

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	2Obdo/44/2021
Identifikačné číslo spisu:	7217214252
Dátum vydania rozhodnutia:	30.11.2021
Meno a priezvisko:	Mgr. Soňa Pekarčíková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2021:7217214252.2

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcu: JNT, s.r.o., so sídlom Sklepárska 8a, Košice, IČO: 36 582 468, zast. Advokátska kancelária GOREJ Legal, s.r.o., so sídlom Krmanova 14, Košice, proti žalovaným: 1. TATRY - TEPLA, s.r.o., so sídlom Čukotka IV/77, Vysoké Tatry - Tatranská Lomnica, IČO: 36 486 311, 2. VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., so sídlom Brnenská 80, Košice, IČO: 44 166 591, obaja zastúpení JUDr. Mariánom Juskom, advokátom so sídlom Račí potok 3, Košice, o zaplatenie 24.842,62 eur s príslušenstvom, v konaní o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach zo dňa 11. decembra 2019, č. k. 4Cob/66/2019-381, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo dňa 11. decembra 2019, č. k. 4Cob/66/2019-381, rozsudok Okresného súdu Košice II zo dňa 9. januára 2019, č. k. 35Cb/59/2017-332 a uznesenie Okresného súdu Košice II zo dňa 9. apríla 2020, č. k. 35Cb/59/2017-399 v znení uznesenia Okresného súdu Košice II zo dňa 5. októbra 2020, č. k. 35Cb/59/2017-421 z r u š u j e a v e c v r a c i a Okresnému súdu Košice II na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Košice II (ďalej len „okresný súd“ alebo „súd prvej inštancie“) rozsudkom zo dňa 09. januára 2019, č. k. 35Cb/59/2017-332, žalobu zamietol a o náhradu trov konania rozhodol tak, že žalovaní v 1. a 2. rade majú právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

1.1. V odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že žalobca navrhol, aby súd zaviazal žalovaného v 1. rade na zaplatenie 23.431,85 eur s príslušenstvom a žalovaných v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne na zaplatenie 1.410,77 eur s príslušenstvom a na náhradu trov konania z titulu škody, ktorá mala vzniknúť v dôsledku zápisu poznámky o začatí výkonu záložného práva k nebytovým priestorom vo vlastníctve žalobcu, v nadväznosti na ním tvrdenú neplatnú Zmluvu o výkone správy a z nej vyplývajúcich záväzkov.

1.2. Z vykonaného dokazovania súd prvej inštancie zistil, že dňa 29. júna 2013 sa v sídle žalovaného 1.

uskutočnila domová schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu P. B. XXX - E. J., na ktorej, okrem iného, odsúhlasili Zmluvu o výkone správy žalovaným v 1. rade a pristúpenie k tejto zmluve. Súčasne (v ten istý deň) uzavreli jednotliví vlastníci, prítomní na domovej schôdzi, Zmluvu o výkone správy so žalovaným v 1. rade ako správcom, podľa ustanovenia § 8 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom v čase uzavretia predmetnej zmluvy, bola nehnuteľnosť na príslušnom liste vlastníctva vedená ako bytový dom. Dňa 4. júla 2014 uzavrel žalobca (ako budúci predávajúci) so spoločnosťou LIQUIDITY TRADE s.r.o. (ako budúcim kupujúcim) Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, na základe ktorej sa žalobca zaviazal previesť na budúceho kupujúceho nebytový priestor č. 12-6, nachádzajúci sa v budove so súpisným číslom XXX, popis stavby E. J.. V čl. II bod 5. písm. f) sa žalobca zaviazal, že do 30. septembra 2014 zabezpečí pravdivosť vyhlásenia, že žiadna osoba si na nehnuteľnosti neuplatňuje žiadne právo, a to tak súdne ako ani mimosúdne a že nehnuteľnosti nie sú predmetom výkonu záložného práva a pre prípad nepravdivosti tohto vyhlásenia si v čl. III bod 4 zmluvy dojednali v prospech budúceho kupujúceho zmluvnú pokutu vo výške 20.000,- eur. Na základe žiadosti žalovaného v 2. rade zo dňa 4. septembra 2014, bola v príslušnom katastri na LV č. XXX, zapísaná poznámka „Oznámenie o začatí výkonu záložného práva VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o.“ na predmetnú nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobcu, ktorej dôvodom začatia bola skutočnosť, že žalobca ako dlžník si nesplnil zabezpečovanú pohľadávku riadne a včas, ktorá vznikla z titulu neuhradených dlhov voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov súvisiacich s výkonom správy, prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, vrátane poskytnutých služieb. Predmetnú pohľadávku žalobca dobrovoľne uhradil dňa 4. mája 2015, čomu však predchádzal list žalobcu zo dňa 24. apríla 2015 adresovaný žalovanému v 2. rade, že jeho postup pri výkone záložného práva považuje za protiprávny. Okresný úrad Prešov rozhodnutím č. Xo 13/2015/Mi, zo dňa 28. apríla 2015, potvrdil rozhodnutie Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor, č. X 141/2014/SP-3 zo dňa 17. decembra 2014, ktorým opravil údaj na liste vlastníctva č. XXX v katastrálnom území P. B. tak, že u stavby súpisné č. XXX na parcele C KN č. XXX namiesto kódu druhu stavby 9, bytový dom bude evidovaný kód 13 - budova ubytovacieho zariadenia.

