

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 2Cdo/74/2024  
Identifikačné číslo spisu: 1219205780  
Dátum vydania rozhodnutia: 26.06.2024  
Meno a priezvisko: Mgr. Katarína Katková  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2024:1219205780.2

## ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Trubanovej, PhD. a členiek senátu Mgr. Kataríny Katkovej a JUDr. Viery Nevedelovej, v spore žalobcu VISTA TOWER a. s., Bratislava, Lazaretská 7, IČO: 36 360 210, zastúpeného advokátskou kanceláriou G. Lehnert, s. r. o., Bratislava, Budova ORBIS, Rajská 7, IČO: 31 347 762, proti žalovanému COOP PRODUKT SLOVENSKO, Bratislava, Mliekarenská 10, IČO: 00 168 637, zastúpenému Advokátska kancelária Ivan Syrový, s. r. o., Bratislava, Kadnárova 83, IČO: 47 232 765, o nahradenie prejavu vôle žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy, vedenom pôvodne na Okresnom súde Bratislava II (aktuálne na Mestskom súde Bratislava IV) pod sp. zn. 31C/40/2019, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 26. októbra 2021 sp. zn. 5Co/73/2021, takto

### rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a .

Žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

### Odôvodnenie

1. Okresný súd Bratislava II (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „prvoinštančný súd“) rozsudkom z 10. decembra 2020 č. k. 31C/40/2019-169 žalobu žalobcu zamietol (I. výrok) a žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v plnom rozsahu s tým, že o výške náhrady trov bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku (II. výrok).

1.1. Z odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie vyplýva, že žalobca sa žalobou domáhal nahradenia vyhlásenie (prejavu) vôle žalovaného tak, že ako predávajúci uzatvára kúpnu zmluvu so žalobcom ako kupujúcim o predaji nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXX vedenom Okresným úradom K., katastrálnym odborom, pre k. ú. N., okres K., obec I., a to pozemku reg. „C“, parc. č. 181/2, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 3.069 m<sup>2</sup>, parc. č. 181/5, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 172 m<sup>2</sup>, budova súpisné číslo XX (ďalej len „nehnutelnosti“).

1.2. Súd prvej inštancie zistil, že vlastníkom nehnuteľností je žalovaný.

1.3. Z rezervačnej zmluvy z 1. júla 2019 (ďalej len „rezervačná zmluva“ alebo „zmluva“) vyplynulo, že žalobca označený ako „záujemca o kúpu“ a žalovaný označený ako „predávajúci“ uzatvorili zmluvu, v ktorej sa žalovaný zaviazal rezervovať záujemcovi nehnuteľnosti (pozemky parc. č. 181/2, č. 181/5 a budovu súpisné číslo XX, nachádzajúce sa v k. ú. N.).

1.4. Listom z 23. septembra 2019 označeným ako „Zaslanie návrhu kúpnej zmluvy“ žalobca vyzval žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bude prevod nehnuteľností za kúpnu cenu v celkovej výške 900.000 eur.

1.5. Zo vzájomnej e-mailovej komunikácie a z návrhu kúpnej zmluvy odoslanej žalobcom súd prvej inštancie zistil, že žalobca požadoval uzatvorenie kúpnej zmluvy, pričom predmetom prevodu mali byť nehnuteľnosti, prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy a komunikácie označené v prílohe č. 1 návrhu kúpnej zmluvy.

1.6. V Oznámení o ukončení rokovaní zo 14. novembra 2019 žalovaný oznámil žalobcovi, že sa rozhodol ukončiť rokovanie so žalobcom.

1.7. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 50a ods. 1, 2, 3, § 51 Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“ alebo „OZ“).

1.8. Z nesporných skutkových tvrdení ako aj z vykonaného dokazovania bolo zrejmé, že medzi žalobcom a žalovaným bola dňa 7. januára 2019 uzatvorená rezervačná zmluva. Žiadna iná písomná zmluva medzi žalobcom a žalovaným uzatvorená nebola. Práve od rezervačnej zmluvy žalobca odvodzoval aj svoj nárok na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom mal byť prevod vlastníctva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX vedenom Okresným úradom K., katastrálnym odborom, a to za kúpnu cenu v celkovej výške 900.000 eur.

1.9. Jedinou spornou otázkou medzi žalobcom a žalovaným bola práve otázka posúdenia rezervačnej zmluvy z hľadiska jej účinkov.

1.10. Podľa názoru súdu prvej inštancie, ak sa chcel žalobca úspešne domôcť ním uplatneného nároku na uzatvorenie kúpnej zmluvy so žalovaným, bolo potrebné, aby preukázal existenciu takých skutočností, z ktorých by vyplývala existencia povinnosti žalovaného uzatvoriť so žalobcom kúpnu zmluvu s obsahom a za podmienok uvedených v žalobnom petite.

1.10.1. Súd prvej inštancie podotkol, že i keď rezervačná zmluva nebola označená ako zmluva o budúcej zmluve, nič nebránilo tomu, aby nemohla byť posudzovaná ako zmluva o budúcej zmluve, ak by obsahovala podstatné náležitosti vymedzené Občianskym zákonníkom pre zmluvu o budúcej zmluve.

1.10.2. Účelom zmluvy o budúcej zmluve je zabezpečiť jej uzatvorenie v budúcnosti. Zmluva o budúcej zmluve je výslovne upravená v § 50a Občianskeho zákonníka. Zo zmluvy o budúcej zmluve vzniká povinnosť jednej alebo oboch zmluvných strán určiť zmluvu uzatvoriť v dohodnutej dobe. Tento záväzok je vynútiteľný žalobou. Oprávnená strana sa môže do jedného roka od doby, kedy mala byť zmluva uzavretá, domáhať, aby súd prejav vôle účastníka, ktorý zmluvu neuzavrel, resp. odmietol uzavrieť, nahradil svojím rozhodnutím. Pokiaľ v dohodnutej dobe nedôjde k uzavretiu zmluvy, alebo účastník, ktorý sám chce zmluvu uzavrieť, nepožiada o takéto substituujúce rozhodnutie, záväzok o budúcej zmluve zanikne uplynutím času.

