



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

IV. ÚS 245/2022-39

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Ladislava Duditša a zo sudcov Libora Duľu a Miroslava Duriša (sudca spravodajca) v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľky [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], zastúpenej ŠTELLMACHOVÁ & PARTNERS s. r. o., M. Pišúta 936/16, Liptovský Mikuláš, IČO 36 861 251, v mene ktorej koná jej konateľka a advokátka JUDr. Katarína Šteilmachová, LL.M., Ph.D., proti postupu Okresného súdu Dolný Kubín v konaní vedenom pod sp. zn. 7 C 42/2017, postupu Krajského súdu v Žiline v konaní vedenom pod sp. zn. 5 Co 76/2019 a postupu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v konaní vedenom pod sp. zn. 5 Cdo 205/2019 takto

r o z h o d o l :

1. Ústavnú sťažnosť v časti namietaného porušenia základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a základného práva vlastníť majetok podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a práva na pokojné užívanie majetku podľa čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a čl. 14 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd postupom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v konaní vedenom pod sp. zn. 5 Cdo 205/2019 **p r i j í m a** na ďalšie konanie.

2. Vo zvyšnej časti ústavnú sťažnosť **o d m i e t a**.

3. [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], **z a k a z u j e**, aby až do právoplatného rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky vo veci samej spoluvlastnícky podiel $\frac{3}{4}$ z nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], ktorý sa nachádza na ulici [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], vrátane spoluvlastníckeho podielu [REDAKOVANÉ] na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku zastavanému bytovým domom – [REDAKOVANÉ] – [REDAKOVANÉ], zapísaných na [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ] predal, zamenil, daroval, vypožičal, prenajal, vložil do základného imania obchodnej spoločnosti, zaťažil záložným právom alebo vecným bremenom, zabezpečil záväzok prevodom vlastníckeho práva k nim alebo udelil súhlas s ich dobrovoľnou dražbou.

O d ô v o d n e n i e :

I.

Ústavná sťažnosť sťažovateľky a skutkový stav veci

1. Sťažovateľka označená v záhlaví tohto uznesenia sa ústavnou sťažnosťou doručенou ústavnému súdu 5. januára 2022 v znení jej doplnení z 20. januára 2022 a 11. februára 2022 domáha vyslovenia porušenia základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) a základného práva vlastníť majetok podľa čl. 20 ods. 1 ústavy, čl. 12 ods. 1 a 2 ústavy, práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dohovor“) a práva na pokojné užívanie majetku podľa čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a čl. 14 dohovoru postupom Okresného súdu Dolný Kubín (ďalej len „okresný súd“) v napadnutom konaní, postupom Krajského súdu v Žiline (ďalej len „krajský súd“) v napadnutom konaní a postupom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) v napadnutom konaní, ktoré sú označené v záhlaví tohto uznesenia. Sťažovateľka sa domáha zrušenia rozsudku najvyššieho súdu č. k. 5 Cdo 205/2019 z 28. septembra 2021, rozsudku krajského súdu č. k. 5 Co 76/2019 z 13. augusta 2019 (ďalej len „rozsudok z 13. augusta 2019“) a rozsudku okresného súdu č. k. 7 C 42/2017 z 27. novembra 2018 (ďalej len „rozsudok z 27. novembra 2018“) a vrátenia veci okresnému súdu na ďalšie konanie. Zároveň požaduje priznanie primeraného finančného zadosťučinenia v sume 7 771,08 eur, ako aj náhrady trov konania.

2. Z ústavnej sťažnosti a príloh k nej priložených vyplýva, že žalobca [REDAKOVANÉ] sa žalobou doručенou okresnému súdu 20. novembra 2017 proti sťažovateľke ako žalovanej domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam bližšie špecifikovaným v žalobe a ich prikázania do svojho výlučného vlastníctva s tým, že žalobca je povinný vyplatiť sťažovateľke náhradu za spoluvlastnícky podiel v sume 17 494,16 eur. Sťažovateľka doručila okresnému súdu 8. februára 2018 vzájomnú žalobu, ktorou požadovala, aby súd určil, že je výlučnou vlastníčkou predmetných nehnuteľností na podklade tvrdení, že od kúpnej zmluvy uzavretej so žalobcom 18. augusta 2017, na podklade ktorej došlo k predaju predmetných nehnuteľností žalobcovi v spoluvlastníckom podiele $\frac{3}{4}$, platne odstúpila 18. januára 2018. Rozsudkom okresného súdu z 27. novembra 2018 boli žaloba žalobcu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva (výrok I) a vzájomná žaloba sťažovateľky o určenie vlastníckeho práva (výrok II) zamietnuté.

3. V podstatných častiach rozsudku z 27. novembra 2018 okresný súd uviedol, že sťažovateľka ako budúca predávajúca a žalobca ako budúci kupujúci uzavreli 26. júna 2017 zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorou sa žalovaná zaviazala uzavrieť kúpnu zmluvu týkajúcu sa predmetných nehnuteľností. Kúpnu zmluvou z 18. augusta 2017 sťažovateľka žalobcovi predmetné nehnuteľnosti v stanovenom spoluvlastníckom podiele predala. Kúpna cena uvedená v bode VI kúpnej zmluvy v sume 36 000 eur bola vyplatená sťažovateľke pred podpisom kúpnej zmluvy, a to počas roka 2012 formou investícií do predmetných nehnuteľností.

