

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 15Co/107/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1520200966
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 07. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Walterová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2023:1520200966.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Silvie Walterovej a členov senátu JUDr. Márie Hajdínovej a JUDr. Evy Mészárosovej v právnej veci žalobcu: A. B. C. D. E. F. G. , narodený dňa XX.X.XXXX, trvale bytom B., G. E. XX, zastúpený: Mgr. Alexandra Kokavcová, advokátka, Bratislava, Gagarinova č. 10/A, proti žalovanej: C. A. H. I. J. K. H. G. J. , narodená dňa XX.X.XXXX, bytom B., K. L. E. XX, zastúpená: JUDr. Jozef Polák, advokát, Dolný Kubín, Aleja Slobody č. 50, o nahradenie prejavu vôle, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Mestského súdu Bratislava IV (vo veci Okresného súdu Bratislava V.) zo dňa 4. apríla 2022, č.k. 7 C 11/2020-192, takto

rozhodol:

I. Rozsudok Mestského súdu Bratislava IV (vo veci Okresného súdu Bratislava V.) zo dňa 4. apríla 2022, č.k. 7 C 11/2020-192, **p o t v r d z u j e**.

II. Žalovanej **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie rozsudkom zo dňa 4.4.2022, č.k. 7 C 11/2020-192, I. žalobu zamietol; II. žalovanej priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Vychádzal zo žaloby doručenej súdu dňa 25.2.2020, ktorou sa žalobca domáhal uloženia povinnosti žalovanej uzavrieť v postavení predávajúcej kúpnu zmluvu so zrušením predkupného práva tvoriacu pevnú súčasť rozsudku, ktorou mu žalovaná predáva v postavení kupujúceho tieto nehnuteľnosti: spoluvlastnícky podiel 1/2 k celku na pozemku s parcelným č. XXXX o výmere 229 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, okres B. G., obec: Bratislava-m.č. A. a spoluvlastnícky podiel 3/6 k celku na stavbe so súpisným č. XXXX postavenej na pozemku s parcelným č. XXXX o výmere 229 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, druh stavby rodinný dom, popis stavby dom, zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres Bratislava V, obec Bratislava-m.č. A., ako aj nahradenia prejavu vôle žalovanej, ktorá v postavení predávajúcej cez kúpnu zmluvu, tvoriacu pevnú súčasť rozsudku mu predáva uvedené spoluvlastnícke podiely na predmetných nehnuteľnostiach. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že medzi ním a žalovanou bola dňa 14.2.2019 podpísaná zmluva o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bol záväzok žalovanej ako budúcej predávajúcej na odplatný prevod v žalobe špecifikovaných nehnuteľností. V predmetnej zmluve o budúcej zmluve sa žalovaná ako budúca predávajúca výslovne zaviazala poskytnúť mu ako budúcemu kupujúcemu primeranú súčinnosť pri vybavovaní a čerpaní hypotekárneho úveru na úhradu kúpnej ceny predmetných nehnuteľností. Kúpna cena za uvedené nehnuteľnosti bola určená dohodou na sumu 53.520,- €, ktorú mal ako budúci kupujúci zaplatiť žalobkyni ako budúcej predávajúcej z prostriedkov hypotekárneho úveru, ktorý na tento účel načerpá a pri ktorom sa žalobkyňa (správne žalovaná, poznámka odvolacieho súdu) zaviazala k plnej súčinnosti. On a žalovaná sa v zmluve o budúcej zmluve zaviazali aj k tomu, že si poskytnú všetku súčinnosť potrebnú na