1.10.3. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“ alebo „dovolačný súd“) v rozsudku z 28. mája 2007 sp. zn. 1Cdo/125/2006 konštatoval, že podstata zmluvy o budúcej zmluve spočíva v tom, že si jej subjekty v súlade so širokou zmluvnou slobodou (voľnosťou) písomne zhodne, a tým aj záväzne dojednávajú, že spolu do dohodnutej doby uzavrujú budúcu (tiež hlavnú) zmluvu, na ktorej podstatných náležitostiach sa musia dohodnúť. Samotná možnosť uzavrieť zmluvu o budúcej zmluve teda nevyplýva len explicitne z § 50a OZ, ale vychádza už zo zmluvnej slobody (voľnosti), konkrétne § 51 OZ, podľa

ktorého účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona. Podľa ustáleného názoru najvyššieho súdu ide pri dohode o budúcej zmluve o tzv. kontraktačnú povinnosť, čiže povinnosť do určitej doby urobiť právny úkon, ktorého predmetom bude iná - hlavná zmluva. Zmluvou o budúcej zmluve sa subjekty môžu zaviazat' do určitého času napríklad uzavrieť kúpnu zmluvu, previesť obchodný podiel.

1.10.4. Pre platnosť zmluvy o budúcej zmluve sa podľa § 50a OZ vyžaduje, aby bola uzavretá v písomnej forme a zároveň, aby v nej bola uvedená doba, dokedy zmluvné strany budúcu zmluvu uzavruť, ako aj podstatné náležitosti zmluvy, ktorá je predmetom zmluvy o budúcej zmluve.

1.10.5. Vo všeobecnosti platí, že zmluva o budúcej zmluve musí mať rovnaké náležitosti ako zmluva, ktorá má byť uzavretá v budúcnosti. Najvyšší súd v rozhodnutí z 31. januára 2008 sp. zn. 5Cdo/42/2007 uviedol, že zmluva o budúcej zmluve sa vždy viaže na inú zmluvu, ktorá sa má na jej základe uzavrieť, v dôsledku čoho obsah i náležitosti zmluvy o budúcej zmluve závisia od toho, aká zmluva má byť uzavretá. Nie je mysliteľné, aby uzavretie zmluvy o budúcej zmluve vyžadovalo inú formu prejavu než zmluva, ktorou sa realizuje jej ekonomický cieľ. Dohoda o budúcej zmluve musí obsahovať všetky nevyhnutné obsahové a formálne náležitosti budúcej zmluvy a ako právny úkon musí tiež vyhovovať všeobecným náležitostiam právnych úkonov stanoveným v ustanoveniach § 34 a nasl. Občianskeho zákonníka. Medzi významné požiadavky dohody o budúcej zmluve teda patria náležitosti vôle a jej prejavu. Náležitosťami prejavu vôle sú zrozumiteľnosť, určitosť a v niektorých prípadoch i forma prejavu. Ak chýba čo i len jedna z podstatných náležitostí dohody o budúcej zmluve ustanovených zákonom, má to za následok neplatnosť takejto dohody.

1.10.6. I z rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 1Cdo/180/2009 vyplýva, že ak budúcou zmluvou má byť kúpna zmluva, potom treba vychádzať z § 588 OZ, podľa ktorého kúpna zmluva je dvojstranný právny úkon, na vznik ktorého je potrebný zhodný prejav vôle (konsenz) zmluvných strán, teda akceptácia návrhu (oferty) obsahujúceho podstatné náležitosti zmluvy. Včasné prehlásenie urobené osobou, ktorej bol návrh na uzavretie zmluvy určený, alebo iné jej včasné konanie, z ktorého možno vyvodit' jej súhlas, je prijatie návrhu (§ 43c ods. 1 Občianskeho zákonníka). Zmluvy o prevode nehnuteľností musia mať písomnú formu a prejavy účastníkov musia byť na tej istej listine (§ 46 ods. 1, 2 OZ). K uzavretiu zmluvy o prevode nehnuteľností nedôjde v dôsledku akéhokoľvek včasného prehlásenia adresáta návrhu (obláta) o prijatí návrhu, ale len v dôsledku prehlásenia prejaveneho písomnou formou na tej istej listine ako návrh na uzavretie zmluvy. Z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu (§ 588 OZ). Na vznik kúpnej zmluvy teda treba zhodný prejav vôle predávajúceho a kupujúceho o predmete kúpy, jeho cene a predávajúci musí mať vôľu predmet kúpy predat' a kupujúci musí mať vôľu tento predmet prevodu kúpiť.

1.11. Súd prvej inštancie poukázal na to, že § 50a OZ ustanovuje podstatné náležitosti zmluvy o budúcej zmluve, ktorými sú okrem písomnej formy aj uvedenie podstatných náležitostí budúcej zmluvy i doby, do ktorej má byť zmluva uzatvorená.

1.11.1. Po preskúmaní obsahu rezervačnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným súd prvej inštancie konštatoval, že zmluva neobsahuje ani jednu z uvedených náležitostí, a preto ju nie je možné považovať za zmluvu o budúcej zmluve v zmysle § 50a OZ.

1.11.2. Povinnosti žalovaného boli v rezervačnej zmluve vymedzené v čl. II zmluvy, v ktorom sa žalovaný zaviazal rezervovať žalobcovi v zmluve vymedzené nehnuteľnosti a neuzatvoriť s iným záujemcom o kúpu kúpnu, záložnú, rezervačnú, zmluvu o budúcej zmluve alebo iné obdobné zmluvy po dobu 90 dní a zároveň poskytnúť žalobcovi potrebnú súčinnosť pri vykonávaní auditu, t. j. poskytnúť mu súčinnosť pri preskúmaní a preverení možnosti riadneho a legálneho dopravného napojenia nehnuteľností.