4. Vklad vlastníckeho práva žalobcu k predmetným nehnuteľnostiam v spoluvlastníckom podiele $\frac{3}{4}$ bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Dolný Kubín č. V 15552/2017 z 23. augusta 2017.

5. Pri rozhodovaní vo veci vzájomnej žaloby okresný súd vychádzal z § 48 ods. 1, § 497, § 498, § 517 ods. 1 a § 588 Občianskeho zákonníka. Vzájomnú žalobu zamietol z dôvodu neunesenia

dôkazného bremena sťažovateľkou týkajúceho sa tvrdenia o nezaplatení kúpnej ceny žalobcom s poukazom na dojednanie obsiahnuté v zmluve o budúcej kúpnej zmluve z 26. júna 2017, z ktorého bolo zrejmé, že zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene, ako aj na to, že táto bola vyplatená formou investícií do bytu pred podpisom kúpnej zmluvy (bod VI kúpnej zmluvy). Konštatoval, že na odstúpenie od kúpnej zmluvy nebol dôvod, keď zo spisov mesta Dolný Kubín vyplynula prestavba predmetných nehnuteľností, pričom zo svedeckých výpovedí vyplynulo a potvrdila to aj sťažovateľka, že investície boli hradené žalobcom, pričom sťažovateľka namietala len ich sumu. Poukázal na § 497 Občianskeho zákonníka a konštatoval, že právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy zaniklo, keďže žalobca plnil podľa zmluvy a sťažovateľka plnenie prijala (aj keby išlo o plnenie čiastočné). Ak sťažovateľka spochybňovala sumu investícií, v zmysle citovaného ustanovenia to nezakladalo jej právo odstúpiť od zmluvy.

6. K tvrdeniu sťažovateľky o nemožnosti zaplatenia kúpnej ceny pred uzavretím kúpnej zmluvy okresný súd poukázal na § 498 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého na to, čo dal pred uzavretím zmluvy niektorý účastník, sa hľadí ako na preddavok.

7. K námietke sťažovateľky, podľa ktorej hrubý nepomer plnenia jednej zo strán k tomu, čo poskytla druhá strana, môže v spojitosti s ďalšími okolnosťami naplňovať znaky konania kolidujúceho s dobrými mravmi, okresný súd zdôraznil, že ide o právnu vetu obsiahnutú v rozsudku Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 30 Cdo 21/2012, ktorá je ale doplnená tým, že uvedená okolnosť (hrubého nepomeru, pozn.) nepredstavuje právne relevantnú skutočnosť, ktorá by mohla viesť k neplatnosti právneho úkonu. Okresný súd pritom vykonaným dokazovaním nezistil také okolnosti, ktoré by kolidovali s dobrými mravmi.

8. Návrhu sťažovateľky na vykonanie dokazovania znaleckým posúdením oceňujúcim práce vykonané a materiál použitý pri rekonštrukcii predmetných nehnuteľností okresný súd nevyhovел s výhradou jeho nadbytočnosti, keďže vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalobca zaplatil kúpnu cenu formou preddavku investíciami do rekonštrukcie, ktoré prebehli v rokoch 2011 a 2012. Ako nepotrebné a v konečnom dôsledku aj nevhodné sa okresnému súdu javilo aj vykonanie dokazovania obhliadkou na mieste samom, a to s poukazom na to, že dokazovanie takouto formou by neprinieslo žiadne relevantné skutkové zistenia.

9. O odvolaní proti rozsudku okresného súdu z 27. novembra 2018 rozhodol krajský súd rozsudkom z 13. augusta 2019 tak, že rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil, pričom sa stotožnil s dôvodmi obsiahnutými v rozhodnutí súdu prvej inštancie v plnom rozsahu. Aj podľa názoru odvolacieho súdu v zmysle § 497 Občianskeho zákonníka sťažovateľke ako žalovanej zaniklo právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy, keď žalobca plnil podľa zmluvy a sťažovateľka takéto plnenie prijala. Ak sťažovateľka aj spochybňovala sumu investícií, v zmysle citovaného ustanovenia to nezakladalo právo od zmluvy odstúpiť.

10. Proti rozsudku krajského súdu z 13. augusta 2019 podala sťažovateľka dovolanie, ktoré odôvodnila existenciou dovolacích dôvodov podľa § 420 písm. f) Civilného sporového poriadku [ďalej len „CSP“ (vada zmätočnosti)] a § 421 ods. 1 písm. a) CSP (nesprávne právne posúdenie spočívajúce v odklone od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu). Za vadu zmätočnosti považovala nedostatok odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu o konaní žalobcu ako súladného s dobrými mravmi, ako aj nevykonanie dokazovania formou obhliadky na mieste samom a formou znaleckého skúmania na účely ocenenia vykonaných prác a hodnoty použitých materiálov.

Za nesprávne právne posúdenie považovala posúdenie odstúpenia od kúpnej zmluvy a za nesprávnu označila aplikáciu § 497 a § 498 Občianskeho zákonníka, ako aj právne posúdenie platnosti dojednania o úhrade kúpnej ceny v kúpnej zmluve a posúdenie investícií žalobcu z roku 2012 ako preddavku na kúpnu cenu.