vklad vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam v jeho prospech ako budúceho kupujúceho do príslušného katastra nehnuteľností. Manželom žalovanej, advokátom D. A., mu bola v ten istý deň, teda dňa 14.2.2019 predložená aj budúca kúpna zmluva a dohoda o zrušení predkupného práva v takej podobe, ako mala byť medzi zmluvnými stranami i podpísaná s tým, že obidve zmluvné strany sa s jej obsahom oboznámili, v plnom rozsahu stotožnili a boli pripravení na jej podpísanie. Na základe uvedených skutočností a dohodnutých podmienok pristúpil k rokovaniu s peňažným ústavom s pozitívnym výsledkom. Dňa 20.1.2020 bola medzi ním a veriteľom M. B., C., Bratislava podpísaná zmluva o účelovom splátkovom úvere na bývanie č. XXXXXXXXXX, zabezpečenom záložným právom k nehnuteľnosti, uzatvorená podľa zákona o úveroch na bývanie, a to vo výške 86.000,- €. Na strane 12 v článku 4 - zabezpečenie pohľadávky banky je uvedené záložné právo k nehnuteľnosti. Žiaľ, žalovaná sa mu začala vyhýbať, výzvy na podpis riadnej kúpnych a záložných zmlúv nereagovala, všetky formy kontaktu elektronickou formou a SMS správ ignorovala s tým, že bezdôvodne a bez právneho titulu prenechala komunikáciu svojmu manželovi, advokátovi D. D. A., ktorý začal robiť prietahy a obštrukcie, začal si klásť absurdné neprímerané a nedohodnuté podmienky, ktorých pohnútkou (motív) bola proti dobrým mravom a ľahko čitateľná, pretože nimi sledoval cieľ zbavenia sa súdom vymožiteľného záväzku zo zmluvy o budúcej zmluve, na čo bol nútený ho upozorniť, pričom on reagoval primerane k svojmu statusu advokáta znalého ako dosiahnuť opačný výsledok, na ktorom sa dohodol. Jeho právny zástupca dňa 13.2.2020 zaslal žalovanej poslednú výzvu na plnenie s lehotou najneskôr do 24.2.2020. Keďže medzi stranami sporu nedošlo k dohode a žalovaná neplnila, k čomu sa výslovne zaviazala, má právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpnej zmluve nahradí prejav vôle žalovanej. Svojou žalobou sa domáha, aby súd cez nahradenie prejavu vôle uložil žalovanej povinnosť predať uvedené nehnuteľnosti so zrušením predkupného práva a aby rozsudkom nahradil prejav vôle žalovanej, ktorá v postavení predávajúcej cez kúpnu zmluvu, tvoriacu pevnú súčasť rozsudku, mu predáva v postavení kupujúceho za kúpnu cenu 53.520,- € so zrušením predkupného práva. Žalobu podal vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe, ktorá začala plynúť dňa 14.2.2019, kedy bola uzavretá zmluva o budúcej kúpnej zmluve a tak jeho právo nie je premlčané. Z dôvodu existencie dvoch právnych názorových skupín súdnej praxe ako má znieť žalobný petit pri nahradení prejavu vôle, návrh upravil do dvoch bodov, ktorými sa však domáha toho istého, jedného plnenia, preto ponechal na úvahu súdu, ku ktorej názorovej skupine sa prikloní. Podaný žalobný návrh je dostatočne jasný, určitý a zrozumiteľný. Rozsudky ukladajúce vyhlásenie vôle sú rozsudky, ktoré ukladajú povinnosť uzavrieť nejakú zmluvu či povinnosť uskutočniť nejaký právny úkon. Len čo rozsudok, ktorý ukladá povinnosť uzavrieť určitú zmluvu nadobudne právoplatnosť, účinkom tejto právoplatnosti je, že právny úkon, v tomto prípade kúpna zmluva, sa považuje za dovŕšený (zmluva za uzatvorenú) dňom právoplatnosti rozhodnutia. Ak takýto petit, resp. výroková časť súdneho rozhodnutia spĺňa všetky zákonom stanovené náležitosti pre platnosť tohto právneho úkonu, len čo takýto rozsudok nadobudne právoplatnosť, považuje sa takáto zmluva za uzavretú. Zdôraznil, že stranami sporu uzatvorená zmluva nebola výlučne typickou zmluvou o budúcej zmluve, keďže nebola uzavretá iba podľa § 50a Občianskeho zákonníka, ale v spojení s § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka (kúpnu zmluvou), takže sa jednalo o zmiešanú zmluvu podľa § 491 Občianskeho zákonníka, pretože obsahovala viaceré samostatné záväzky, nielen zmluvu o budúcej zmluve a kúpnu zmluvu, ale aj výslovný záväzok žalovanej ako budúcej predávajúcej poskytnúť primeranú súčinnosť pri vybavovaní a čerpaní hypotekárneho úveru na úhradu kúpnej ceny, zriadenie záložného práva, vyzdvihnutie listu vlastníctva, súčinnosť v konaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva v jeho prospech, ako aj prípadnom prerušení správneho konania a odstránenia väd, atď. Z uvedených skutočností vyplýva, že právne úkony, podpísané sporovými stranami, sa dotýkali a dotýkajú nielen príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, ale i zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam. Jednou z podstatných náležitostí budúcej zmluvy je predmet, v prejednávacom prípade nehnuteľnosť ako individuálne určená vec, ktorý bol zmluvnými stranami dojednaný tak, že je možné prejav vôle strán sporu zmiešanej zmluvy nahradiť súdnym rozhodnutím. Určenie lehoty na plnenie nebolo možné z objektívnych dôvodov, nakoľko to v plnom rozsahu záviselo od tretieho subjektu, banky, čo účastníci zmlúv nemohli žiadnym spôsobom ovplyvniť, s čím boli obidve zmluvné strany uzrozmienené, takže výlučne iba na rozhodnutie peňažného ústavu priamo nadväzovalo podpísanie kúpnej zmluvy s následným vkladom vlastníckeho práva na neho Okresnému úradu Bratislava, katastrálny odbor tak, ako je uvedené v zmluve a ako sa na tom obidve zmluvné strany výslovne dohodli, pretože predmet zmluvy je označený tak, aby nebol zameniteľný s iným predmetom, takže žaloba je dôvodná a má oporu v zákone. Záverom uviedol, že žalovaná nie je od určitého času dobromyseľná, keď si je vedomá postupu banky, ktorá práve vzhľadom na úmyselné prietahy a obštrukcie zo strany budúcej predávajúcej môže v krátkom čase prijať rozhodnutie, ktorým zmení svoje pôvodné kladné stanovisko priamym zavinením žalovanej,

takže jeho indicie, že svojim amorálnym konaním sleduje práve zhoršenie jeho situácie, sú v tomto štádiu oprávnené.