1.11.3. Z takto formulovaného ustanovenia čl. II zmluvy v žiadnom prípade nemožno odvodiť, že by sa

žalovaný zaviazal uzatvoriť so žalobcom budúcu kúpnu zmluvu. Žalovanému zo zmluvy vyplývala iba povinnosť zdržať sa po určenú dobu 90 dní nakladania s nehnuteľnosťami a poskytnúť žalobcovi určenú súčinnosť. K inému záveru nemožno dospieť ani použitím pravidiel vymedzených v § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

1.11.4. Podľa názoru súdu prvej inštancie zmluva uzatvorená medzi žalobcom a žalovaným je z hľadiska svojho obsahu zmluvou nepomenovanou v zmysle § 51 OZ. Napriek tomu, že rezervačná zmluva je nepomenovanou zmluvou, v praxi sa vyskytuje pomerne často, a to najmä v súvislosti s predajom nehnuteľností. Rezervačnú zmluvu rozhodne nie je možné zamieňať alebo stotožňovať so zmluvou o budúcej zmluve.

1.11.5. Účelom rezervačnej zmluvy je iba rezervovanie nehnuteľnosti pre kupujúceho. V rezervačnej zmluve nebýva obsiahnutá povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu, ani povinnosť uzavrieť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, čo platí aj pre zmluvu uzatvorenú medzi žalobcom a žalovaným.

1.11.6. Z obsahu zmluvy i z podaní a prednesov žalobcu bolo zrejmé, že pri uzatváraní zmluvy ešte nebolo jasné, či žalobca zmluvu vôbec chce uzatvoriť, pričom jeho rozhodnutie malo závisieť od výsledkov zisťovaní (auditu), ktorý chcel vykonávať práve v dohodnutej 90-dňovej dobe, počas ktorej mal nehnuteľnosť rezervovanú.

1.11.7. Účelom rezervačnej zmluvy bolo iba krátkodobo rezervovať nehnuteľnosť pre kupujúceho za účelom prípravy podkladov, dokumentov a zmlúv (príprava kúpnej zmluvy, zadováženie ďalších informácií o nehnuteľnosti). Rezervačná zmluva obsahovala len deklaratórne vyhlásenia o úmysle uzavrieť v budúcnosti kúpnu zmluvu. Záväznosť rezervačnej zmluvy spočívala najmä v tom, aby žalovaný ako vlastník svoju nehnuteľnosť dočasne nepredal žiadnej tretej osobe (aby bola rezervovaná v prospech žalobcu) a poskytol súčinnosť žalobcovi pri zisťovaní potrebných informácií o nehnuteľnosti.

1.12. K záveru o existencii záväzku žalovaného uzatvoriť so žalobcom kúpnu zmluvu nemožno dospieť ani pri použití výkladových pravidiel vymedzených v § 35 ods. 2 OZ. Ustanovenie § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka predpokladá, že o obsahu právneho úkonu môže vzniknúť pochybnosť z hľadiska jeho určitosti alebo zrozumiteľnosti a pre taký prípad formuluje výkladové pravidlá, ktoré ukládajú súdu, aby tieto pochybnosti odstránil výkladom založeným na tom, že okrem jazykového vyjadrenia právneho úkonu vyjadreného slovne (nie teda konkludentne podľa § 35 ods. 3 OZ) podrobí skúmaniu i vôľu (úmysel) konajúcich osôb.

1.12.1. Jazykové vyjadrenie právneho úkonu zachytené v zmluve musí byť preto najprv vykladané prostriedkami gramatickými (z hľadiska možného významu jednotlivých použitých pojmov), logickými (z hľadiska nadväznosti použitých pojmov), či systematickými (z hľadiska zaradenia pojmov v štruktúre celého právneho úkonu). Súd môže na základe vykonaného dokazovania posúdiť, aká bola skutočná vôľa strán v čase uzatvárania zmluvy. Podmienkou pre to, aby mohol prihliadnuť k vôľi strán je, aby nebola v rozpore s tým, čo vyplýva z jazykového vyjadrenia úkonu. Výkladom tak možno zisťovať iba obsah právneho úkonu, nemožno ním prejav vôle dopĺňovať.

1.12.2. Interpretácia obsahu právneho úkonu súdom podľa § 35 ods. 2 OZ nemôže byť považovaná za nahradenie, prípadne zmenu už urobených prejavov vôle, keďže použitie zákonných výkladových pravidiel smeruje iba k tomu, aby obsah právneho úkonu vyjadreného slovami, ktorý urobili účastníci o vzájomnej dohode, bol vyložený v súlade so stavom, ktorý existoval v čase ich zmluvného dojednanja.

1.13. Ak sa žalovaný zaviazal pre žalobcu po určitú dobu rezervovať nehnuteľnosť, nemožno dospieť k záveru, že sa zaviazal žalobcovi túto nehnuteľnosť aj odpredať, alebo so žalobcom uzatvoriť akúkoľvek zmluvu. Aj Krátky slovník slovenského jazyka uvádza pri slove „rezervovať“ ako jeho významy slová vopred zaistiť, zaistiť, vyhradiť, vyhradzovať.

1.13.1. Pri použití žiadneho z uvedených významov slova rezervovať však nemožno dospieť k takému

výkladu čl. II rezervačnej zmluvy, z ktorého by vyplývala žalovanému povinnosť uzatvoriť so žalobcom kúpnu zmluvu.

1.14. Pokiaľ ide o skutkové tvrdenia žalobcu, že bolo úmyslom žalovaného odpredať žalobcovi nehnuteľnosti, t. j. že bolo aj úmyslom účastníkov rezervačnej zmluvy zaviazať sa uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu, súd prvej inštancie zdôraznil, že vôľa účastníkov právneho úkonu môže slúžiť iba ako prostriedok jeho výkladu, nemožno ňou obsah právneho úkonu meniť alebo dopĺňovať.

1.14.1. Keďže rezervačná zmluva uzatvorená medzi žalobcom a žalovaným jednoznačne vymedzuje záväzky žalovaného, pričom záväzok uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu v nej vymedzený nie je, nemožno ho doplniť iba na základe vôle, ktorú mali v priebehu kontraktčného procesu účastníci rezervačnej zmluvy prejavíť.

1.14.2. Z tohto dôvodu súd prvej inštancie nepovažoval za účelné vykonať dokazovanie výsluchmi svedkov a štatutárov strán sporu.