11. K vade hrubého nepomeru medzi plneniami zmluvných strán najvyšší súd, stotožňujúc sa s odôvodnením súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu, zdôraznil, že túto vadu sťažovateľka namietala v kontexte existencie neplatnosti dojednania strán o spôsobe úhrady kúpnej ceny. Ďalej uviedol, že ak dojednanie o žalovanou tvrdenej nízkej kúpnej cene spoluvlastníckeho podielu predmetných nehnuteľností nesprevádzali aj ďalšie okolnosti, v ktorých dôsledku by išlo o konanie rozporné s dobrými mravmi, tak samotné takéto dojednanie nesleduje s dobrými mravmi rozporný cieľ, a preto nemôže zakladať úvahy o neplatnosti právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi. Nad rámec poukázal na to, že zo znaleckého posudku č. 72/2017, ktorý v konaní predložil žalobca, bola určená všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností na sumu 70 000 eur, takže na spoluvlastnícky podiel vo veľkosti $\frac{1}{4}$ pripadla suma 17 500 eur. Podľa kúpnej zmluvy sťažovateľka previedla na žalobcu spoluvlastnícky podiel $\frac{3}{4}$ k predmetným nehnuteľnostiam za kúpnu cenu 36 000 eur, čo zodpovedá sume 12 000 eur za spoluvlastnícky podiel $\frac{1}{4}$. Rozdiel v takto stanovených sumách v kúpnej zmluve a podľa znaleckého posudku nepovažoval najvyšší súd za neprimeraný a neadekvátny, keďže znalecký posudok bol vypracovaný podľa stavu predmetných nehnuteľností po ich rekonštrukcii, a preto uzavrel, že uvedené nedáva podklad na záver o existencii hrubého nepomeru plnení.

12. Aj v súvislosti s navrhovaným dokazovaním sa najvyšší súd stotožnil s odôvodnením obsiahnutým v rozhodnutiach súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu. V konkrétnostiach uviedol, že by bolo nadbytočné preukazovať stranami sporu zhodne prednesené tvrdenia, že žalobca financie do prestavby predmetných nehnuteľností investoval, čo potvrdil aj v konaní pred okresným súdom vypočutý svedok, ktorý odhadoval celkovú sumu investície vo výške 30 000 až 40 000 eur. Z pohľadu dovolacieho konania bolo podľa najvyššieho súdu podstatné to, že sťažovateľka navrhovala dokazovanie v súvislosti s jej hmotnoprávnou obranou o tom, že od kúpnej zmluvy platne odstúpila z dôvodu riadneho neuhradenia kúpnej ceny, keď uviedla, že *„Ak by sa preukázalo, že žalobca žiadne investície vo výške 36 000,- eur do bytu nevykonal, tak tým je vyvrátené toto uznanie dlhu a zápočet na kúpnu cenu.“* Podľa dovolacieho súdu pritom skutočnosť, že žalobca žiadne investície nevykonal, nebola sporná. Dokonca samotná sťažovateľka pripustila existenciu dlhu voči žalobcovi v sume 24 000 eur.

13. Vzhľadom na už uvedené preto najvyšší súd dospel k záveru, že konanie pred odvolacím súdom nebolo postihnuté vadou zmätočnosti, a preto uzavrel, že dovolanie je síce procesne prípustné, ale nie je dôvodné, čo vedie k záveru o potrebe jeho zamietnutia podľa § 448 CSP.

14. Odklon od ustálenej rozhodovacej praxe sťažovateľka videla v posudzovaní odstúpenia žalovanej od kúpnej zmluvy a v nesprávnej aplikácii § 497 Občianskeho zákonníka (i), ako aj v posúdení určitosti zmluvného dojednania o zaplatení kúpnej ceny v sume 36 000 eur investíciami (ii) a v aplikácii § 498 Občianskeho zákonníka na posudzovanie investícií ako preddavku na kúpnu cenu.

15. Dovolací súd akcentoval, že otázkou zásadného právneho významu relevantnou pre zamietnutie vzájomnej žaloby nebolo posúdenie odstúpenia sťažovateľky od kúpnej zmluvy podľa § 497

Občianskeho zákonníka, keď prisvedčil sťažovateľke, že uvedené ustanovenie sa v prejednávanej veci neaplikuje, ale zistenie, že k úhrade dohodnutej kúpnej ceny došlo a sťažovateľka nemala dôvod od kúpnej zmluvy odstúpiť, teda jej vlastníctvu nesvedčí nijaký právny nadobúdaci titul. Dovolateľka pritom (v bode 8 dovolania) nenamietla vnesenie investícií žalobcom do jej bytu ako také, ale namietla iba ich sumu. Dovolacia otázka, podľa ktorej nesprávne právne posúdenie veci spočívalo v odklone od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu pri posudzovaní odstúpenia žalovanej od kúpnej zmluvy a v nesprávnej aplikácii § 497 Občianskeho zákonníka, preto prípustnosť dovolania (ako otázka, ktorá nebola dôvodom zamietnutia vzájomnej žaloby) podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP nezakladá.