2. Vo veci nariadil súd prvej inštancie pojednávanie, vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu a žalovanej, oboznámením sa s listinnými dôkazmi a zistil nasledovný skutkový stav. Zo zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 14.2.2019 zistil, že ju uzavrela žalovaná ako budúca predávajúca a žalobca ako budúci kupujúci, pričom ich podpisy boli dňa 14.2.2019 notársky osvedčené. Jej predmetom bol podľa článku I. záväzok budúcej predávajúcej uzavrieť s budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude odplatný prevod v zmluve špecifikovaných nehnuteľností. Budúca predávajúca sa zaviazala poskytnúť budúcemu kupujúcemu primeranú súčinnosť pri vybavovaní a čerpaní hypotekárneho úveru na úhradu kúpnej ceny predmetných nehnuteľností, resp. jej časti budúcim kupujúcim. Všetky náklady, ktoré vzniknú v súvislosti s hypotekárnym úverom budúceho kupujúceho, hradí budúci kupujúci v celej výške. Budúca predávajúca sa zaviazala kompletne sprístupniť nehnuteľnosť súdnemu znalcovi na vypracovanie znaleckého posudku pre financujúcu banku, ako aj ostatné náležitosti predaja. V prípade nesplnenia niektorej z vyššie uvedených podmienok alebo zamietnutia hypotekárneho úveru pre budúceho kupujúceho, sa budúca predávajúca zaviazala bezodplatne previesť spoluvlastnícky podiel 2/6 k domu na budúceho kupujúceho. V článku II. bol špecifikovaný obsah realizačnej zmluvy dojednaním kúpnej ceny vo výške 53.520,- € a spôsobu jej vyplatenia z prostriedkov hypotekárneho úveru a ďalšie vedľajšie dojednania kúpnej zmluvy. Žalobca uviedol, že v tomto konaní sa bude potrebné vysporiadať s dodržaním prekluzívnej lehoty i skutočnosťou, že bol podaný dôkazný návrh na výsluch D. A. ako svedka, pričom tento je právnym zástupcom žalovanej v tomto konaní; bude potrebné vyhodnotiť, aký vplyv to má na možnosť pokračovania v právnom zastúpení. Aj s ohľadom na uznesenie č.k. 7 C 11/2020-137, ktorým súd rozhodol o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, je potrebné sa zaoberať platnosťou zmluvy o budúcej zmluve. Poukázal na konanie vedené na Okresnom súde Bratislava V. pod sp.zn. 12 C 78/2020, o vypratanie nehnuteľnosti, iniciované žalovanou, ktorá v ňom v decembri 2020 podala návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, voči ktorému podal odvolanie a Krajský súd v Bratislave v uznesení sp.zn. 9 Co 108/2021 uviedol, že bude potrebné dôkladne posúdiť platnosť zmluvy o budúcej zmluve. Súd je primárne povinný v zmysle ustálenej judikatúry skúmať dôvody platnosti zmluvy, kto pripravil návrh zmluvy, nakoľko ak niekto úmyselne spôsobí neplatnosť právneho úkonu, nemôže sa tejto neplatnosti dovolávať. Zotrvál na vypočutí svedkov ako ich navrhol v podaní zo dňa 6.9.2021. Z listinných dôkazov vykonaných na pojednávaní vyplýva, že právny zástupca žalovanej konal v rozpore so svojou odbornou spôsobilosťou, keď vypracoval návrh zmluvy, ktorú súd predbežne právne posúdil ako neplatný právny úkon. Žalovaná poukázala na predbežné právne posúdenie predchádzajúcej zákonnej sudkyne, ktorá vyslovila, že predložená zmluva predstavuje absolútne neplatný právny úkon. V prvom rade je potrebné oboznámiť sa s obsahom zmluvy, až potom sa vysporiadať s ďalšími dôkaznými návrhmi, pričom vykonanie ďalších dôkazov považovala za nevhodné. Odkázala i na judikatúru týkajúcu sa náležitostí zmluvy o budúcej zmluve a § 588 Občianskeho zákonníka; predložená zmluva tieto náležitosti nespĺňa. Z e-mailovej adresy jej právneho zástupcu odišla správa p. N., ktorej prílohou má byť zmluva o budúcej zmluve, ktorá sa nezhoduje so zmluvou o budúcej zmluve priloženou k žalobe. Žalobca sám spracoval návrh zmluvy p. N. a sám si ho upravil, čo vyplýva z jej obsahu. Je tam vyjadrená alternatíva, že ak nebude uzavretá kúpna zmluva, tak bude uzavretá darovacia zmluva. Nemožno čakať, že by dobrovoľne bezplatne previedla svoj spoluvlastnícky podiel na žalobcu. Považuje zmluvu o budúcej zmluve za neplatnú nielen pre absenciu lehoty, ale aj pre túto alternatívu formulácie zmluvy. Nie je podstatné kto vyhotovoval zmluvu, ona ju iba podpísala a svoj podpis dala overiť, ako to od nej žiadal žalobca, pričom pravosť podpisu nesporevala. V tomto konaní sa neskúma zavinenie neplatnosti právneho úkonu, preto ani nie je dôvod skúmať okolnosti, ktoré predchádzali uzavretiu zmluvy. Žalobca tlačí súd k skúmaniu dôvodov neplatnosti zmluvy, čo má ale význam iba pri relatívnej neplatnosti. V tomto prípade ide o absolútne neplatnosť, na ktorú súd musí prihliadať ex offio; text zmluvy v tomto konaní nebol sporný. Pod podrobným zaoberaním sa zmluvou rozumela podrobné skúmanie obsahu. Mala za to, že je potrebné nezavádzať súd zbytočnými dôkazmi a predlžovať konanie. Jej právny zástupca nikdy neposlal žalobcovi žiaden návrh zmluvy, návrh posielal inej osobe.