1.3. Následne listom zo dňa 12. júna 2015 vyzvala spoločnosť LIQUIDITY TRADE s.r.o., ako budúci kupujúci zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve žalobcu, ako budúceho predávajúceho, na zaplatenie dohodnutej zmluvnej pokuty pre porušenie čl. II (začatie výkonu záložného práva), ktorú žalobca uhradil vo výške 20.000,- eur dňa 26. júna 2015 a ktorá uvedená suma tvorí časť nároku, ktorý si žalobca uplatňuje voči žalovanému v 1. rade, nakoľko má za to, že Zmluva o výkone správy bola uzavretá v rozpore so zákonom, pretože predmetné nehnuteľnosti nemali charakter bytového domu a teda na základe neplatnej zmluvy nemohli vzniknúť žalobcovi ani záväzky, pre ktoré bol vedený výkon záložného práva. Zvyšnú časť uplatneného nároku vo výške 4.842,62 eur tvorila pohľadávka v rámci dražby, z toho sumu 3.431,85 eur tvorila pohľadávka, pre ktorú bolo záložné právo vykonávané, sumu 1.067,58 eur tvorili náklady na dražobné konanie a sumu 343,19 eur tvorila odmena dražobníka.

2. Okresný súd ako primárne posudzoval to, či Zmluva o výkone správy zo dňa 29. júna 2013 bola platná a to z hľadiska charakteru budovy, na ktorú sa táto zmluva viazala. Podľa názoru súdu prvej inštancie je rozhodujúce, ako bola táto nehnuteľnosť evidovaná v príslušnom katastri nehnuteľností pri zásade vymedzenej v § 70 ods. 1 a § 71 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „Katastrálny zákon“), podľa ktorých údaje katastra sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak a záväzné údaje katastra slúžia ako podklad na písomné vyhotovenie verejných listín a iných listín. Preto, ak v rozhodnom období bola predmetná nehnuteľnosť v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva vedená ako bytový dom, neexistovala podľa súdu prvej inštancie zákonná prekážka, pre ktorú by vlastníci bytov a nebytových priestorov nemohli uzavrieť Zmluvu o výkone správy, na ktorú sa potom viazali konkrétne práva a povinnosti vlastníkov a aj žalobcu. Z vykonaného dokazovania (vyjadrení strán sporu aj z predmetného listu vlastníctva) okresnému súdu vyplynulo, že charakter bytového domu bol vymedzený v čase uzavretia Zmluvy o výkone správy a trval minimálne do rozhodnutia Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor dňa 17. decembra 2014 (bližšie špecifik. v bode 1.2. tohto uznesenia), ergo nemožno od žalovaného v 1. rade ako správcu bytového domu spravodlivo požadovať, aby sám posudzoval charakter budovy rozdielne ako je to evidované v katastri nehnuteľností.

2.1. Ďalej súd prvej inštancie uviedol, že zákon priznáva dotknutým osobám, aby opak tohto zápisu v katastri nehnuteľnosti preukázali v príslušných konaniach, čo žalobca aj urobil, ale až následne potom, ako bola Zmluva o výkone správy uzatvorená. Do preukázania momentu opaku, bol žalobca povinný plniť si povinnosti tak, ako mu to zo Zmluvy o výkone správy vyplývalo a ak tak neučinil, bol žalovaný v 1. rade ako správca bytového domu oprávnený pristúpiť k začatiu výkonu záložného práva. Z toho vyplýva, že začatie realizácie výkonu záložného práva voči žalobcovi, nemožno pričítať na vrub žalovaného v 1. rade ako správcu a teda ani vyvodzovať protiprávnosť konania žalovaného v 1. rade, dôsledkom ktorého by mala byť zodpovednosť žalovaného v 1. rade za škodu, tak ako si ju uplatnil žalobca vo vzťahu k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, ktorú mal žalobca uzatvorenú s budúcim kupujúcim. Z uvedeného dôvodu súd prvej inštancie dospel k záveru, že nárok žalobcu voči žalovaným je nedôvodný, preto žalobu v celom rozsahu zamietol a žalovaným v 1. a 2. rade priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

3. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal žalobca v zákonom stanovenej lehote odvolanie proti všetkým výrokom, odôvodnené odvolacími dôvodmi uvedenými v ustanovení § 365 ods. 1 písm. d), f), h) Civilného sporového poriadku (ďalej len „C. s. p.“).

3.1. Uviedol, že sú neudržateľné a bez opory v právnych predpisoch právne závery súdu prvej inštancie v tom, že Zmluva o výkone správy uzatvorená za účelom správy predmetnej E. J., je platným právnym úkonom z toho dôvodu, že v čase uzatvorenia Zmluvy o výkone správy bola E. J. evidovaná v katastri nehnuteľnosti ako bytový dom, argumentujúc, že údaj o druhu stavby zapísanej na liste vlastníctva nie je záväzným údajom katastra podľa § 70 ods. 2 Katastrálneho zákona a neplatí o ňom predpoklad hodnovernosti podľa § 70 ods. 1 Katastrálneho zákona, pretože nejde o údaj uvedený v § 7 Katastrálneho zákona. Tvrdí, že aj keby údaj o druhu stavby bol záväzným údajom katastra, alebo by o ňom platil predpoklad hodnovernosti, nezakladalo by to správnosť právneho posúdenia v prejednávanej veci súdom prvej inštancie, pretože takýto záver by znamenal, že aj osoba nesprávne zapísaná v katastri nehnuteľnosti ako vlastník by mohla platne previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti aj keby nebola skutočným vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti.