16. V kontexte právnej otázky týkajúcej sa posúdenia určitosti zmluvného dojednania o zaplatení kúpnej ceny v sume 36 000 eur investíciami dovolací súd zdôraznil, že sťažovateľka namietla aplikáciu § 498 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého na to, čo dal pred uzavretím zmluvy niektorý účastník, sa hľadá ako na preddavok. Sťažovateľka pritom tvrdila, že preddavok na zmluvné plnenie musí mať preukázateľný vzťah ku konkrétnej zmluve, ktorá má byť uzavretá, a bez náležite prejavenej vôle účastníkov ho nie je možné započítať. Žalobca pritom nepreukázal žiadnu ústnu dohodu z roku 2012 a ani to, že nejaké plnenie z roku 2012 je preddavkom na kúpnu cenu.

17. Na druhej strane dovolateľka nespochybnila záväzok žalobcu zaplatiť jej za predmetné nehnuteľnosti kúpnu cenu, pričom ale tvrdila, že odplata bola dohodnutá výlučne zaplatením peňazí (§ 588 a nasl. Občianskeho zákonníka). Napokon sťažovateľka prezentovala názor, že dojednanie čl. VI kúpnej zmluvy je neplatné pre neurčitosť, pričom má povahu uznania záväzku zo strany dovolateľky ako predávajúcej, ktorým uznala, že investície v stanovenej hodnote mali byť vykonané a následne započítané na kúpnu cenu. Keďže ide o vyvrátiteľnú právnu domnienku, ak by sa v konaní preukázalo, že žalobca nijaké investície do bytu v hodnote 36 000 eur nevykonával, potom je vyvrátené uznanie dlhu a aj zápočet na kúpnu cenu.

18. Dovolací súd k spôsobu stanovenia kúpnej ceny konštatoval, že zmluvné strany si môžu cenu vyjadriť aj inak, a to takým spôsobom, že už v čase uzavretia kúpnej zmluvy musí byť zrejmé, akým spôsobom bude cena určená. Na účely odstránenia pochybností pri hodnotení prejavu zmluvnej strany uskutočneného plnením pred uzatvorením zmluvy zákonodarca vo všeobecných ustanoveniach záväzkového práva v § 498 Občianskeho zákonníka vymedzil, že na to, čo dal pred uzavretím zmluvy niektorý účastník, sa hľadá ako na preddavok. Preddavok je teda (čiastočným) plnením záväzku zo zmluvy, ktorá ešte len bude zmluvnými stranami uzavretá, a riadi sa právnou úpravou, ktorá platí pre záväzok, ktorý vznikne uzatvorením platnej zmluvy. Ak dôjde k uzavretiu zmluvy, záloha predstavuje plnenie tohto záväzku. Na podporu uvedených záverov pritom odkázal na uznesenie najvyššieho súdu vydané vo veci sp. zn. 4Cdo 256/2010, s ktorého závermi napadnutý rozsudok krajského súdu plne korešponduje. Na podklade uvedeného preto uzavrel, že pri riešení nastolenej dovolacej otázky sa krajský súd od ustálenej rozhodovacej praxe neodklonil, a preto dovolanie podľa § 448 CSP ako nedôvodné zamietol.

19. V konkrétnostiach dovolací súd konštatoval, že dojednanie čl. VI kúpnej zmluvy považuje za určité, jasné a zrozumiteľné a bez akýchkoľvek pochybností predstavujúce dohodu zmluvných strán o spôsobe zaplatenia v peniazoch dohodnutej kúpnej ceny, akcentujúc potvrdenie vyplatenia kúpnej ceny uvedeným spôsobom podpisom samotnej dovolateľky ako predávajúcej na kúpnej

zmluve. Za týchto okolností preto nebol dôvod, aby žalobca preukazoval, že ním vložené investície do predmetných nehnuteľností sú preddavkom na kúpnu cenu. Vykonanie investícií do bytu pritom nebolo sporné, spornou bola len ich suma, ktorá ale bola preukázaná aj samotným zmluvným dojednaním.

20. Dovolací súd napokon poukázal na vnútorný rozpor v tvrdeniach dovolateľky, ktorá na jednej strane tvrdila neurčitost' ako dôvod neplatnosti zmluvného dojednania čl. VI ods. 2 kúpnej zmluvy a na strane druhej to isté (t j. neurčité) zmluvné dojednanie označila za uznanie svojho záväzku, ktorým uznala, že mali byť vykonané investície v sume 36 000 eur, pričom v dôsledku vyvrátiteľnej právnej domnienky, ak by sa v konaní preukázalo, že žalobca žiadne investície do predmetných nehnuteľností nevykonal, je potom vyvrátené uznanie záväzku a zápočet investícií na kúpnu cenu, ktorá by nebola riadne zaplatená. Napokon najvyšší súd akcentoval, že dojednanie čl. VI kúpnej zmluvy atribúty uznania dlhu v zmysle § 558 Občianskeho zákonníka (Ak niekto uzná písomne, že zaplatí svoj určený dlh, čo sa týka dôvodu aj výšky...) nespĺňa, keďže absentuje predovšetkým samotný uznávací prejav vôle dlžníčky zaplatiť svoj dlh.