3.1. Po právnej stránke súd prvej inštancie rozsudok odôvodnil ustanoveniami § 39, § 50a ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka, dôvodiac nedôvodnosťou žaloby. Uviedol, že v konaní nebolo sporné, že strany sporu uzavreli dňa 14.2.2019 zmluvu nazvanú ako zmluva o budúcej kúpnej

zmluve, ani to, že táto zmluva obsahuje záväzok žalovanej, v zmluve označenej ako budúcej kupujúcej, uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorou prevedie na žalovaného (správne žalobcu, poznámka odvolacieho súdu), v zmluve označeného ako budúci kupujúci, vlastnícke právo k nehnuteľnostiam špecifikovaným v zmluve za kúpnu cenu vo výške 53.520,- €. V konaní nebolo taktiež sporné, že predmetná zmluva neobsahuje dohodu o dobe, do ktorej malo dôjsť k uzavretiu budúcej zmluvy. Po oboznámení sa s predmetnou zmluvou konštatoval, že v nej bol identifikovaný predmet kúpy, kúpna cena a boli v nej dohodnuté aj ďalšie vedľajšie dojednania budúcej kúpnej zmluvy. Obsahom zmluvy boli aj ďalšie záväzky jej účastníkov smerujúce k zabezpečeniu financovania kúpnej ceny z hypotekárneho úveru, o ktorý mal žiadať žalobca; obsahovo malo ísť o zmiešanú zmluvu. Odkázal na ustanovenia § 39, § 50a Občianskeho zákonníka a rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 31.1.2008, sp.zn. 5 Cdo 42/2007. Ďalej dôvodil, že absencia dojednania o dobe, do ktorej mala byť uzavretá realizačná zmluva medzi stranami nebola sporná, pričom tento nedostatok podstatnej náležitosti zmluvy o budúcej zmluve uzavretej medzi stranami sporu dňa 14.2.2019 sám o sebe spôsobuje jej absolútnu neplatnosť. Na tomto závere nemôže nič zmeniť ani argumentácia žalobcu, podľa ktorej určenie tejto doby nebolo objektívne možné vzhľadom na to, že predpokladom pre uzavretie realizačnej kúpnej zmluvy bolo zabezpečenie financovania formou hypotekárneho úveru. Nemožnosť dosiahnutia dohody (či už objektívna alebo len subjektívna) medzi zmluvnými stranami o určitej podstatnej náležitosti zmluvy prirodzene neznamená, že táto náležitosť zmluvy prestáva byť podstatná, znamená to toľko, že zmluva, pre ktorú je táto náležitosť podstatná, medzi stranami platne nevznikla, nakoľko nedosiahli konsenzus o všetkých jej obligatórne vyžadovaných náležitostiach. Pokiaľ žalobca tvrdil, že doba, do ktorej mala byť uzavretá realizačná zmluva, nemusí byť v zmluve o budúcej zmluve vyjadrená konkrétnym časovým údajom (termínom), ale pokiaľ to nie je možné, postačuje napríklad uvedenie určitej odkladacej podmienky, tento jeho argument sa nedá vziať na posudzovanú zmluvu, nakoľko v nej nie je obsiahnutá žiadna forma dohody o tom, kedy, resp. po vzniku akej právnej skutočnosti, majú strany pristúpiť k uzavretiu realizačnej zmluvy. Jej obsahom teda nie je ani žiadna odkladacia podmienka. Vzhľadom na úplnú absenciu zmluvného dojednania o dobe uzavretia budúcej zmluvy neprichádzalo do úvahy v tejto súvislosti skúmať vôľu, resp. súlad vôle zmluvných strán s jej prejavom, nakoľko pokiaľ ide o túto náležitosť zmluvy, ich vôľa vôbec nebola prejavovaná. Žalobca sám uviedol, že túto dobu nevedeli strany sporu určiť a z obsahu zmluvy vyplýva, že sa o to ani nepokúsili. Navyše pokiaľ by aj strany sporu skutočne mali vôľu uzavrieť realizačnú zmluvu do určitej doby (čo nebolo preukázané), táto ich vôľa nebola prejavovaná v zákonom vyžadovanej písomnej forme, čo by opätovne malo za následok absolútnu neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve, pre ktorú je písomná forma povinná, pričom na jej platnosť sa vyžaduje, aby písomnú formu mala táto zmluva v celom rozsahu, teda nielen v rozsahu niektorých jej náležitostí. Pre konanie by bolo nadbytočným i skúmanie okolností uzavretia zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 14.2.2019 a rovnako tak, ktorý subjekt neplatnosť zmluvy spôsobil. Absolútna neplatnosť pôsobí ex tunc priamo zo zákona, o absolútne neplatnom právnom úkone platí, že nikdy nevznikol a nevznikli ani práva a povinnosti z neho vyplývajúce. Tejto neplatnosti sa na rozdiel od relatívnej neplatnosti upravenej v § 40a Občianskeho zákonníka nie je potrebné dovolať, súd na ňu prihliada z úradnej povinnosti za predpokladu, že v konaní vyjdú najavo skutočnosti, z ktorých vyplýva absolútna neplatnosť právneho úkonu (porovnaj uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 25.11.2010, sp.zn. 3 Cdo 73/2009). Znamená to, že súd na absolútnu neplatnosť právneho úkonu prihliada dokonca aj vtedy, ak sa jej žiadna zo strán sporu nedovolá, ak vyplýva zo zisteného skutkového stavu; nie je dôvod zaoberať sa tým, či ju strana sporu spôsobila, aj keď sa jej priamo dovoláva. Dodal, že pokiaľ je zmluva o budúcej zmluve absolútne neplatná z dôvodu, že v nej nebola dohodnutá doba, do ktorej má byť uzavretá realizačná zmluva, nie je z tohto dôvodu možné skúmať, či sa žalobca domáhal nahradenia prejavu vôle v jednoročnej prekluzívnej lehote ustanovenej v § 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka, nakoľko táto lehota začína plynúť práve od uplynutia doby, v ktorej mala byť uzavretá budúca zmluva. V konaní bolo dostatočne a nad všetky pochybnosti už len textom žalobcom predloženej zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 14.2.2019 preukázané, že táto je pre úplnú absenciu jednej z jej podstatných náležitostí prejavenej v zákonom požadovanej písomnej forme absolútne neplatná. Jej absencia je zjavná, nijako ju nespochybnil ani sám žalobca. Nejde o prípad, že by dojednanie o tejto náležitosti, dobe uzavretia budúcej zmluvy, bolo len do určitej miery nejasné či neurčité. S tým súvisí, že s poukazom na zásadu hospodárnosti konania nevykonal žalobcom navrhnuté rozsiahle dokazovanie výsluchom strán sporu a svedkov A. M., O. P. N. a O. M., nakoľko mal skutkový stav za dostatočne preukázaný z vykonaných listinných dôkazov, pričom skutkové závery súdu založené na jednoznačných listinných dôkazoch by výpovede strán sporu a svedkov neboli spôsobilé nijako ovplyvniť. Strany sporu i svedkovia mali podľa žalobcu vypovedať ohľadom vôle strán a k okolnostiam uzavretia zmluvy, ktoré však pre toto konanie nemali, ako už uviedol, žiadnu relevanciu.