3.2. Taktiež podľa žalobcu neobstojí argumentácia súdu prvej inštancie, že nemožno od žalovaného v 1. rade ako správcu spravodlivo požadovať, aby sám posudzoval charakter budovy E. J.. Žalobca zastáva názor, že žalovaný v 1. rade je subjektom, ktorý je profesionálne zameraný na správu bytových domov a preto od neho možno spravodlivo požadovať, aby ovládal ustanovenia Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a dokázal identifikovať, ktorá stavba má povahu bytového domu. Žalobca uviedol, že žalovaní pokračovali vo výkone záložného práva k predmetnej nehnuteľnosti aj po 17. decembri 2014, keď Okresný úrad Poprad svojím rozhodnutím opravil údaj na LV č. XXX, katastrálne územie P. B. o zmene charakteru stavby z bytového domu na budovu ubytovacieho zariadenia.

3.3. Žalobca ďalej namietal, že súd prvej inštancie vôbec neposudzoval ďalšie podmienky nevyhnutné k výkonu záložného práva, ktorých nesplnenie žalobca v konaní namietal, a síce žalovaný v 1. rade nedisponoval platným súhlasom k výkonu záložného práva od ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo E. J. podľa § 8b ods. 2 písm. i) Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Žalobca preto naďalej tvrdil, že predmetná Zmluva o výkone správy je neplatná, bola uzatvorená v rozpore s ustanovením § 24 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré nepripúšťalo správu budovy, ktorá nemá charakter bytového domu, prostredníctvom osoby správcu, na základe Zmluvy o výkone správy. Preto neplatnosť Zmluvy o výkone správy zakladá podľa odvolateľa aj neplatnosť žalovaným v 1. rade tvrdeného nároku, ktorý vymáhal voči žalobcovi formou nedoplatku a to cestou výkonu záložného práva k nebytovému priestoru, ktorý vlastnil žalobca.

3.4. K samotnej výške žalovaným v 1. rade tvrdeného dlhu žalobcu voči žalovanému v 1. rade, žalobca uviedol, že žalovaný v 1. rade zaslal žalobcovi list zo dňa 28. januára 2015 nazvaný ako „inventarizácia pohľadávok a záväzkov“, z ktorého vyplýva, že žalovaný v 1. rade evidoval voči žalobcovi iba pohľadávku vo výške 108,38 eur, teda nie pohľadávku vo výške niekoľko tisíc eur, ktorá doposiaľ nebola zo strany žalovaného v 1. rade nijako preukázaná, a to čo do právneho dôvodu a výšky.

3.5. Ďalej žalobca poukázal na nezákonnosť postupu žalovaného v 1. rade pri výkone záložného práva, pretože z listín, ktoré sú v spise, vyplýva, že žalovaní nedisponovali platným súhlasom s výkonom záložného práva podľa § 8b ods. 2 písm. i) Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, resp. z týchto listín vyplýva, že: z poverenia žalovaného v 1. rade žalovaný v 2. rade oznámil žalobcovi výkon

záložného práva listom zo dňa 4. septembra 2014; žalovaný v 2. rade dal Okresnému úradu Poprad návrh na vyznačenie poznámky o začatí výkonu záložného práva listom z totožného dňa 4. septembra 2014; zo zápisnice z domovej schôdzy zo dňa 11. októbra 2014 vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov mohli udeliť (avšak platne neudelili) súhlas s výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby najskôr dňa 11. októbra 2014, t. j. po uplynutí viac ako jedného mesiaca po začatí výkonu záložného práva), avšak z obsahu predmetnej zápisnice nie je podľa žalobcu vôbec možné zistiť kto bol/nebol na schôdzi prítomný a či vôbec bolo zachované zákonom požadované kvórum pre hlasovanie o uvedenom bode programu, uznesenie č. 3 je natoľko nekonkrétne, že z neho vôbec nie je možné zistiť, akého bytu/nebytového priestoru a akých pohľadávok sa tam vyjadrený súhlas má týkať.

3.6. Žalobca ďalej v odvolaní uviedol, že postup žalovaných pri výkone záložného práva bol v rozpore so zákonom a so Zmluvou o výkone správy. Ani zápis z neformálneho stretnutia niektorých vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo E. J. zo dňa 13. septembra 2014 nementí podľa odvolateľa nič na nesprávnom postupe pri výkone záložného práva z toho dôvodu, že toto stretnutie sa konalo až 13. septembra 2014, teda až po začatí výkonu záložného práva dňa 4. septembra 2014 a zápis z tohto stretnutia je nekonkrétny a nie je z neho možné vôbec zistiť akého bytu alebo nebytového priestoru a akých pohľadávok sa predmetný súhlas ostatných vlastníkov týka. Nič na tom nementí ani ďalšia e-mailová korešpondencia niektorých vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo E. J., pretože táto e-mailová korešpondencia nedosiahla úroveň písomného hlasovania podľa § 14 ods. 6 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

3.7. K samotnej výške uplatňovanej náhrady škody 24.842,62 eur žalobca uviedol, že časť tejto škody vo výške 1.410,77 eur predstavuje zároveň bezdôvodné obohatenie na strane žalovaného v 2. rade, ktorý realizoval predmetnú dražbu v bytovom dome. Žalovaný v 2. rade vykonával záložné právo a v rámci neho dobrovoľnú dražbu na základe návrhu žalovaného v 1. rade. Žalobca uviedol, že v konaní predložil dôkazy o tom, že dňa 26. júna 2015 poukázal na účet spoločnosti LIQUIDITY TRADE s.r.o. sumu 20.000,- eur ako zmluvnú pokutu a táto suma je škodou, ktorú utrpel žalobca za protiprávne konanie žalovaného v 1. rade. Žalovaný v 1. rade poveril žalovaného v 2. rade výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby za účelom vymoženia neexistujúcej pohľadávky voči žalobcovi vo výške 3.431,85 eur. Ďalej žalobca preukázal, že uhradil žalovanému v 1. rade sumu 4.842,621 eur, aj keď predmetná Zmluva o výkone správy bola neplatná. Tým, že žalovaný v 1. rade poveril žalovaného v 2. rade na vymáhanie neexistujúcej pohľadávky voči žalobcovi vo výške 3.431,85 eur, vznikla žalobcovi aj škoda v uvedenej sume 4.842,62 eur a časť z takto žalobcom uhradenej sumy vo výške 1.410,77 eur si ponechal žalovaný v 2. rade, preto žalobca požaduje od oboch žalovaných zaplatiť sumu 1.410,77 eur spoločne a nerozdielne. Žalobca z vyššie uvedených dôvodov navrhol, aby odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvej inštancie tak, že vyhovie žalobe v celom rozsahu a zaviaže žalovaných nahradiť žalobcovi trovy konania v plnom rozsahu.