1.15. Súd prvej inštancie dodal, že žalovaný predložil žalobcovi svoj vlastný návrh kúpnej zmluvy. I keď žalobca tvrdil, že tento návrh nikdy neodmietol, z jeho skutkových vyjadrení, ako aj zo záznamov z rokovaní, resp. zo vzájomnej komunikácie vyplynulo, že žalobca chcel tento návrh modifikovať. Prijatie návrhu, ktoré obsahuje dodatky, výhrady, obmedzenia alebo iné zmeny, je v zmysle § 44 OZ novým návrhom. Pokiaľ teda žalobca neakceptoval návrh žalovaného, žalovaný už týmto návrhom nemôže byť žiadnym právne relevantným spôsobom viazaný.

1.16. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 2 Civilného sporového poriadku v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „CSP“).

2. Krajský súd v Bratislave (ďalej len „krajský súd“ alebo „odvolací súd“) na odvolanie žalobcu rozsudkom z 26. októbra 2021 č. k. 5Co/73/2021-223 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil (prvý výrok) a žalovanému priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % (druhý výrok).

2.1. Z odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu vyplýva, že žalovaný (predávajúci) sa v rezervačnej zmluve zaviazal: 1/ rezervovať záujemcovi o kúpu v zmluve vymedzené nehnuteľnosti za podmienok dojednaných v tejto zmluve, a to od okamihu jej uzatvorenia do okamihu uplynutia lehoty 90 dní od jej uzavretia, 2/ neuzatvoriť s iným záujemcom o kúpu kúpnu, záložnú, rezervačnú, zmluvu o budúcej zmluve alebo inú obdobnú zmluvu po dobu 90 dní, 3/ poskytnúť kupujúcemu potrebnú súčinnosť pri vykonávaní auditu, t. j. poskytnúť mu súčinnosť pri preskúmaní a preverení možnosti riadneho a legálneho dopravného napojenia nehnuteľností, ktorého kladný záver podmieňuje na strane kupujúceho uzatvorenie kúpnej zmluvy.

2.2. Podľa názoru odvolacieho súdu, pokiaľ sa žalovaný zaviazal pre žalobcu po určitú dobu rezervovať nehnuteľnosť, nemožno dospieť k záveru, že sa zaviazal žalobcovi túto nehnuteľnosť aj odpredať. Vychádzal z významu výrazu rezervovať, teda vopred zaistiť, vyhradiť, pričom pri použití žiadneho z uvedených významov slova rezervovať však nemožno dospieť k takému výkladu čl. II rezervačnej zmluvy, z ktorého by vyplývala žalovanému povinnosť uzatvoriť so žalobcom kúpnu zmluvu.

2.3. Ak rezervačná zmluva jednoznačne vymedzovala záväzky žalovaného a záväzok uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu v nej vymedzený nebol, nemožno ho doplniť iba na základe vôle, ktorú mali v priebehu kontraktčného procesu účastníci rezervačnej zmluvy prejavíť.

2.3.1. V tejto súvislosti odvolací súd poukázal na uznesenie Ústavného súdu Českej republiky z 13. septembra 2007 sp. zn. III. ÚS 1005/07, nálezy Ústavného súdu Českej republiky zo 14. apríla 2005 sp. zn. I. ÚS 625/03 a z 12. septembra 2016 sp. zn. II. ÚS 565/16 a nález Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) z 3. júla 2008 sp. zn. I. ÚS 242/07.

2.4. Podľa názoru odvolacieho súdu ani pri použití naznačených výkladových pravidiel nemožno dospieť k záveru, že uzavretá zmluva obsahuje záväzok žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy, resp. že žalovaný v čase jej uzavretia takúto vôľu mal.

2.4.1. V zmluve celkom absentuje explicitný záväzok žalovaného uzavrieť do dohodnutej doby kúpnu zmluvu. Návrh znenia zmluvy pripravoval a predložil žalovaný, označil ju ako zmluvu rezervačnú, nie zmluvu o budúcej zmluve, pričom medzi týmito rozlišoval, čo vyplýva z čl. II bodu 2. zmluvy, keď sa zaviazal neuzatvoriť s iným záujemcom o kúpu, okrem iného, tak rezervačnú zmluvu, ako aj zmluvu o budúcej zmluve.

2.4.2. Odvolací súd (zhodne s názorom súdu prvej inštancie) konštatoval, že rezervačnú zmluvu nie je možné zamieňať alebo stotožňovať so zmluvou o budúcej zmluve. Účelom rezervačnej zmluvy je iba rezervovanie nehnuteľnosti pre kupujúceho a nebýva v nej obsiahnutá povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu, ani povinnosť uzavrieť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, čo platí aj pre zmluvu uzatvorenú medzi žalobcom a žalovaným.

2.4.3. Rezervačná zmluva neobsahovala záväzok žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy a žalovaný sa v rezervačnej zmluve nezaviazal k uzavretiu budúcej kúpnej zmluvy, nakoľko jej podmienky neboli v čase uzavretia rezervačnej zmluvy stranami prerokované, práve preto zmluvné strany pristúpili k uzavretiu zmluvy rezervačnej a nie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

2.5. Ak aj jazykový výklad je len prvotným priblížením sa ku skutočnému významu zmluvného dojednania, pričom skutočná vôľa smeruje k inému významu zmluvného dojednania a túto skutočne inú vôľu sa podarí v súdnom konaní ozrejmiť, táto skutočná vôľa má prednosť pred doslovným významom textu zmluvy.

2.5.1. V danom prípade práve výslovné zmluvné dojednanie celkom absentuje a za daného stavu by zisťovanie vôle konajúcej strany zmluvy predstavovalo neprípustné nahrádzanie, či dopĺňanie prejavu vôle ohľadne obsahu právneho úkonu, ktorého platnosť inak sporná nebola a záväzky žalovaný dodržal podľa podmienok v zmluve dohodnutých.

2.6. Odvolací súd poukázal na skutočnosť zistenú z katastra nehnuteľností (§ 185 ods. 2 CSP), že novým vlastníkom nehnuteľností sa na základe kúpnej zmluvy I. z 29. decembra 2020 stala spoločnosť BL, s. r. o.