II.

Argumentácia sťažovateľky

21. Podstatou argumentácie sťažovateľky je tvrdenie o nedostatočnosti a nesprávnosti odôvodnenia rozsudku najvyššieho súdu vydaného v napadnutom konaní z dôvodu nevysporiadania sa s námietkami sťažovateľky. V napadnutom konaní došlo k takej aplikácii hmotného práva na zistený skutkový stav, ktorá poprela účel a zmysel do tej miery, že je ústavne nekonformná.

22. Sťažovateľka v konkrétnostiach namieta arbitrárnosť z dôvodu nevysporiadania sa súdov s jej námietkou konania v súlade s dobrými mravmi, keďže už súd prvej inštancie výsluchom strán sporu zistil rôzne závažné okolnosti prípadu, ktoré bolo potrebné v tejto súvislosti zobrať do úvahy, pričom k týmto sa vôbec nevyjadril. Vecné konštatovanie súdu, že žiadne okolnosti kolidujúce s dobrými mravmi nezistil, samo osebe nestačí na to, aby bolo rozhodnutie súdu dostatočne odôvodnené.

23. Ďalej argumentuje, že bolo nevyhnutné vykonať dokazovanie týkajúce sa sumy investícií vložených do predmetných nehnuteľností, k čomu však nedošlo, a preto žalobca neuniesol dôkazné bremeno v tomto smere. Nestotožňuje sa so závermi súdov o tom, že nebolo potrebné preukazovať investície vložené žalobcom v roku 2012, keďže uvedené v podstate znamená, že sťažovateľka by nikdy nemohla odstúpiť od kúpnej zmluvy z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny, čo je v rozpore s účelom zákona a princípom spravodlivosti.

24. Rovnako záver najvyššieho súdu o tom, že krajský súd sa neodklonil od ustálenej rozhodovacej praxe najvyššieho súdu, nepovažuje sťažovateľka za dostatočne odôvodnený. Právne závery týkajúce sa aplikácie § 497 a § 498 Občianskeho zákonníka vyslovené vo veci, ktoré aproboval najvyšší súd, zakladajú arbitrárnosť rozsudku najvyššieho súdu vydaného v napadnutom konaní. Už len samotná aplikácia predmetných ustanovení Občianskeho zákonníka preukazuje nesprávne právne posúdenie predmetnej veci v rozpore s ustálenou rozhodovacou praxou dovolacieho súdu. Sťažovateľka totiž považuje odstúpenie od kúpnej zmluvy za platný právny úkon, pričom dôvodom odstúpenia bolo nezaplatenie kúpnej ceny, resp. neplatnosť dojednania zmluvných strán o spôsobe jej úhrady, keďže žalobca investície do bytu v hodnote 36 000 eur v roku 2012 nevykonal. Vo veci

konajúce súdy aprobovali aplikáciu § 497 Občianskeho zákonníka, ktorá však na daný prípad nie je použiteľná, keďže sa týka záväzkov, kde si strany vymienili odstúpenie od zmluvy a dojednali pre tento prípad odstúpené. Žalobca a sťažovateľka si však odstúpené pre prípad odstúpenia od zmluvy nedojednali.

25. Napáda rovnako aj aplikáciu § 498 Občianskeho zákonníka, ktorá nie je na jej prípad použiteľná, keďže akési investície žalobcu do bytu z roku 2012 nemožno považovať za plnenie žalobcu na predmetnú kúpnu zmluvu z 18. augusta 2017. Preddavok musí mať vždy preukázateľný vzťah ku konkrétnej zmluve, ktorá má byť uzavretá, pričom bez náležite prejavenej vôle účastníkov ho následne nemôžu započítať na plnenie z inej zmluvy. Uvedené vyplýva z uznesenia najvyššieho súdu č. k. 4 Cdo 256/2010 z 28. septembra 2011 (podstatné je, že plnenie bolo poskytnuté pred tým, než malo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, a že bolo poskytnuté a druhou stranou prijaté v súvislosti so zamýšľanou kúpou). Ak by išlo o plnenie bez toho, že medzi veriteľom a dlžníkom má byť následne uzavretá zmluva s daným predmetom, boli by naplnené kvalifikačné znaky bezdôvodného obohatenia. Žalobca nepreukázal žiadnu ústnu dohodu z roku 2012 a ani nepreukázal, že nejaké plnenie z roku 2012 vo forme investícií je preddavkom na kúpnu cenu, a preto je zrejmé, že nedošlo k zhode prejavov vôle strán.

26. Základným záväzkom kupujúceho z kúpnej zmluvy je povinnosť zaplatiť kúpnu cenu. Sťažovateľka pritom nemôže preukazovať, že žalobca investície v roku 2012 v hodnote 36 000 eur nevykonal, keďže nemôže dokazovať to, čo nie je. Vykonanie znaleckého dokazovania formou ocenenia prác a materiálov, ako aj obhliadka na mieste samom by vyvrátili domnienku, že žalobca investície v hodnote 36 000 eur nevykonal. Návrhy sťažovateľky na vykonanie dokazovania pritom neboli vykonané aj napriek tomu, že mali zásadný význam pre konanie. Uvedeným spôsobom by sa preukázalo, že kúpna cena nebola riadne uhradená, a teda bol dôvod na odstúpenie od zmluvy.