4. Žalovaní v 1. a 2. rade k odvolaniu žalobcu podali spoločné vyjadrenie, v ktorom sa stotožnili v celom rozsahu s rozhodnutím súdu prvej inštancie, ktorým bola žaloba zamietnutá. Obaja žalovaní uviedli, že v celom konaní tvrdili, že žiaden zo žalovaných nie je pasívne vecne legitimovaným subjektom, pretože žalovaný v 1. rade konal na základe Zmluvy o výkone správy uzatvorenej 29. júna 2013, a to na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 29. júna 2013 na domovej schôdzi, preto podľa názoru žalovaných, ak si žalobca chcel uplatniť aj keď len fiktívnu škodu, mal ju uplatniť voči vlastníkom bytov, ktorí rozhodli o výkone správy domu, nakoľko žalovaný v 1. rade bol povinný vykonávať vôľu vlastníkov bytov a nemal možnosť odmietnuť vymáhať nedoplatok voči žalobcovi. Žalovaný v 2. rade pri výkone záložného práva konal riadne na základe podpísanej, platnej zmluvy, pričom je potrebné odlišiť výkon dražby a výkon záložného práva, ktorý môže mať rôzne formy. Žalovaný v 1. rade uviedol, že ako správca bol povinný konať v súlade so Zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a plniť si povinnosti vyplývajúce pre neho zo Zmluvy o výkone správy, teda aj vymáhať nedoplatky voči neplatičom. Ďalej žalovaní uviedli, že konateľ žalobcu na pojednávaní dňa 23. mája 2018 sám uviedol, že vedel o tom, že predmetný dom je zapísaný na liste vlastníctva ako bytový dom. Túto vedomosť mal už od roku 2011 a až do 17. decembra 2014 nevykonával žiaden úkon na nápravu. Túto nápravu požadoval žalobca až koncom roku 2014. Je preto logické, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v predmetnom dome sa rozhodli zveriť správu domu žalovanému v 1. rade. Ďalej žalovaní uviedli, že žalobca mal vedomosť, že bola schválená Zmluva o výkone správy a taktiež

nevykonan žiaden úkon smerujúci k zmene stavu, napr. podanie žaloby na súde. Žalobca sa prostredníctvom svojho konateľa zúčastňoval aj na domových schôdzach, aj napriek tomu, že nepodpísal prezenčné listiny z týchto schôdzi. Samotná e-mailová komunikácia medzi žalobcom a žalovaným v 2. rade potvrdzuje to, že žalobca mal vedomosť o Zmluve o výkone správy už v roku 2013. K zápisu druhu stavby na liste vlastníctva žalovaní uviedli, že nie je správne tvrdenie žalobcu o tom, že údaj o druhu stavby nie je záväzným údajom katastra. Pojem „druh stavby“ Katastrálny zákon nepozná, avšak pozná pojem „údaj o využívaní nehnuteľností“, čo jednoznačne definuje na liste vlastníctva tzv. „druh stavby“, prípadne aj „popis stavby“. Nemôže obstať ani tvrdenie žalobcu v odvolaní, že žalovaný v 1. rade ako osoba profesijne zameraná na správu bytových domov si má sama určovať charakter bytového domu. Žalovaný v 1. rade uviedol, že takéto oprávnenie mu absolútne neprislúcha. Žalovaní na záver poukázali na to, že v súčasnosti na aktuálnom LV č. XXX, katastrálne územie TS, je opätovne predmetná nehnuteľnosť - E. J. zapísaná ako bytový dom.

4.1. Žalovaní ďalej vo vyjadrení k odvolaniu uviedli, že žalobca neinformoval žalovaných o existencii Zmluvy o budúcej zmluve medzi žalobcom a spoločnosťou LIQUIDITY TRADE, s.r.o. ani s tým, že v nej bola dohodnutá zmluvná pokuta. Naviac žalovaní považujú výšku dohodnutej zmluvnej pokuty 20.000,00 eur za viac ako spornú. Tento zmluvný vzťah medzi žalobcom a spoločnosťou LIQUIDITY TRADE, s.r.o. je absolútne neverohodný. Pokiaľ by aj žalovaní pripustili uzavretie tejto zmluvy dňa 4. júla 2014, tak žalobca vedel o svojich nedoplatkoch, avšak žiadnym spôsobom nekonal, aby zabránil výkonu záložného práva návrhom na vydanie napr. predbežného opatrenia, ale zostal úplne nečinný. Žalovaný v 1. rade uviedol, že pohľadávku, ktorú evidoval voči žalobcovi, žalobca riadne zaplatil, čím ju jednoznačne uznal a ak v tomto konaní žalobca tvrdí, že Zmluva o výkone správy je absolútne neplatná, tak mal možnosť túto zmluvu napadnúť neplatnosťou, čo však nikdy neurobil, a pokiaľ by tak aj žalobca urobil, tak žalovaní vznášajú námietku premĺčania uplatnenia takéhoto nároku.

