci. Dovolací súd nemôže v dovolacom konaní formulovať nové skutkové závery a rovnako nie je oprávnený preskúmať správnosť a úplnosť skutkových zistení, už len z toho dôvodu, že nie je oprávnený prehodnocovať vykonané dôkazy, pretože (na rozdiel od súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu) v dovolacom súde nemá možnosť vykonávať dokazovanie. Dovoláním sa preto nemožno úspešne domáhať revízie skutkových zistení urobených súdmi nižšej inštancie ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania. Inými slovami, na hodnotenie skutkových okolností a zisťovanie skutkového stavu sú teda povolané súdy prvej inštancie a druhej inštancie ako skutkové súdy a nie dovolací súd, ktorý je v zmysle § 442 CSP viazaný skutkovým stavom, tak ako ho zistil odvolací súd a jeho prieskum skutkových zistení nespočíva v prehodnocovaní skutkového stavu, ale len v kontrole postupu súdu pri procese jeho zisťovania (porov. I. ÚS 6/2018). V rámci tejto kontroly dovolací súd síce má možnosť vyhodnotiť a posúdiť, či konanie nie je postihnuté rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.), a či konajúcimi súdmi prijaté závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces, čím by mohlo dôjsť k vade zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP, avšak dovolací súd uvádza, že tieto vady v prejednávanej veci nezistil a ďalšími námietkami sa nezaoberal, vzhľadom na to, že sa jedná o polemiku so skutkovým stavom veci a nie o podstatné argumenty spôsobilé privodiť zmenu rozhodnutia.

K dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP

12. Dovolateľ uplatnil dovolací dôvod spočívajúci v nesprávnom právnom posúdení, pričom právnou

otázku vymedzil nasledovne:

„či zmluvná strana zmluvy o budúcej zmluve prejavila vážny záujem na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy.“

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

14. Pre všetky tri procesné situácie, v ktorých § 421 ods. 1 CSP pripúšťa dovolanie, má mimoriadny význam obsah pojmu „právna otázka“ a to, ako dovolateľ túto otázku zadefinuje a špecifikuje v dovolaní. Otázkou relevantnou z hľadiska § 421 ods. 1 CSP môže byť len otázka právna, nie skutková otázka. Zo zákonodarcom zvolenej formulácie tohto ustanovenia vyplýva, že môže ísť tak o otázku hmotnoprávnu, ktorá sa odvíja od interpretácie napríklad Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Zákonníka práce, Zákona o rodine, ako aj o otázku procesnoprávnu (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení). V prípade dovolania podaného v zmysle tohto ustanovenia je procesnou povinnosťou dovolateľa vysvetliť v dovolaní, o ktorú z možností uvedených v § 421 ods. 1 písm. a) až c) CSP ide, teda z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania.

15. K posúdeniu dôvodnosti dovolania (či dovolateľom napadnuté rozhodnutie skutočne spočíva na nesprávnom právnom posúdení), môže dovolací súd pristúpiť len po prijatí záveru o prípustnosti dovolania. Právna úprava dovolacieho konania obsiahnutá v CSP dôsledne odlišuje prípustnosť a dôvodnosť dovolania. Pokiaľ by dovolací súd nebral do úvahy absenciu náležitostí prípustnosti dovolania a napriek tomu by pristúpil aj k posúdeniu dôvodnosti dovolania, uskutočnil by procesne neprípustný dovolací prieskum, priečiaci sa nielen koncepcii právnej úpravy dovolania a dovolacieho konania zvolenej v CSP, ale aj cieľu sledovanému ustanovením § 421 ods. 1 CSP. Postup dovolacieho súdu by v takom prípade porušil základné právo na súdnu ochranu toho, kto stojí na opačnej procesnej strane (II. ÚS 172/03).

16. 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).