27. Záver najvyššieho súdu o tom, že sa odvolací súd od ustálenej rozhodovacej praxe najvyššieho súdu neodklonil z už uvedených dôvodov, nie je podľa názoru sťažovateľky dostatočne odôvodnený.

28. K porušeniu majetkových práv sťažovateľky došlo z dôvodu nezákonne vydaného rozhodnutia najvyššieho súdu, v dôsledku ktorého stratila spoluvlastnícky podiel k predmetným nehnuteľnostiam.

29. Sťažovateľka požaduje priznanie primeraného finančného zadosťučinenia v sume 7 771,08 eur pozostávajúcej zo sumy 3 000 eur ako náhrady nemajetkovej ujmy spôsobenej nemožnosťou dovolať sa svojich práv a zo sumy 4 771,08 eur ako náhrady finančnej ujmy za náklady, ktoré sťažovateľke v dôsledku arbitrárných rozhodnutí vznikli. Priznanie primeraného finančného zadosťučinenia odôvodňuje pocitom neistoty v spravodlivé súdne konanie a psychickou ujmovou z dôvodu nemožnosti dovolať sa svojich práv, frustráciou a stratou viery v právny štát.

30. Sťažovateľka napokon dôvodí, že v konaní vedenom okresným súdom pod sp. zn. 6 C 28/2019 sa žalobca proti sťažovateľke domáhal zaplataenia pohľadávky v sume 5 337,60 eur s príslušenstvom ako peňažnej náhrady za nemožnosť užívania spoluvlastníckeho podielu na predmetných nehnuteľnostiach za stanovené obdobie, pričom rozsudkom vydaným v tejto veci 16. júna 2020 bol výrokom II žalobcovi priznaný nárok v sume 3 652 eur (citované rozhodnutie súdu prvej inštancie bolo potvrdené rozsudkom krajského súdu č. k. 6 Co 142/2020 z 28. júla 2021). Sťažovateľka

v tejto súvislosti argumentuje, že ak by nedošlo k vydaniu nezákonných rozhodnutí vo veci napadnutej touto ústavnou sťažnosťou, potom by nedošlo ani k podaniu ďalšej žaloby žalobcu a vydaniu už citovaných rozhodnutí a sťažovateľke by nevznikla povinnosť zaplatiť žalobcovi stanovenú sumu.

31. Návrhom doručeným ústavnému súdu 20. januára 2022 sťažovateľka navrhla, aby ústavný súd nariadil dočasné opatrenie, ktorým by žalobcovi uložil, aby až do právoplatného skončenia konania o ústavnej sťažnosti sťažovateľky spoluvlastnícky podiel $\frac{3}{4}$ z predmetných nehnuteľností nepredal, nezamenil, nedaroval, nevypožičal, neprenajal, nevložil do základného imania obchodnej spoločnosti, nezaťažil záložným právom alebo vecným bremenom, nezabezpečil záväzok prevodom vlastníckeho práva k nim a neudelil súhlas s dobrovoľnou dražbou. Nariadenie neodkladného opatrenia odôvodňuje tým, že žalobca 18. januára 2022 doručil sťažovateľke návrh na uplatnenie predkupného práva k predmetným nehnuteľnostiam, a to na podklade údajnej reálnej ponuky na predaj svojho spoluvlastníckeho podielu k predmetným nehnuteľnostiam za kúpnu cenu 70 000 eur. Keďže prevod spoluvlastníckeho podielu žalobcu o veľkosti $\frac{3}{4}$ na základe kúpnej zmluvy (spochybňovaný sťažovateľkou) a následné odstúpenie od nej (na podklade ktorého sa sťažovateľka podľa svojich tvrdení stala výlučnou vlastníčkou predmetných nehnuteľností) je v súčasnosti predmetom prieskumu pred ústavným súdom, potom sú splnené podmienky na nariadenie dočasného opatrenia. Sťažovateľka zastáva názor, že zo strany žalobcu dôjde k uskutočneniu právnych úkonov, ktoré reálne ohrozia vlastnícke právo sťažovateľky v prípade, že jej ústavná sťažnosť bude úspešná. Prípadný prevod spoluvlastníckeho podielu k predmetným nehnuteľnostiam by postavil sťažovateľku, ako aj tretiu osobu do pozície právnej neistoty, čo by následne zbytočne spôsobilo ďalšie rešazenie súdnych sporov. Podľa sťažovateľky nariadenie dočasného opatrenia nie je v rozpore s verejným záujmom. Ak nedôjde k vydaniu dočasného opatrenia, potom by to pre sťažovateľku znamenalo väčšiu ujmu, než aká môže vzniknúť žalobcovi uložením dočasného opatrenia, keďže ten o svoj spoluvlastnícky podiel nepríde, len s ním nebude môcť dočasne nakladať. Ak by nedošlo k uloženiu dočasného opatrenia, potom by predaj spoluvlastníckeho podielu v prípade úspechu v konaní o ústavnej sťažnosti ohrozil vlastnícke právo sťažovateľky.