2.6.1. Zmluva o budúcej zmluve (§ 50a OZ) pôsobí len medzi účastníkmi tejto zmluvy. Nedodržanie záväzku budúceho predávajúceho vyplývajúceho zo zmluvy o budúcej zmluve a následné uzavretie kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti s tretou osobou nespôsobuje bez ďalšieho neplatnosť kúpnej zmluvy v zmysle § 39 OZ, avšak práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o budúcej zmluve zaniknú pre nemožnosť plnenia.

2.7. Podľa názoru odvolacieho súdu súd prvej inštancie riadne zistil skutkový stav veci, vykonal riadne dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 185 ods. 1, 2, 3 CSP) z hľadiska posúdenia opodstatnenosti žaloby a výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil (§ 191 CSP), pričom na ich základe dospel k správnym skutkovým a právnym záverom, ktoré v napadnutom rozhodnutí aj náležite, jasne a výstižne odôvodnil (§ 220 ods. 1, 2 CSP).

2.8. Odvolací súd rozhodol o nároku na náhradu trov odvolacieho konania podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a žalovanému, ktorý v odvolacom konaní mal plný úspech, priznal odvolací súd nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu žalobca (ďalej len „žalobca“ alebo „dovolateľ“) podal dovolanie, prípustnosť ktorého vyvodzoval z § 420 písm. f) CSP.

3.1. Poukázal na to, že v konaní bol sporným najmä výklad obsahu rezervačnej zmluvy, a teda skutočnosť, či vôľa strán prejavená v rezervačnej zmluve smerovala k tomu, že z rezervačnej zmluvy bol žalovaný zaviazaný uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu, ak ho na jej uzavretie do určitej doby on vyzve.

3.2. Ak súdy oboch inštancií dospeli k záveru, že z doslovného znenia rezervačnej zmluvy nevyplýval záväzok žalovaného uzavrieť s ním budúcu kúpnu zmluvu, bol potom súd prvej inštancie povinný ním navrhované dôkazy (výsluch svedkov) vykonať.

3.3. Zisťovanie skutočnej vôle zmluvných strán nemôže byť za žiadnych okolností považované za neprípustné nahrádzanie alebo dopĺňanie vôle zmluvných strán ohľadom obsahu právneho úkonu urobeného písomne, ako to uviedol odvolací súd.

3.3.1. Skutočná vôľa môže byť len jedna a je buď v súlade s jazykovým prejavom zachyteným v písomnom právnom úkone alebo rozpore s ním. A práve vtedy, ak je v súdnom konaní zistený a preukázaný rozpor medzi skutočnou vôľou strán sporu a jej jazykovým prejavom zachyteným v písomnom právnom úkone, tak podľa ustálenej rozhodovacej praxe má skutočná vôľa prednosť pred doslovným významom textu zmluvy.

3.3.2. Pokiaľ on navrhoval za účelom preukázania skutočnej vôle strán sporu dokazovanie výsluchom ním navrhnutých svedkov, bolo potrebné považovať postup súdu prvej inštancie, ktorý odmietol takéto dôkazy vykonať, ako aj postup súdu druhej inštancie, ktorý sa s týmto záverom stotožnil, za procesne nesprávny, ktorým zároveň došlo k porušeniu jeho práva na spravodlivý súdny proces.

3.4. On od začiatku súdneho konania vo všetkých svojich písomných podaniach poukazoval na to, že skutočná vôľa zmluvných strán bola iná ako odvodzoval súd prvej inštancie z doslovného znenia rezervačnej zmluvy, a že túto skutočnú vôľu strán sporu je možné vyčítať aj z okolností, za ktorých došlo k uzavretiu rezervačnej zmluvy i z následného správania žalovaného, pričom na preukázanie svojich tvrdení predložil aj listinné dôkazy a navrhoval výsluch svedkov, ktoré mohli objasniť skutočnú vôľu zmluvných strán.

3.4.1. Ak súd prvej inštancie nevykonal navrhované dôkazy (výsluchy svedkov), potom jeho závery neodzrkadľujú skutkový stav, ktorý by bol inak zistiteľný, ak by súd prvej inštancie vykonal navrhované dokazovanie a následné posúdenie všetkých vykonaných dôkazov v ich vzájomnej súvislosti v zmysle § 191 CSP.

3.5. Úlohou súdu prvej inštancie, ako aj odvolacieho súdu v prebiehajúcom konaní bolo zistiť skutočnú vôľu zmluvných strán, pričom došlo k zásahu do jeho ďalších práv (iných ako bol predmet sporu), a to práva na vymáhanie náhrady škody, ktorá mu reálne vznikla v dôsledku neuzavretia budúcej kúpnej zmluvy zo strany žalovaného.

3.6. Súd prvej inštancie uviedol svoje predbežné právne posúdenie veci (§ 181 ods. 2 CSP) až na prvom pojednávaní konanom dňa 10. decembra 2020 (keďže v tejto veci sa neuskutočnilo predbežné prejednanie sporu podľa § 168 a nasl. CSP), na ktorom sa dozvedel, že ním tvrdené skutočnosti ohľadom existencie záväzku žalovaného uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu, ktoré mali podľa jeho tvrdenia vyplývať aj z písomného znenia rezervačnej zmluvy, ako aj z iných skutočností, považoval súd prvej inštancie za nepreukázané. Aj z tohto dôvodu trval na vykonaní dôkazov výsluchom ním navrhnutých svedkov.

3.7. Nevykonanie týchto dôkazov možno kvalifikovať ako porušenie práva na spravodlivé súdne konanie v zmysle čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“). V práve na spravodlivý proces je obsiahnutá aj ďalšia zásada, ktorá je garantovaná ústavou, a to rovnosť zbraní (čl. 47 ods. 3 ústavy), ktorá je definovaná v čl. 6 CSP.