Nedôvodnosť žalobcom uplatneného nároku neumožňovala vyhovieť ani jednému z dvoch žalobcom sformulovaných variantov petitu.

3.2. Výrok o náhrade trov konania právne odôvodnil ustanoveniami § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, ods. 2 C.s.p. a dôvodil tým, že žalovaná mala vo veci plný úspech, preto jej vznikol voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

4. Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalobca, dôvodiac ustanovením § 365 ods. 1 písm. h/ C.s.p. (rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci). Nesúhlasil s postupom súdu prvej inštancie, ktorý si v podstate zvolil jednoduchšiu a časovo nenáročnú možnosť, kedy bez skúmania podmienok vzniku zmluvného vzťahu, prejavu a vôle zmluvných strán konštatoval tak povediac z prvého nazretia do zmluvy vo veci samej jej absolútnu neplatnosť, čoho následkom už nebol povinný vykonávať dokazovanie a zaoberať sa jeho dôkaznými návrhmi, ktoré do konania predložil. V tejto súvislosti poukázal na ustálenú rozhodovacia činnosť Ústavného súdu Českej republiky, z ktorej vyplýva, že súd je povinný primárne sa zaoberať dôvodmi platnosti zmluvy, keďže platí stará rímska zásada pacta sunt servanda, do ktorej nemožno zo strany orgánov verejnej moci zasahovať a ktorý opakovane kritizuje postup všeobecných súdov, kedy bez zistenia skutkového stavu veci a v rozpore s ustanovením § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka posúdia zmluvu uzatvorenú medzi stranami sporu ako neplatnú a bližšími okolnosťami vôle zmluvných strán a tomu, čo samotnému uzavretiu zmluvy predchádzalo sa nezaoberajú. Taktiež je nesprávne tvrdenie súdu prvej inštancie, ktoré bolo výslovne uvedené počas odôvodnenia vyhláseného rozsudku dňa 4.4.2022, avšak už absentuje v písomnom odôvodnení rozsudku, že súd v prípade absolútnej neplatnosti právneho úkonu nie je povinný prioritne skúmať podmienky platnosti, ale automaticky je povinný konštatovať neplatnosť právneho úkonu, bez bližšieho skúmania prejavu a vôle zmluvných strán a výkladu zmluvy, keď sa uvedené podľa názoru prvoinštančného súdu môže aplikovať výlučne v prípadoch relatívnej neplatnosti. Ako je známe z ustálenej rozhodovacej činnosti Ústavného súdu Českej republiky, práve v prípadoch, na ktoré neskôr poukáže, sa všeobecné súdy zaoberali absolútnou neplatnosťou zmlúv, a to podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, t.j. pre rozpor so zákonom, ako aj podľa § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Aj napriek tomu, že všeobecné súdy automaticky, tak ako v konkrétnom prípade súd prvej inštancie, konštatovali bez bližšieho dokazovania, absolútnu neplatnosť právneho úkonu z dôvodu naplnenia ustanovenia § 37 Občianskeho zákonníka, Ústavný súd Českej republiky takýto postup považoval za protiústavný, a preto vo svojej judikatúre vytvoril jeden zo základných princípov výkladu zmlúv, ktorým je prioritou výkladu, ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy pred takým výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá. Takýmto spôsobom je vyjadrený a podporovaný princíp autonómie zmluvných strán. Neplatnosť zmluvy preto má byť výnimkou, nie zásadou. Za ústavne komfortné potom nemožno označiť takú prax všeobecných súdov, kedy, bez ohľadu na konkrétne okolnosti prípadu, mechanicky preferujú výklad vedúci k absolútnej neplatnosti zmluvy pred takým výkladom, ktorý nezakladá absolútnu neplatnosť. V tejto súvislosti dal do pozornosti nález Ústavného súdu Českej republiky zo dňa 26.1.2016, sp.zn. II. ÚS 2124/14, v ktorom kládol dôraz na to, aby všeobecné súdy preferovali výklad smerujúci k platnosti zmluvy a nie mechanicky pristupovali k výkladu o absolútnej neplatnosti zmluvy, keďže sa tým narúša zmluvná autonómia strán sporu. Bez toho, aby súd poznal vôľu zmluvných strán a jednania predchádzajúce uzatvoreniu zmluvy, nemožno automaticky konštatovať, že zmluva je absolútne neplatná, čoho následkom dôjde k zamietnutiu žaloby. Je preto toho názoru, že súd prvej inštancie bol povinný skúmať prioritne podmienky platnosti zmluvy medzi stranami sporu a najmä skúmať vôľu zmluvných strán, čo sa podpisom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sledovalo, kedy malo podľa dohody zmluvných strán dôjsť k podpisu riadnej kúpnej zmluvy a podobne, ale zvolil práve opačný postup a prioritne pristúpil k posúdeniu zmluvy ako absolútne neplatného právneho úkonu na základe formalistického jazykového výkladu, bez skúmania vôle strán sporu ako zmluvných partnerov, čo je v rozpore s ustanovením § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na takýto nesprávny postup súdu došlo k nesprávnemu právnemu posúdeniu veci spočívajúcim v konštatovaní o absolútnej neplatnosti zmluvy, hoci v písomných podaniach adresovaných do konania uviedol, že medzi zmluvnými stranami, t.j. stranami sporu bolo dohodnuté, že k podpisu kúpnej zmluvy a zmluvy o zrušení vecného bremena pristúpia potom, ako bude mať ako kupujúci zabezpečený úver z banky, ktorým by zafinancoval kúpnu cenu prevádzanej nehnuteľnosti. K splneniu tejto podmienky došlo až dňa 20.1.2020, kedy formálne podpísal zmluvu o účelovom splátkovom úvere na bývanie. Ďalej uviedol, že prvoinštančný súd mal skúmať naplnenie podmienok pre aplikáciu ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keďže k podpisu zmluvy o budúcej zmluve došlo dňa 14.2.2019, pričom k vyjadreniu žalovanej, bez udania konkrétneho dôvodu o tom, že kúpnu zmluvu a zmluvu o zrušení