32. Prípisom k ústavnej sťažnosti doručeným 11. februára 2022 sťažovateľka z opatrnosti predložila ako dôkaz odvolanie, dovolanie a zápisnicu z pojednávania, ktoré sa uskutočnili 8. novembra 2018 a 27. novembra 2018, kúpnu zmluvu, ako aj odstúpenie od nej.

III.

Predbežné prerokovanie ústavnej sťažnosti

33. Ústavný súd ústavnú sťažnosť sťažovateľky predbežne prerokoval na neverejnom zasadnutí senátu ústavného súdu podľa § 56 ods. 1 zákona č. 314/2018 Z. z. o Ústavnom súde Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ústavnom súde“) a zisťoval, či ústavná sťažnosť obsahuje všeobecné náležitosti podania (§ 39 zákona o ústavnom súde), všeobecné náležitosti návrhu na začatie konania (§ 43 zákona o ústavnom súde), osobitné náležitosti ústavnej sťažnosti (§ 123, § 124 a § 132 ods. 1 a 2 zákona o ústavnom súde) a či nie sú dané dôvody na jej odmietnutie podľa § 56 ods. 2 zákona o ústavnom súde.

34. Ústavná sťažnosť napadla pôvodne sudcovi spravodajcovi Ivanovi Fiačanovi (člen IV. senátu ústavného súdu), ktorý listom z 18. januára 2022 podľa § 49 ods. 4 zákona o ústavnom súde oznámil podpredsedovi ústavného súdu dôvody svojho vylúčenia podľa § 49 ods. 1 a 2 zákona o ústavnom súde. Uznesením ústavného súdu č. k. I. ÚS 46/2022-6 z 26. januára 2022 bol sudca ústavného súdu Ivan Fiačan vylúčený z konania a rozhodovania vo veci ústavnej sťažnosti sťažovateľky.

35. Na základe čl. III bodu 1 písm. a) Rozvrhu práce Ústavného súdu Slovenskej republiky na obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 (ďalej len „rozvrh práce“) vylúčeného člena IV. senátu zastúpi jeho ďalší člen zaradený do iného zloženia daného senátu, než je zloženie, v ktorom je zaradený vylúčený člen [čl. II bod 3.4 písm. a) a b) rozvrhu práce]. Keďže pôvodne mala byť ústavná sťažnosť prerokovaná IV. senátom v zložení predseda senátu Ladislav Dudits a sudcovia Ivan Fiačan a Libor Duľa, sudcom spravodajcom vo veci ústavnej sťažnosti sa po vylúčení pôvodného sudcu spravodajcu stal ďalší člen IV. senátu – sudca ústavného súdu Miroslav Duriš.

III.1. K namietanému porušeniu základného práva na súdnu ochranu a základného práva vlastníť majetok, práva na spravodlivé súdne konanie a práva na pokojné užívanie majetku a čl. 14 dohovoru postupom okresného súdu v napadnutom konaní a postupom krajského súdu v napadnutom konaní:

36. V prípadoch, ak ústavný súd pri predbežnom prerokovaní ústavnej sťažnosti zistí, že sťažovateľ sa ochrany základných práv alebo slobôd môže (mohol) domôcť využitím jemu dostupných a účinných prostriedkov nápravy pred iným súdom, musí takúto ústavnú sťažnosť odmietnuť z dôvodu nedostatku právomoci na jej prerokovanie (m. m. IV. ÚS 115/07, I. ÚS 1/2017).

37. Vzhľadom na skutočnosť, že postup okresného súdu v napadnutom konaní bol v zmysle príslušných zákonných ustanovení preskúmaný v rámci napadnutého odvolacieho konania pred krajským súdom, uplatňujúc princíp subsidiarity, ktorý vyplýva z čl. 127 ods. 1 ústavy, ústavný súd konštatuje absenciu svojej právomoci napadnuté konanie okresného súdu preskúmať.

38. Argumentácia sťažovateľky sa vo vzťahu k napadnutému konaniu vedenému krajským súdom zameriava na jeho ústavnú neudržateľnosť pre nedostatočnosť dôvodov, ako aj nesprávne právne posúdenie.

39. Zo zistení ústavného súdu vyplýva, že sťažovateľka predmetné námietky subsumovateľné pod vadu zmätočnosti spočívajúcu v porušení práva na spravodlivý proces a vadu nesprávneho právneho posúdenia právnej otázky odvolacím súdom vzniesla aj v dovolaní smerujúcom proti rozsudku krajského súdu z 13. augusta 2019 vydanému v napadnutom konaní, ktorého prípustnosť vyvodzovala z § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

40. Keďže v rámci uplatnenej dovolacej právomoci sa najvyšší súd sťažovateľkou vznesenými dovolacími námietkami (totožnými s tými, ktoré predostiera v ústavnej sťažnosti) zaoberal a rozhodol o nich, uvedené vylučuje právomoc ústavného súdu sa meritórne relevantnou časťou ústavnej sťažnosti, ktorá smeruje proti postupu krajského súdu v napadnutom konaní, zaoberať (obdobne IV. ÚS 468/2018, IV. ÚS 503/2021).