4.2. Žalovaní ďalej uviedli, že ak žalobca v odvolaní poukazuje na výšku nedoplatkov, že z tohto tvrdenia žalobcu vyplýva, že žalobca nerozlišuje medzi dlhom na úhradách spojených s užívaním bytových a nebytových priestorov, ktoré presiahli výšku 2.000,00 eur a dlh vo výške 108,38 eur, ktorý je dlhom na poplatkoch správcovi, čo vyplýva aj z predmetnej inventarizácie pohľadávok a záväzkov.

4.3. Žalovaní taktiež uviedli, že žalobca si sám privodil predmetnú, len fiktívnu škodu, nakoľko uzatvorenie Zmluvy o výkone správy bytového domu bolo v súlade so zákonom a v súlade so zákonom bol realizovaný aj výkon záložného práva k nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu a obaja žalovaní si plnili len svoje povinnosti podľa zákona. Žalobca podľa žalovaných nikdy neurobil žiaden krok, ktorým by sa bránil a zvrátil pre neho nepriaznivý stav, hoci vedel o všetkých krokoch vlastníkov bytov, ale aj oboch žalovaných, až do roku 2014 nepodal žiadnu žalobu na súd, ani žiaden iný návrh, preto žalovaní považujú konanie žalobcu za špekulatívne a navrhli, aby odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny a priznal im náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

5. K vyjadreniu žalovaných sa opätovne vyjadril žalobca, ktorý poukázal na to, že neobstoí argumentácia žalovaných, že nie sú v tomto spore vecne pasívne legitimovaní. Uviedol, že v konaní bolo preukázané, že žalovaný v 1. rade nedisponoval platným právne relevantným súhlasom vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo E. J. k výkonu záložného práva. To znamená, že tento výkon záložného práva začal žalovaný v 1. rade realizovať svojvoľne. K žalovaným namietanému rozdielu medzi výkonom záložného práva a dražbou žalobca uviedol, že dražba je jedným zo spôsobov výkonu záložného práva, o čom nie je spor, a preto žalobca nevie, kam svojou argumentáciou žalovaní miera. Žalobca ďalej uviedol, že nie je pravdivé ani tvrdenie žalovaných, že konateľ žalobcu vedel, že predmetný bytový dom je zapísaný na liste vlastníctva ako bytový dom a že nevykonan žiadnu nápravu na zmenu. Žalobca uviedol, že vedomosť žalobcu o právnej povahe E. J. nie je významná a významná nie je ani vedomosť škodcu, teda žalovaného v 1. rade o tom, že E. J. nebola bytovým domom. Zodpovednosť za škodu je objektívna a to aj v prípade, ak by sa nárok žalobcu posudzoval podľa ustanovení Občianskeho zákonníka, pretože zavinenie postačuje vo forme nedbanlivosti, ktorá sa prezumuje. Žalobca tvrdí, že žalovaný v 1. rade vedel o nesprávnosti zápisu v katastri nehnuteľnosti a tento nesprávny zápis nemôže byť liberačným dôvodom pre žalovaného v 1. rade. Ak žalovaní v konaní tvrdili, že žalobca mal vedomosť o tom, že E. J. je zapísaná ako bytový dom, žalobca k tomu uviedol, že to nie je pravdivé, pretože opakovane upozorňoval vlastníkov bytov vo E. J. ako aj žalovaného v 1. rade na to, že E. J. nie je bytový dom. Až keď žalobca uskutočnil úkony smerujúce k zmene údajov o charaktere E. J. ako

bytového domu v katastri nehnuteľnosti, všetci vlastníci robili všetky možné úkony, aby takejto zmene zabránili. Nie je podľa žalobcu pravdivé ani ďalšie tvrdenie žalovaných, že žalobca sa v dražbe nebránil, pretože tento opakovane žiadal oboch žalovaných, aby od výkonu záložného práva upustili. Až keď bolo zrejmé, že tak neurobia, žalobca podal návrh na nariadenie predbežného opatrenia, o ktorom však Okresný súd Poprad nerozhodol pozitívne, teda nezabránil konaniu nezákonnej dražby, preto žalobca radšej vyplatil spornú pohľadávku žalovaného v 1. rade, ktorú však nikdy neuznával a neuznáva.

5.1. Žalobca ďalej v odvolacej replike k argumentácii žalovaných o tom, že druh stavby nie je záväzným údajom katastra uviedol, že v súčasnosti je opäť E. J. vedená ako druh stavby - bytový dom a nie je podstatná súčasná právna povaha E. J., ale podstatné je, ako to bolo upravené v relevantnom období, kedy vznikol predmetný nárok žalobcu. Žalobca ďalej uviedol, že v rozhodnom období sa rozhodol zaplatiť svoj, aj keď neuznávaný dlh namiesto toho, aby podal žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, teda vybral si z dvoch možností. Žalobca ešte poukázal na to, že súd bol povinný v prejednávanej veci ako predbežnú otázku posúdiť platnosť Zmluvy o výkone správy, aj keď toto nie je jedinou okolnosťou pre určenie zodpovednosti žalovaného v 1. rade za škodu, ktorú si žalobca v tomto konaní uplatňuje. Týmto ďalším dôvodom je aj svojvoľný výkon záložného práva zo strany žalovaného v 1. rade, na ktorý poveril žalovaného v 2. rade. Žalobca ďalej argumentoval, že žalovaný v 1. rade tvrdil, že žalobca nerozlišuje dlh na úhradu v spojení s užívaním bytových a nebytových priestorov, ktoré presiahli 2.000,00 eur a dlh 108,37 eur, ktorý je dlhom na poplatkoch správcovi, že toto je nové tvrdenie žalovaného v 1. rade v odvolaní, ktoré doposiaľ v konaní neuviedol a takéto jeho tvrdenie nevyplýva ani z inventarizácie pohľadávok a záväzkov, na ktoré žalovaný v 1. rade odkazuje. Nie je pravdivé ani tvrdenie žalovaných, že predmetná škoda, ktorú si žalobca uplatňuje, je škodou fiktívnou, ide o škodu riadnu a preukázanú.