vecného bremena nepodpíše, došlo v priebehu mesiaca január a február 2020, teda jeden rok potom, ako bola uzatvorená zmluva o budúcej zmluve. V priebehu mesiaca január a následne február 2020 došlo z jeho strany k opakovanému vyzývaniu žalovanej na podpis riadnej zmluvy v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a ako vyplýva z listinných dôkazov, žalovaná, resp. jej právny zástupca a zároveň manžel, sa splneniu povinnosti vyhýbali; ani v jednej z komunikácií nie je zo strany žalovanej, resp. jej manžela namietané, že by bola zmluva o budúcej kúpnej zmluve absolútne neplatným právnym úkonom. K námietke absolútnej neplatnosti právneho úkonu pristúpila žalovaná až v prvom vyjadrení k žalobe, t.j. až dňa 11.6.2020, skoro jeden a pol roka od podpisu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, teda výslovného prejavu vôle žalovanej byť viazaná zmluvou o budúcej kúpnej zmluve. V konkrétnom prípade možno takéto konanie žalovanej považovať za jej účelovú procesnú taktiku v konaní pred súdom. Na uvedené bol podľa jeho názoru prvoinštančný súd povinný prihliadať a následne zvážiť, či nejde zo strany žalovanej namietaním absolútnej neplatnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve o výkon práva v rozpore s dobrými mravmi, resp. o zneužitie práva v podobe porušenia zákazu venire contra factum proprium. Namietal, že súd prvej inštancie nevykonal dokazovanie, ktoré navrhol, ako aj jeho nesprávny procesný postup, kedy súd prvej inštancie na pojednávaní konanom dňa 4.4.2022 formálne zamietol iba tzv. doplňujúce návrhy na vykonanie dokazovania prednesené jeho právnou zástupkyňou nad rámec tých, ktoré už v konaní navrhoval, pričom nebolo formálne rozhodnuté o pôvodne navrhnutých dôkazoch, čo vyplýva aj zo zápisnice z pojednávania, v zmysle ktorej prvoinštančný súd vyhlásil uznesenie, ktorým návrh na doplnenie dokazovania - preposlanie pôvodnej e-mailovej správy medzi ním a právnou zástupkyňou žalovanej, obsahom ktorej bol právnym zástupcom žalovanej vypracovaný návrh znenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, zamietol. Odvolaciemu súdu navrhol napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a vec mu vrátiť na nové konanie a rozhodnutie.

5. Žalovaná sa k odvolaniu žalobcu nevyjadřila.

6. Odvolací súd preskúmal vec, súc pritom viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania [§ 379, § 380 ods. 1 Civilného sporového poriadku (zákon č. 160/2015 Z.z.), ďalej len C.s.p.], túto prejednal bez nariadenia pojednávania, keďže neboli splnené zákonné podmienky pre jeho nariadenie (nebolo potrebné doplniť, resp. zopakovať dokazovanie, nevyžaduje to dôležitý verejný záujem; § 385 ods. 1 C.s.p.) a dospel k záveru, že odvolaniu žalobcu nemožno priznať úspech. Rozsudok verejne vyhlásil dňa 26. júla 2023; o termíne verejného vyhlásenia rozsudku boli strany sporu a ich právni zástupcovia upovedomení zákonným spôsobom (§ 378 ods. 1, § 219 ods. 1, ods. 3, § 385 ods. 1 C.s.p.). Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu potvrdil (§ 387 ods. 1, ods. 2, ods. 3 C.s.p.) ako vecne správny.