41. Vzhľadom na už uvádzané skutočnosti ústavný súd časť ústavnej sťažnosti smerujúcu proti postupu okresného súdu v napadnutom konaní a proti postupu krajského súdu v napadnutom konaní

odmietol podľa § 56 ods. 2 písm. a) zákona o ústavnom súde pre nedostatok právomoci na jej prerokovanie (bod 2 výroku tohto uznesenia).

III.2. K namietanému porušeniu základného práva na súdnu ochranu a základného práva vlastníť majetok, práva na spravodlivé súdne konanie a práva na pokojné užívanie majetku a čl. 14 dohovoru postupom najvyššieho súdu v napadnutom konaní:

42. Ústavný sud zistil, že sú splnené všetky ústavné a zákonné predpoklady na prijatie časti ústavnej sťažnosti sťažovateľky smerujúcej proti postupu najvyššieho súdu v napadnutom konaní, a preto časť ústavnej sťažnosti vo vymedzenom rozsahu (bod 1 výroku tohto uznesenia) prijal na ďalšie konanie (§ 56 ods. 5 zákona o ústavnom súde).

43. V konaní o ústavnej sťažnosti ústavný súd následne rozhodne aj o ďalších požiadavkách sťažovateľky v nej uplatnených.

III.3. K namietanému porušeniu čl. 12 ods. 1 a 2 ústavy postupom okresného súdu v napadnutom konaní, postupom krajského súdu v napadnutom konaní a postupom najvyššieho súdu v napadnutom konaní:

44. Vzhľadom na skutočnosť, že označené ustanovenia ústavy neupravujú základné ľudské práva a slobody, ktorých ochrany by bolo možné domáhať sa samostatne v konaní podľa čl. 127 ústavy, ústavný súd relevantnú časť ústavnej sťažnosti odmietol pri predbežnom prerokovaní podľa § 56 ods. 2 písm. g) zákona o ústavnom súde ako zjavne neopodstatnenú (bod 2 výroku tohto uznesenia).

III.4. K nariadeniu dočasného opatrenia:

45. Podľa § 130 zákona o ústavnom súde ústavný súd môže na návrh sťažovateľa rozhodnúť o dočasnom opatrení, ak to nie je v rozpore s verejným záujmom a ak by výkon napadnutého rozhodnutia, opatrenia alebo iného zásahu znamenal pre sťažovateľa väčšiu ujmu, než aká môže vzniknúť iným osobám, najmä uloží orgánu verejnej moci, ktorý podľa sťažovateľa porušil jeho základné práva a slobody, aby sa dočasne zdržal vykonávania právoplatného rozhodnutia, opatrenia alebo iného zásahu, a tretím osobám uloží, aby sa dočasne zdržali oprávnenia im priznaného právoplatným rozhodnutím, opatrením alebo iným zásahom.

46. V súlade s § 131 ods. 1 a 2 zákona o ústavnom súde dočasné opatrenie zaniká najneskoršie právoplatnosťou rozhodnutia ústavného súdu vo veci samej, ak ústavný súd nerozhodne o jeho skoršom zrušení. Dočasné opatrenie môže ústavný súd zrušiť aj bez návrhu, ak sa v priebehu konania ukáže, že pominuli dôvody, pre ktoré sa nariadilo, alebo sa ukáže, že tieto dôvody vôbec neboli dané.

47. Ustanovenie § 130 zákona o ústavnom súde predpokladá určitý test primeranosti medzi následkami, ktoré hrozia tým, že sa dočasné opatrenie nevydá, a následkami, ktoré sú spojené s dočasným opatrením. Obsah dočasného opatrenia nie je § 130 zákona o ústavnom súde vymedzený vyčerpávajúcim taxatívnym spôsobom, ale iba demonštratívne („najmä uloží orgánu verejnej moci... a tretím osobám uloží...“). Sťažovateľovi a ústavnému súde to poskytuje určitý priestor, aby obsah dočasného opatrenia čo najlepšie zodpovedal jeho účelu s ohľadom na špecifické okolnosti jednotlivých prípadov (m. m. I. ÚS 348/2020, IV. ÚS 175/2022).

48. S prihliadnutím na skutočnosti uvádzané v bode 31 tohto uznesenia ústavný súd zastáva názor, že prípadný prevod spoluvlastníckeho podielu k predmetným nehnuteľnostiam by postavil

sťažovateľku, ako aj prípadnú tretiu osobu do pozície právnej neistoty, a to v prípade úspechu sťažovateľky v konaní o ústavnej sťažnosti, ktorou vo svojej podstate napáda ústavnú udržateľnosť zamietnutia vzájomnej žaloby o určenie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, pričom nariadenie dočasného opatrenia nie je v rozpore s verejným záujmom. Prípadné nevydanie dočasného opatrenia by pre sťažovateľku znamenalo väčšiu ujmu, než aká môže vzniknúť žalobcovi uložením dočasného opatrenia, keďže ten o svoj spoluvlastnícky podiel nepríde, len s ním nebude môcť dočasne nakladať. Vzhľadom na uvedené skutočnosti rozhodol ústavný súd tak, ako to je uvedené v bode 3 výroku tohto uznesenia.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozhodnutiu ústavného súdu nemožno podať opravný prostriedok.

V Košiciach 10. mája 2022

Ladislav Duditš
predseda senátu