6. Krajský súd v Košiciach (ďalej len „odvolací súd“ alebo „krajský súd“) rozsudkom zo dňa 11. decembra 2019, č. k. 4Cob/66/2019-381, vo výroku I. rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a vo výroku II. žalovaným v 1. a 2. rade priznal proti žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

6.1. Odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie a odvolací dôvod špecifikovaný žalobcom v odôvodnení odvolania a to, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci nepovažuje za naplnený, pretože súd prvej inštancie správne na prejednávany spor, v ktorom si žalobca uplatnil nárok na náhradu škody voči žalovaným, aplikoval ustanovenia Zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré upravujú záväznosť údajov zapísaných v katastri nehnuteľnosti ako podklad na písomné vyhotovenie verejných listín a iných listín, o právach vlastníkov bytov a nebytových priestorov uzatvoriť písomnú Zmluvu o výkone správy so správcom bytového domu.

6.2. Krajský súd ďalej uviedol, že žalobca svoj nárok na náhradu škody v tomto konaní odvodzuje od písomnej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzatvorenej dňa 4. júla 2014 so spoločnosťou LIQUIDITY TRADE s.r.o., ktorou sa žalobca ako budúci predávajúci zaviazal pre spoločnosť LIQUIDITY TRADE s.r.o. ako budúceho kupujúceho odpredať nehnuteľnosť zapísanú na LV č. XXX, katastrálne územie P. B. a to nebytový priestor č. 12/6 (nebyt) nachádzajúci sa v budove so súpisným číslom XXX - popis stavby: E. J., postavený na pozemku parc. č. XXX, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach E. J., podiel na pozemku zastavanom E. J. na príslušnom pozemku a ostatné plochy. Ďalej v tejto Zmluve o budúcej zmluve je uvedené v čl. I/2 „popis nebytu tvorí prílohu č. 1 a zároveň neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy“.

6.3. Odvolací súd uviedol, že žalobca v konaní nedoložil popis nebytu ako prílohu č. 1 tejto Zmluvy o budúcej zmluve, teda popis toho, či ide o bytový priestor nachádzajúci sa v bytovom dome, alebo nebytový priestor nachádzajúci sa v budove ubytovacieho zariadenia a uvedené nevyplýva ani z celého obsahu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. V čl. II tejto zmluvy si strany dohodli kúpnu cenu 120.000,00 eur a v čl. III/4 dohodli zmluvnú pokutu vo výške 20.000,00 eur „v prospech budúceho kupujúceho, a to pre každý jednotlivý prípad nepravdivosti akéhokoľvek z vyhlásení budúceho predávajúceho podľa čl. II ods. 5 tejto zmluvy a to aj pre prípad, že ich nepravdivosť bude zistená po uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy“. Takto dojednaná zmluvná pokuta, podľa názoru odvolacieho súdu, je nejasným dojednaním,

nevyplýva z neho tak ako to tvrdia aj žalovaní, že za aké porušenie zmluvy má povinnosť žalobca zaplatiť zmluvnú pokutu pre spoločnosť LIQUIDITY TRADE, s.r.o.. Odvolací súd v tejto súvislosti poukázal na ustanovenie § 50a Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje Zmluvu o budúcej zmluve. Podľa tohto zákonného ustanovenia účastníci sa v Zmluve o budúcej zmluve musia dohodnúť o podstatných náležitostiach budúcej kúpnej zmluvy. Je nesporné, že podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy o predaji akejkoľvek nehnuteľnosti je presná špecifikácia nehnuteľnosti, o aký druh pozemku ide podľa § 9 Katastrálneho zákona, o akú stavbu ide podľa § 6 ods. 1 písm. c) Katastrálneho zákona a musí byť presný opis prevádzanej nehnuteľnosti, teda, či nehnuteľnosť, ktorá je bytovým alebo nebytovým priestorom, sa nachádza v spoločnom dome, alebo či sa nachádza v ubytovacom zariadení. Toto v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve si žalobca s obchodnou spoločnosťou LIQUIDITY TRADE, s.r.o. nedohodol a to samo o sebe je podľa záverov krajského súdu dôvodom pre vyslovenie neplatnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a v nej dojednanej zmluvnej pokute, ktorú si žalobca v tomto konaní uplatňuje od oboch žalovaných.

6.4. Ďalším dôvodom, pre ktorý je podľa odvolacieho súdu žaloba nedôvodná, je to, ako to správne uviedol aj súd prvej inštancie, a síce, že žalovaný v 1. rade ako správca bytového domu pri uzatváraní Zmluvy o výkone správy bytového domu vychádzal zo zápisu predmetnej nehnuteľnosti - E. J., v ktorom sa spravované bytové a nebytové priestory nachádzali, z údajov v katastri nehnuteľnosti. Podľa § 70 ods. 1 a § 71 ods. 2 Katastrálneho zákona, údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak a slúžia ako podklad na písomné vyhotovovanie verejných listín a iných listín, teda aj na uzatvorenie Zmluvy o výkone správy bytového domu. Správcovská spoločnosť nie je oprávnená prehodnocovať zápis o spravovanom bytovom dome na liste vlastníctva, toto môže výlučne osoba, ktorá ma na to oprávnený záujem. Z toho vyplýva, že žalovaný v 1. rade ako správca bol povinný si plniť svoje povinnosti voči vlastníkom bytových a nebytových priestorov, s ktorými uzatvoril predmetnú Zmluvu o výkone správy - E. J., a teda aj vymáhať nedoplatky spojené s užívaním týchto bytových a nebytových priestorov podľa Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, medzi ktoré oprávnenia patrí aj podanie návrhu na exekučné konanie podľa § 8b ods. 1 písm. i) Zákona č. 182/1993 Z. z. a vymáhať nedoplatky za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru podľa § 8b ods. 1 písm. e) tohto zákona.