3.7.1. Z práva na spravodlivý súdny proces v zmysle konštantnej judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“) vyplýva aj povinnosť súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentami, odôvodneniami a návrhmi na vykonanie dôkazov strán s výhradou, že tieto majú význam pre rozhodnutie (Kraska c/a Švajčiarsko z 29. apríla 1993).

3.8. Vzhľadom na uvedené navrhol, aby najvyšší súd zrušil rozsudok odvolacieho súdu i súdu prvej inštancie a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

4. Žalovaný vo vyjadrení k dovolaniu uviedol, že sa stotožňuje s rozsudkom odvolacieho súdu a považuje ho za vecne správny.

4.1. Mal za to, že žalobcom prezentovaný názor vo vzťahu k porušeniu práva na spravodlivý proces tým, že neboli vykonané ním navrhované dôkazy, nie je správny. Pod právo na spravodlivý proces nie je možné subsumovať to, že súd prvej alebo druhej inštancie odmietne vykonať navrhované dôkazy jednej zo sporových strán, pokiaľ takéto považuje vo vzťahu ku konaniu za irelevantné (uznesenie najvyššieho súdu zo 17. mája 2017 sp. zn. 3Cdo/55/2017).

4.2. Najvyšší súd i v uznesení z 30. októbra 2019 sp. zn. 1Cdo/66/2019 konštatoval, že z práva na spravodlivý súdny proces ale pre procesnú stranu nevyplýva právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami. Jeho súčasťou nie je ani právo procesnej strany vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom a dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov.

4.3. Z uvedených právnych názorov najvyššieho súdu je jednoznačné, že dovolanie v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP nie je možné oprieť o nevykonanie navrhnutých dôkazov žalobcu.

4.4. Vzhľadom na uvedené navrhol, aby dovolací súd dovolanie zamietol (§ 448 CSP) a priznal mu nárok na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v zákonnej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana sporu, v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), zastúpená advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), skúmal, či sú splnené aj ďalšie podmienky dovolacieho konania a predpoklady prípustnosti dovolania.

6. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP). Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f) CSP, je (procesnou) povinnosťou dovolateľa v dovolaní uviesť, z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania a náležitým spôsobom označiť dovolací dôvod (§ 420 alebo § 421 CSP v spojení s § 431 ods. 1 CSP a § 432 ods. 1 CSP). V dôsledku spomenutej viazanosti dovolací súd neprejednáva dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom.

7. V danom prípade žalobca namietal vadu zmätočnosti konania v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP, podľa ktorého je dovolanie prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

8. Hlavnými znakmi charakterizujúcimi procesnú vadu v zmysle § 420 písm. f) CSP je a) zásah súdu do práva na spravodlivý proces a b) nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci procesnej strane, aby svojou procesnou aktivitou uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia, a to v takej miere (intenzite), v dôsledku ktorej došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

9. Podstatou práva na spravodlivý proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom; integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce

súdne konanie. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle citovaného ustanovenia treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca, a ktoré (porušenie) tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strany sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonávaným dôkazom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a na rozhodnutie o riadne uplatnenom nároku spojené so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti).

10. Z hľadiska prípustnosti dovolania v zmysle § 420 písm. f) CSP nie je významný subjektívny názor dovolateľa tvrdiaceho, že sa súd dopustil vady zmätočnosti v zmysle tohto ustanovenia; rozhodujúce je výlučne zistenie (záver) dovolacieho súdu, že k tejto procesnej vade skutočne došlo (porovnaj sp. zn. 3Cdo/41/2017, 3Cdo/214/2017, 8Cdo/5/2017, 8Cdo/73/2017).

11. Dovolateľ, vychádzajúc z obsahu jeho dovolania (§ 124 CSP), namieta vady v procese dokazovania.

12. Dokazovanie je časť civilného súdneho konania, v rámci ktorej si súd vytvára poznatky potrebné na rozhodnutie vo veci. Právomoc konať o veci, ktorej sa návrh týka, v sebe obsahuje právomoc posúdiť, či a aké dôkazy na zistenie skutkového stavu sú potrebné, a akým spôsobom sa zabezpečí dôkaz na jeho vykonanie (I. ÚS 52/03). V dokazovaní sa súd obmedzuje len na zisťovanie skutkových poznatkov (poznatkov o skutkových okolnostiach, ktoré zakladajú a odôvodňujú prejednávaný nárok). Posúdenie návrhov na vykonanie dokazovania a rozhodnutie, ktoré z nich budú v rámci dokazovania vykonané, je vždy vecou súdu (viď § 185 ods. 1 CSP), a nie strán sporu.

13. Hodnotenie dôkazov je činnosť súdu, pri ktorej hodnotí vykonané dôkazy z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie. Aktuálna procesná právna úprava vychádza zo zásady voľného hodnotenia dôkazov, majúcej základ v ústavnom princípe nezávislosti súdov. Táto zásada, vyplývajúca z čl. 15 základných princípov Civilného sporového poriadku, normatívne rozvinutá v § 191 ods. 1 CSP znamená, že záver, ktorý si sudca z vykonaných dôkazov urobí, je vecou jeho vnútorného presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu. Postup sudcu ale neznamená, že sudca nie je viazaný ústavnými princípmi predvídateľnosti a zákonnosti rozhodnutia. Naopak, konečné meritorne rozhodnutie musí vykazovať logickú, funkčnú a teleologickú zhodu s priebehom konania.