7. Pri rozhodovaní vychádzal z vyššie uvedených zákonných ustanovení. Rozhodujúcim pre posúdenie vecnej a právnej správnosti rozsudku súdu prvej inštancie boli skutočnosti, ktoré vyšli najavo vykonaným dokazovaním súdom prvej inštancie a ktoré teda nepochybne existovali v čase vyhlásenia jeho rozsudku. Odvolateľ v odvolaní neuvádzal podstatné, rozhodujúce, konkrétne právne skutočnosti, ktoré by odôvodňovali iné rozhodnutie odvolacieho súdu.

8. Súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania dospel k správnym skutkovým zisteniam a vec správne právne posúdil. Na týchto správnych skutkových zisteniach a posúdení sa nič nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania. Rozsudok obsahuje všetky náležitosti uložené ustanovením § 220 C.s.p. V konaní pred súdom prvej inštancie sa nevyskytla žiadna vada uvádzaná v ustanovení § 380 ods. 2 C.s.p., takú ani sám odvolateľ v odvolaní netvrdil, ktorá by mala za následok nesprávne rozhodnutie a na ktorú by musel odvolací súd prihliadať.

9. Odvolací súd sa nestotožnil s odvolacou námietkou žalobcu o nesprávnom právnom posúdení veci, keď právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo, ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo, ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery. V posudzovanej veci má odvolací súd za to, že skutkové zistenia súdu prvej inštancie považuje za úplné a ich právne posúdenie súdom prvej inštancie za správne.

10. Prvoinštančný súd dospel na základe vykonaného dokazovania k správne právnemu záveru, že absencia dojednania doby, do ktorej mala byť uzavretá kúpna zmluva, spôsobuje absolútnu neplatnosť

zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorú strany sporu uzavreli dňa 14.2.2019 (č.l. 6 spisu), ktorej predmetom (bod I.) bol záväzok žalovanej ako budúcej predávajúcej uzavrieť so žalobcom ako budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude odplatný prevod nehnuteľností tam špecifikovaných (nehnuteľností špecifikované v bode 1. tohto rozsudku). Zároveň bola žalovaná povinná poskytnúť žalobcovi primeranú súčinnosť pri vybavovaní a čerpaní hypotekárneho úveru na úhradu kúpnej ceny predmetných nehnuteľností, resp. jej časti budúcim kupujúcim s tým, že všetky náklady, ktoré vzniknú v súvislosti s hypotekárnym úverom žalobcu, uhradí on v celej výške. Žalovaná sa zaviazala ďalej kompletne sprístupniť nehnuteľnosť súdnemu znalcovi na vypracovanie znaleckého posudku pre financujúcu banku, ako aj ostatné náležitosti týkajúce sa predaja. V prípade nesplnenia niektorej z uvedených podmienok, alebo zamietnutia hypotekárneho úveru pre žalobcu, sa žalovaná zaviazala bezodplatne previesť spoluvlastnícky podiel 2/6 k domu na žalobcu. V bode II. zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je uvedený obsah realizačnej kúpnej zmluvy a v bode III. jej záverečné ustanovenia.

11. Odvolací súd sa nestotožnil s odvolacou námietkou žalobcu, že prvoinštančný súd si zvolil jednoduchšiu a časovo nenáročnú možnosť, kedy bez skúmania podmienok vzniku zmluvného vzťahu prejavu a vôle zmluvných strán konštatoval takpovediac z prvého nazretia do zmluvy vo veci samej jej absolútnu neplatnosť, pretože súd prvej inštancie sa správne zaoberal najskôr tým, či zmluva o budúcej kúpnej zmluve (§ 50a Občianskeho zákonníka) spĺňa obsahové a formálne náležitosti, t.j. či je platná. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na to, že zmluvu o budúcej zmluve možno uzavrieť o pomenovaných i nepomenovaných (hybridných) zmluvách. Forma zmluvy o budúcej zmluve je obligatórne písomná a nedodržanie písomnej formy spôsobuje neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve. Určenie doby, do ktorej sa má konečná zmluva uzavrieť, je obligatórnou súčasťou zmluvy o budúcej zmluve a tiež predpokladom jej platnosti. K určeniu doby musí dôjsť nepochybným, určitým a zrozumiteľným spôsobom, ktorý sa však nemusí viazať na konkrétny dátum. Stačí, keď sa táto doba určí tak, že zmluva sa uzavrie do toho okamihu, keď nastane určitá udalosť alebo právna skutočnosť, ktorá nepochybne nastane, avšak nevie sa, kedy nastane. Zmluva o budúcej zmluve musí obsahovať podstatné náležitosti zmluvy, ktorá má byť uzavretá. Tieto náležitosti sú ustanovené v kogentných ustanoveniach zákona, alebo môžu vyplývať z dohody účastníkov. Platná zmluva o budúcej zmluve zakladá jednému alebo všetkým jej účastníkom právo domôcť sa uzavretia konečnej zmluvy aj súdne. Žalobu, aby sa vyhlásenie vôle nahradilo súdnym rozhodnutím, možno úspešne podať do jedného roka od uplynutia doby dohodnutej na uzavretie konečnej zmluvy. V posudzovanej veci tak ako už uviedol odvolací súd v bode 10. odôvodnenia tohto rozhodnutia, súd prvej inštancie dospel k správne záveru o tom, že v predmetnej budúcej kúpnej zmluve absentuje určenie doby, do ktorej mali strany sporu, teda účastníci tejto zmluvy, uzavrieť konečnú zmluvu, ktorý záver aj riadne odôvodnil a z ktorého dôvodu je potom táto zmluva absolútne neplatná, keďže doba do ktorej sa má konečná zmluva uzavrieť je obligatórnou náležitosťou zmluvy o budúcej zmluve. Nie je pravdivé tvrdenie žalobcu v jeho odvolaní, že medzi stranami sporu bolo dohodnuté, že k podpisu kúpnej zmluvy pristúpi potom, ako bude mať žalobca zabezpečený úver z banky, pretože aj keď sa nemusí určenie doby dokedy má byť konečná zmluva uzavretá viazať na konkrétny dátum, v predmetnej zmluve o budúcej kúpnej zmluve nie je vôbec ani len určená doba tak, aby z nej bolo zrejmé, že strany sporu mali uzavrieť konečnú zmluvu až vtedy, keď bude žalobcovi poskytnutý hypotekárny úver, resp. v nimi určenej lehote od poskytnutia hypotekárneho úveru žalobcovi.