6.5. Odvolací súd preto nepovažoval za naplnený odvolací dôvod, na ktorý poukázal žalobca v odvolaní, teda, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, pretože súd prvej inštancie podľa záverov krajského súdu správne posúdil nárok žalobcu na náhradu škody voči žalovanému v 1. rade ako správcovi bytového domu a voči žalovanému v 2. rade ako dražobnej spoločnosti, ktorá realizovala dražbu v rámci výkonu zákonného záložného práva, ako nárok nedôvodný a ďalšie tvrdenia žalovaných uvedené v odvolaní nemali pre rozhodnutie súdu prvej inštancie ani odvolacieho súdu taký význam, že by mohli viesť k inému rozhodnutiu odvolacieho súdu, preto sa nimi odvolací súd výslovne nezaoberal.

6.6. Odvolací súd vzhľadom na vyššie uvedené dospel k záveru, že súd prvej inštancie rozhodol správne, ak žalobu zamietol, pretože odvolanie žalobcu nebolo dôvodné, preto odvolací súd podľa ustanovenia § 387 ods. 1 C. s. p. potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu ako vecne správny a žalovaným, ktorí boli v odvolacom konaní úspešní, priznal proti neúspešnému žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

7. Proti napadnutému rozsudku odvolacieho súdu podal včas dovolanie žalobca (ďalej aj „dovolateľ“) odôvodnené podľa ust. § 420 písm. f/ a ust. § 421 ods. 1 písm. a/ a b/ Civilného sporového poriadku (ďalej len „C. s. p.“), podľa ktorého mu súd nesprávnym procesným postupom znemožnil, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces a rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu alebo ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená.

8. V dovolaní, ktorého prípustnosť dovolateľ vyvodzuje z ust. § 420 písm. f/ C. s. p. žalobca namietal postup odvolacieho súdu, ktorým porušil právo žalobcu podľa ust. § 382 C. s. p., nakoľko ako vyplýva i z odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu (bod 22), krajský súd aplikoval na vec ustanovenia právnych

predpisov, ktoré vôbec neboli aplikované súdom prvej inštancie, konkr. ust. § 50a Občianskeho zákonníka, ust. § 9 a § 6 ods. 1 písm. c/ Katastrálneho zákona a použitím uvedených ustanovení odvolací súd dospel k záveru, že Zmluva o budúcej zmluve uzatvorená dňa 04. júla 2014 medzi žalobcom (ako budúcim predávajúcim) a obchodnou spoločnosťou LIQUIDITY TRADE s.r.o. (ako budúcim kupujúcim) je absolútne neplatným právnym úkonom. Odvolací súd nevyzval žalobcu, aby sa k použitiu vyššie uvedených ustanovení a k novému právnemu posúdeniu vyjadril, čím podľa dovolateľa došlo k odňatiu akejkolvek možnosti žalobcu zvrátiť podľa neho nesprávne právne posúdenie zo strany krajského súdu.

8.1. Žalobca ďalej namieta, že ako opäť vyplýva z bodu 22 odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu, tento dospel k záveru, že žalobca v konaní nedoložil popis nebytu („...teda popis toho, či ide o bytový priestor nachádzajúci sa v bytovom dome, alebo nebytový priestor nachádzajúci sa v budove ubytovacieho zariadenia a uvedené nevyplýva ani z celého obsahu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve“...) ako prílohu č. 1 k Zmluve o budúcej zmluve, ktorá má tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť. Uvedeným sa odvolací súd podľa dovolateľa odchýlil od skutkového stavu tak, ako ho zistil a popísal súd prvej inštancie v bode 2 svojho rozsudku, nakoľko medzi sporovými stranami nebolo podľa okresného súdu žiadneho sporu o tom, že predmetom budúceho prevodu v zmysle Zmluvy o budúcej zmluve bol nebytový priestor a súd prvej inštancie tiež nedospel k záveru o nedoložení prílohy č. 1 k Zmluve o budúcej zmluve a nevyvodzoval ani žiadne právne závery (o neplatnosti zmluvy), tak ako odvolací súd. Odvolací súd sa podľa žalobcu odchýlil od skutkového stavu zisteného okresným súdom i v tom, že na rozdiel od odvolacieho súdu, súd prvej inštancie nevyslovil ani pochybnosť o jasnosti dojednania tvoriaceho obsah čl. II ods. 5 Zmluvy o budúcej zmluve.

8.2. Žalobca namieta i nedostatočné odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu v spojení s rozsudkom súdu prvej inštancie, celkovú nejasnosť skutkovo-právnych záverov odvolacieho súdu, predovšetkým absenciu dôvodov, pre ktoré odvolací súd dospel k záveru o absolútnej neplatnosti Zmluvy; k záveru o ním tvrdenej nejasnosti dojednania o zmluvnej pokute podľa čl. III ods. 4 Zmluvy v spojení s ust. čl. II ods. 5, ktoré podľa názoru žalobcu žiadnu vadu prejavu vôle nevykazujú; k potrebe aplikácie ust. § 50a Občianskeho zákonníka na Zmluvu o budúcej zmluve, pokiaľ táto bola uzatvorená medzi podnikateľskými subjektami a aj s odkazom na čl. IV ods. 4 Zmluvy sa vzťah sporových strán mal spravovať ustanoveniami Obchodného zákonníka (§ 289 a nasl. Obchodného zákonníka); k potrebe aplikácie ust. § 9 a § 6 ods. 1 písm. c/ Katastrálneho zákona na Zmluvu o budúcej zmluve, pokiaľ spôsobilosť zmlúv, verejných listín a iných listín na zápis do katastra je predmetom úpravy ust. § 42 tohto zákona.