14. V súlade s judikatúrou ústavného súdu najvyšší súd ustálil svoju judikatúru (napr. rozhodnutia sp. zn. 4Cdo/100/2018, 5Cdo/202/2018, 5Cdo/138/2018) tak, že procesnému právu strany sporu navrhovať dôkazy zodpovedá povinnosť súdu nielen o vznesených návrhoch (a dôkazoch) rozhodnúť, ale tiež, pokiaľ im nevyhoví, vo svojom rozhodnutí odôvodniť, z akých dôvodov tak neurobil. Nevyhovenie dôkaznému návrhu strany sporu možno založiť len tromi dôvodmi. Prvým je argument, podľa ktorého tvrdená skutočnosť, ku ktorej overeniu alebo vyvráteniu je navrhnutý dôkaz, je bez relevantnej súvislosti s predmetom konania, ďalším je argument, podľa ktorého dôkaz neoverí/nevyvráti tvrdenú skutočnosť, čiže vo väzbe na toto tvrdenie nedisponuje vypovedacou potenciou. Tretím je nadbytočnosť dôkazu, t. j. argument, podľa ktorého určité tvrdenie, ku ktorému overeniu alebo vyvráteniu je dôkaz navrhovaný, bolo už doterajším konaním bez dôvodných pochybností overené alebo vyvrátené. Ak tieto dôvody zistené neboli, súd postupuje v rozpore s čl. 46 ods. 1 a čl. 48 ods. 2 ústavy, ktoré garantujú pre stranu sporu ústavné právo na spravodlivý proces, čiže táto dôkazná vada (tzv. opomenuté dôkazy) takmer vždy založí nielen nepreskúmateľnosť vydaného rozhodnutia pre nedostatok dôvodov, ale súčasne tiež jeho protiústavnosť.

15. Pokiaľ žalobca namietal, že v konaní neboli vykonané ním navrhnuté dôkazy (výsluchy svedkov), dovolací súd vo všeobecnosti uvádza, že kým navrhovanie dôkazov je právom a zároveň procesnou povinnosťou strán sporu, len súd rozhodne, ktorý z označených (navrhnutých) dôkazov vykoná (porovnaj § 185 ods. 1 CSP). Uvedené predstavuje prejav zákonnej právomoci súdu korigovať návrhy strán na vykonanie dokazovania sledujúc tak rýchly a hospodárny priebeh konania a súčasne zabezpečiť,

aby sa zisťovanie skutkového stavu dokazovaním držalo v mantineloch predmetu konania, a aby sa neuberalo smerom, ktorý z pohľadu podstaty prejednávanej veci nie je relevantný.

16. Z ustálenej rozhodovacej praxe ústavného súdu zároveň vyplýva, že zásah do základného práva na súdnu ochranu či práva na spravodlivý proces by v tejto súvislosti bolo možné konštatovať len vtedy, ak by záver všeobecného súdu o nevykonaní stranou navrhovaného dôkazu bol zjavne neodôvodnený, chýbala by mu predchádzajúca racionálna úvaha konajúceho súdu vychádzajúca z priebehu konania a stavu dokazovania v jeho rámci, či vtedy, ak by nevykonaním navrhnutého dôkazu bola strana postavená do podstatne nevýhodnejšej pozície ako druhá strana v konaní (I. ÚS 350/08).

17. Podľa názoru dovolacieho súdu ale o tento prípad v prejednávanej veci nešlo. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia primerane vysvetlil, z akého dôvodu nevyhovел návrhu žalobcu na doplnenie dokazovania.

17.1. Súd prvej inštancie konštatoval, že povinnosti žalovaného boli v rezervačnej zmluve vymedzené v čl. II zmluvy, v ktorom sa žalovaný zaviazal rezervovať žalobcovi v zmluve vymedzené nehnuteľnosti a neuzatvoriť s iným záujemcom o kúpu kúpnu, záložnú, rezervačnú, zmluvu o budúcej zmluve alebo iné obdobné zmluvy po dobu 90 dní a zároveň poskytnúť žalobcovi potrebnú súčinnosť pri vykonávaní auditu, t. j. poskytnúť mu súčinnosť pri preskúmaní a preverení možnosti riadneho a legálneho dopravného napojenia nehnuteľností.

17.2. Podľa názoru súdu prvej inštancie z čl. II zmluvy v žiadnom prípade nemožno odvodiť, že by sa žalovaný zaviazal uzatvoriť so žalobcom budúcu kúpnu zmluvu. Žalovanému zo zmluvy vyplývala iba povinnosť zdržať sa po určenú dobu 90 dní nakladania s nehnuteľnosťami a poskytnúť žalobcovi určenú súčinnosť.

17.3. Účelom rezervačnej zmluvy (nepomenovanej zmluvy podľa § 51a OZ) bolo rezervovanie nehnuteľnosti pre kupujúceho. Aj z obsahu zmluvy, ako aj z podaní a prednesov žalobcu bolo zrejmé, že pri uzatváraní zmluvy ešte nebolo jasné, či žalobca zmluvu vôbec chce uzatvoriť, pričom jeho rozhodnutie malo závisieť od výsledkov zisťovaní (audit), ktorý chcel vykonávať práve v dohodnutej 90-dňovej dobe, počas ktorej mal nehnuteľnosť rezervovanú.

17.4. Na základe rezervačnej zmluvy bolo iba krátkodobo rezervovať nehnuteľnosť pre kupujúceho za účelom prípravy podkladov, dokumentov a zmlúv (príprava kúpnej zmluvy, zadováženie ďalších informácií o nehnuteľnosti). Rezervačná zmluva obsahovala len deklaratórne vyhlásenia o úmysle uzatvoriť v budúcnosti kúpnu zmluvu. Záväznosť rezervačnej zmluvy spočívala najmä v tom, aby žalovaný ako vlastník svoju nehnuteľnosť dočasne nepredal žiadnej tretej osobe (teda aby bola rezervovaná v prospech žalobcu) a poskytol súčinnosť žalobcovi pri zisťovaní potrebných informácií o nehnuteľnosti.

17.5. K záveru o existencii záväzku žalovaného uzatvoriť so žalobcom kúpnu zmluvu nebolo možné dospieť ani pri použití výkladových pravidiel vymedzených v § 35 ods. 2 OZ.

17.6. Ak sa žalovaný zaviazal pre žalobcu po určitú dobu rezervovať nehnuteľnosť, nemožno dospieť k záveru, že sa zaviazal žalobcovi túto nehnuteľnosť aj odpredať, alebo so žalobcom uzatvoriť akúkoľvek zmluvu.

17.7. Pokiaľ ide o skutkové tvrdenia žalobcu, že bolo úmyslom žalovaného odpredať žalobcovi nehnuteľnosti, t. j. že bolo aj úmyslom účastníkov rezervačnej zmluvy zaviazat' sa uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu, vôľa účastníkov právneho úkonu môže slúžiť iba ako prostriedok jeho výkladu, nemožno ňou obsah právneho úkonu meniť alebo dopĺňať.