12. Vzhľadom k tomu, že súd prvej inštancie správne právne posúdil, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve je neplatná z dôvodu absencie určenia doby, do ktorej mala byť uzavretá konečná zmluva, sa potom prvoinštančný súd správne nezaoberal skúmaním okolností uzavretia uvedenej zmluvy o budúcej zmluve, vôľou zmluvných strán, čo náležite vysvetlil v bodoch 19. a 20. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, s ktorým odôvodnením odvolací súd súhlasí. Rovnako tak potom nemusel súd prvej inštancie ani vykonávať z dôvodu hospodárnosti konania žalobcom navrhnuté dokazovanie výsluchom sporových strán a svedkov, pričom nevykonanie týchto dôkazov v odôvodnení napadnutého rozsudku riadne vysvetlil (bod 22.) a tak argumentácia žalobcu uvedená v jeho odvolaní týkajúca sa nevykonania dokazovania prvoinštančným súdom, je nedôvodná, pričom odvolací súd považuje takýto procesný postup súdu prvej inštancie za správny. Za nedôvodnú považuje odvolací súd aj odvolaciu námietku žalobcu o tom, že mal prvoinštančný súd skúmať na plnenie podmienok pre aplikáciu ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keďže zmluva o budúcej kúpnej zmluve je absolútne neplatná z dôvodu absencie jednej z jej podstatných náležitostí, a to určenia doby dokedy mala byť uzavretá konečná zmluva.

13. Žalobca vo svojom odvolaní poukazoval na rozhodovacia činnosť Ústavného súdu Českej republiky s odkazom na jeho nálezy, na ktoré ale odvolací súd neprihliadol z dôvodu, že podľa čl. 3 Civilného sporového poriadku je potrebné každé ustanovenie tohto zákona vykladať v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, verejným poriadkom, princípmi, na ktorých spočíva tento zákon s medzinárodnoprávnymi záväzkami Slovenskej republiky, ktoré majú prednosť pred zákonom, judikatúrou Európskeho súdu pre ľudské práva a Súdneho dvora Európskej únie, medzi ktoré rozhodnutia českých súdov nepatria.

14. Žalobca podal odvolanie voči napadnutému rozsudku v celom rozsahu, t.j. aj do výroku II. o náhrade trov konania, ale svoje odvolanie v tomto rozsahu vôbec neodôvodnil, preto odvolací súd osobitne nepreskúmaval vecnú a právnu správnosť rozsudku súdu prvej inštancie v uvedenom výroku, keď žalovaná odvolanie nepodala. Odvolací súd pripomína, že ide o konanie, v ktorom je súd viazaný žalobou, teda aj odvolací súd je viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 C.s.p.).

15. O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 C.s.p. Žalovanej, ktorá mala v odvolacom konaní plný úspech, priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. V zmysle § 262 ods. 2 C.s.p. o výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

16. Záverom odvolací súd ešte poznamenáva, že rozhodol bez nariadenia pojednávania dôvodiac ustanovením § 378 ods. 1, § 219 ods. 1, ods. 3, § 385 ods. 1 C.s.p. a už vyššie uvedenými dôvodmi. S dôrazom na to, že nedopíňal dokazovanie, a preto prípadne ďalšie tvrdenia prednesené stranami sporu na pojednávaní na odvolacom súde už nemohli mať vplyv na iné rozhodnutie odvolacieho súdu. Postačovalo preto preskúmanie veci na základe spisovej dokumentácie; strany sporu, predovšetkým odvolateľ ani nevzniesol žiadny presvedčivý dôkaz potvrdzujúci, že iba ústna časť pojednávania nasledujúca po výmene písomných stanovísk by mohla zaručiť spravodlivé konanie (porovnaj napr. rozhodnutie Európskeho súdu pre ľudské práva zo dňa 25.4.2002, č. 64336/01, vo veci LinoCarlos VARELA ASSALINO proti Portugalsku; porovnaj tiež rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky napr. vo veci vedenej pod sp.zn. 5 Cdo 218/2009, 3 Cdo 51/2011, 3 Cdo 186/2012, 7 Cdo 56/2011).

17. Odvolací súd prijal rozhodnutie jednohlasne (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1.5.2011; § 393 ods. 2 C.s.p.).