17. Právnym posúdením veci treba považovať činnosť súdu spočívajúcu v podradení zisteného skutkového stavu príslušnej právnej normy, ktorá vedie súd k záveru o právach a povinnostiach účastníkov právneho vzťahu. Súd pri tejto činnosti rieši právne otázky (questio iuris). Ich riešeniu predchádza riešenie skutkových otázok (questio facti), teda zistenie skutkového stavu. Právne posúdenie je všeobecne nesprávne, ak sa súd dopustil omylu pri tejto činnosti, t. j. ak posúdil vec podľa právnej normy, ktorá na zistený skutkový stav nedopadá alebo správne určenú právnu normu nesprávne vyložil, prípadne ju na daný skutkový stav nesprávne aplikoval. Nesprávne právne posúdenie veci nemožno preto vymedziť nesprávnym či nedostatočným zistením skutkového stavu. Ani sama polemika s rozhodnutím odvolacieho súdu alebo jednoduché spochybňovanie správnosti rozhodnutia odvolacieho súdu, či kritika jeho prístupu zvoleného pri právnom posudzovaní veci, významovo nezodpovedajú kritériám uvedeným v § 432 ods. 2 CSP. Okrem toho, nevyhnutným predpokladom, aby dovolací súd mohol posúdiť prípustnosť dovolania v zmysle § 421 ods. 1 CSP je, že dovolateľ uvedie právnu (nie skutkovú) otázku, ktorú odvolací súd riešil a na jej vyriešení založil rozhodnutie napadnuté dovolaním. Otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 CSP musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní, a to jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom. Inak dovolací súd nemá možnosť posúdiť, či ide skutočne o právnu otázku, či ide o právnu otázku, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu, a či sú splnené osobitné podmienky uvedené v jednotlivých prípadoch, v ktorých citované ustanovenie dovolanie pripúšťa.

18. V danom prípade však dovolateľom nastolenú otázku možno považovať za otázku skutkovú, nie však právnu. Pokiaľ žalobca polemizoval s právnymi závermi nižších súdov či spochybňoval správnosť ich rozhodnutia, či kritizoval prístup nižších súdov k právnemu posudzovaniu vecí, uvedené námietky významovo nezodpovedajú kritériu uvedenému v ustanovení § 421 ods. 1 CSP. V zmysle judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky (napr. I. ÚS 51/2020, III. ÚS 387/2021) v prípade posudzovania prípustnosti dovolania je dovolací súd viazaný vymedzením právnej otázky, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu. Dovolateľ pri namietanom nesprávnom právnom posúdení veci otázku definoval, avšak jednalo sa o otázku skutkovú.

19. Vzhľadom na námietku dovolateľa voči nesprávnosti záveru súdov nižších stupňov dovolací súd uvádza, že odôvodnenie dovolania podaného z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci námietkami spočívajúcimi v spochybňovaní správnosti skutkových zistení a vyhodnotení dôkazov súdom nižšej inštancie významovo nezodpovedá kritériám uvedeným v § 421 ods. 1 a § 432 ods. 2 CSP. Dovolací súd poznamenáva, že dovolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP); dovolací súd nie je tretou inštanciou, na ktorej by bolo možné domáhať revízie skutkových zistení vykonaných súdmi nižšej inštancie, nie je súdom skutkovým, a preto dovolanie nie je prostriedkom určeným na prehodnotenie vykonaných dôkazov.

20. Pokiaľ by dovolací súd za tohto stavu nebral do úvahy absenciu náležitostí prípustnosti dovolania a napriek tomu by pristúpil aj k posúdeniu dôvodnosti dovolania, uskutočnil by procesne neprípustný dovolací prieskum, priečiaci sa nielen všeobecnej koncepcii právnej úpravy dovolania a dovolacieho konania zvolenej v CSP, ale aj konkrétnemu cieľu sledovanému ustanovením § 421 ods. 1 CSP. Postup dovolacieho súdu by v takom prípade dokonca porušil základné právo na súdnu ochranu toho, kto stojí na opačnej procesnej strane (II. ÚS 172/03).

21. Zhrnúc vyššie uvedené dovolací súd uzavrel, že žalobca neopodstatnene namietal, že konanie pred odvolacím súdom bolo postihnuté zmätočnosťou vadou vyplývajúcou z § 420 písm. f) CSP majúcou za následok porušenie jeho práva na spravodlivý proces a takisto, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočívalo na nesprávnom právnom posúdení veci, a preto dovolanie žalobcu ako nedôvodné v zmysle § 448 CSP zamietol.

22. Aplikujúc zásadu úspechu v konaní (§ 255 ods. 1 v spojení s § 453 ods. 1 CSP) vznikol nárok na náhradu trov dovolacieho konania v dovolacom konaní úspešným žalovaným 1/ a 2/ voči v dovolacom konaní neúspešnému dovolateľovi. Z obsahu spisu vznik trov dovolacieho konania u žalovaných 1/ a 2/ preukázaný je, preto im dovolací súd priznal náhradu trov dovolacieho konania.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.