17.8. Ak teda rezervačná zmluva uzatvorená medzi žalobcom a žalovaným jednoznačne vymedzovala záväzky žalovaného, pričom záväzok uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu v nej vymedzený nebol, nemožno

ho doplniť iba na základe vôle, ktorú mali v priebehu kontraktačného procesu účastníci rezervačnej zmluvy prejaviť.

17.9. Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie nepovažoval za účelné vykonať dokazovanie výsluchmi svedkov a štatutárov strán sporu.

18. Odvolací súd sa stotožnil s rozhodnutím súdu prvej inštancie nevykonať ďalšie dôkazy ako i s jeho odôvodnením, pričom poukázal na to, že v zmluve celkom absentuje explicitný záväzok žalovaného uzavrieť do dohodnutej doby kúpnu zmluvu. Návrh znenia zmluvy pripravoval a predložil žalovaný, označil ju ako zmluvu rezervačnú, nie zmluvu o budúcej zmluve, pričom medzi týmito rozlišoval, čo vyplýva z čl. II bodu 2. zmluvy, keď sa zaviazal neuzatvoriť s iným záujemcom o kúpu, okrem iného, tak rezervačnú zmluvu, ako aj zmluvu o budúcej zmluve.

18.1. Odvolací súd (zhodne s názorom súdu prvej inštancie) konštatoval, že rezervačnú zmluvu nie je možné zamieňať alebo stotožňovať so zmluvou o budúcej zmluve. Účelom rezervačnej zmluvy je iba rezervovanie nehnuteľnosti pre kupujúceho a v nej nebyva obsiahnutá povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu, ani povinnosť uzavrieť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, čo platí aj pre zmluvu uzatvorenú medzi žalobcom a žalovaným.

18.2. Podľa názoru odvolacieho súdu rezervačná zmluva neobsahovala záväzok žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy a žalovaný sa v rezervačnej zmluve nezaviazal k uzavretiu budúcej kúpnej zmluvy, nakoľko jej podmienky neboli v čase uzavretia rezervačnej zmluvy stranami prerokované, práve preto zmluvné strany pristúpili k uzavretiu zmluvy rezervačnej, a nie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

18.3. V danom prípade výslovné zmluvné dojednanie celkom absentovalo a za daného stavu by zisťovanie vôle konajúcej strany zmluvy predstavovalo neprípustné nahrádzanie, či dopĺňanie prejavu vôle ohľadne obsahu právneho úkonu, ktorého platnosť inak sporná nebola a záväzky z neho žalovaný dodržal podľa podmienok v zmluve dohodnutých.

19. Dovolací súd považuje uvedené zdôvodnenie nevykonania navrhovaného dokazovania za dostatočné a súladné so zákonom. Postup súdu prvej inštancie (i odvolacieho súdu) preto dovolací súd vyhodnotil ako nespôsobilý zasiahnuť do práva žalobcu na spravodlivý proces. Vzhľadom na uvedené je potrebné konštatovať, že týmto postupom nedošlo k založeniu vady podľa § 420 písm. f) CSP.

20. Dovolateľ viacerými dovolacími formuláciami tiež naznačuje, že súdy nesprávne vyhodnotili dôkazy. K tomu dovolací súd pripomína, že podľa § 191 CSP dôkazy hodnotí súd podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, vrátane toho, čo uviedli strany. Zároveň je potrebné uviesť, že nesprávne vyhodnotenie dôkazov bez toho, aby z toho plynúce skutkové závery boli svojvoľné či ústavne neudržateľné, nie je vadou konania v zmysle § 420 písm. f) CSP. Dovolací súd pritom pre úplnosť poznamenáva, že do obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 ústavy nepatrí právo procesnej strany vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia navrhnutých dôkazov súdom, prípadne sa dožadovať navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (porovnaj I. ÚS 97/97).

21. Dovolací súd dodáva, 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 konaní nemá možnosť vykonávať dokazovanie - porovnaj ustanovenie § 442 CSP, v zmysle ktorého dovolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd. Dovoláním sa preto nemožno úspešne domáhať revízie skutkových zistení urobených súdmi prvej a druhej inštancie, ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania. 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 skutkové závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces (IV. ÚS 252/04), čím by mohlo dôjsť k vade zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP, avšak dovolací súd takúto vadu v posudzovanom spore nezistil.

22. Z obsahu spisu ďalej vyplýva, že sudy nižších inštancií procesné postupy predpísané Civilným sporovým poriadkom ani zásadu rovnosti strán sporu neporušili. Dovolací súd nezistil ani rozpor skutkových okolností a právnych argumentov s pravidlami formálnej logiky. Rozsudok odvolacieho súdu dáva jasné a zrozumiteľné odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany. V hodnotení skutkových zistení pritom neabsentuje žiadna relevantná skutočnosť alebo okolnosť, odvolací súd ich náležitým spôsobom v celom súhrne posúdil a náležite vyhodnotil. Žalobca v dovolaní neuvádza relevantné skutočnosti, ktoré by neboli zistené a vyhodnotené v konaní pred súdmi nižších inštancií. Dovolací súd zdôrazňuje, že pod skúmanie existencie tohto uplatneného dovolacieho dôvodu (vada zmätočnosti podľa § 420 písm. f) CSP) nespadá prieskum vecnej ani právnej správnosti rozhodnutia.

23. Vzhľadom na uplatnený dovolací dôvod spočívajúci v tvrdenej existencii vady zmätočnosti, ktorá by bola porušením práva dovolateľa na spravodlivý proces (§ 420 písm. f) CSP), naplnenie ktorého ale dovolací súd nezistil, dovolací súd dovolanie podľa § 448 CSP zamietol.

24. Dovolací súd žalovanému ako úspešnému v dovolacom konaní priznal podľa § 453 ods. 1 CSP s použitím § 255 ods. 1 CSP voči neúspešnému žalobcovi nárok na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov dovolacieho konania rozhodne podľa § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

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

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.