8.3. Žalobca namieta, že odvolací súd, uspokojený svojím novým právnym posúdením a novozisteným skutkovým stavom veci, sa vôbec nezaoberal odvolacími námietkami žalobcu v jeho odvolaní, pretože tieto by podľa jeho názoru nemali taký význam, aby zmenili jeho rozhodnutie. S uvedeným sa dovolateľ nestotožňuje, namieta absenciu relevantných odpovedí na svoje odvolacie námietky, najmä na otázku, prečo súdy nižších inštancií považovali nárok žalobcu za nedôvodný, pokiaľ (úplne odhliadnuc od dôvodov neplatnosti Zmluvy o výkone správy zo dňa 26. júna 2013) žalovaný v 1. rade nikdy nedisponoval platným súhlasom k výkonu záložného práva od ostatných vlastníkov nehnuteľnosti podľa ust. § 8b ods. 2 písm. i/ Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a do dnešného dňa nie je zrejmé, z čoho pozostávala suma tvrdeného záväzku žalobcu, pre ktorý bol vedený výkon záložného práva a žalovaný v 1. rade existenciu uvedenej pohľadávky nijak nepreukázal.

9. V dovolaní, ktorého prípustnosť dovolateľ odvodzuje od ust. § 421 ods. 1 písm. a/ C. s. p. žalobca nesúhlasí s právnym posúdením odvolacieho súdu v závere o neplatnosti Zmluvy o budúcej zmluve podľa ust. § 50a Občianskeho zákonníka. Za správne považuje žalobca také právne posúdenie, podľa ktorého je predmetná Zmluva platným právnym úkonom, bola uzatvorená medzi podnikateľmi (ust. § 261 Obchodného zákonníka), v súlade s ust. § 289 ods. 1 Obchodného zákonníka, od ktorého sa strany zmluvy ani nemohli odchýliť (§ 263 ods. 1 Obchodného zákonníka), zmluva viac ako len všeobecným spôsobom identifikuje predmet svojho plnenia, a to bez ohľadu na skutočnosť, že do súdneho spisu nebola založená jej príloha č.1. Právne posúdenie odvolacieho súdu podľa dovolateľa kolide s výkladovým pravidlom preferencie výkladu právneho úkonu v prospech jeho platnosti, ktoré bolo ustálené v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu v uznesení sp. zn. 6Cdo/129/2017 a náleze ÚS SR sp. zn. I. ÚS 640/2014.

10. V dovolaní, prípustnosť ktorého dovolateľ odvodzuje od ust § 421 ods. 1 písm. b/ C. s. p., žalobca zastáva názor, že v konaní bola medzi stranami sporná aj platnosť Zmluvy o výkone správy datovaná dňom 26. júna 2013, uzatvorená medzi žalovaným v 1. rade a ostatnými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov vo E. J., z ktorej žalobca odvodzoval svoje právo vykonať záložné právo k nebytovému priestoru vo vlastníctve žalobcu. Dovolateľ považuje za nesprávny právny názor súdu prvej inštancie (potvrdený rozhodnutím odvolacieho súdu), a síce že Zmluva o výkone správy je platným právnym úkonom, nakoľko v čase jej uzavretia bola E. J. evidovaná v katastri nehnuteľností ako bytový dom, s poukazom na ust. § 70 ods. 1 a § 71 ods. 2 Katastrálneho zákona. Žalobca zastáva názor, že predmetná zmluva je neplatným právnym úkonom, vychádzajúc z ust. § 2 ods. 2 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, argumentujúc tvrdením, že vo E. J. sa jednak nenachádzajú viac ako tri byty a zároveň v nej viac ako polovica podlahovej plochy nie je určená na bývanie. Zmluva o výkone správy bola podľa dovolateľa uzatvorená v rozpore s ust. § 24 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinnom od 01. marca 2012 do 30. septembra 2014, podľa ktorého cit. ustanovenie nepripúšťalo správu budovy, ktorá nemá charakter bytového domu, prostredníctvom osoby správcu na základe zmluvy o výkone správy, ergo predmetná zmluva o výkone správy je tak absolútne neplatným právnym úkonom a žalovaný 1. nikdy nedisponoval právom zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri výkone záložného práva podľa ust. § 15 v spojení s ust. § 8b ods. 2 písm. i/ Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

10.1. K poukazu súdu prvej inštancie na ust. § 70 a § 7 katastrálneho zákona dovolateľ uviedol, že údaj o druhu stavby nie je záväzným údajom katastra podľa ust. § 70 ods. 2 Katastrálneho zákona a rovnako o ňom neplatí predpoklad hodnovernosti podľa ust. § 70 ods. 1 Katastrálneho zákona, nakoľko nejde o údaj uvedený v ust. § 7 Katastrálneho zákona.

10.2. Žalobca taktiež zastáva názor, že neobstojí ani argumentácia súdu prvej inštancie, že nie je možné od žalovaného v 1. rade spravodlivo požadovať, aby sám posudzoval charakter budovy E. J., nakoľko žalovaný v 1. rade je subjektom profesionálne zameraným na správu bytových domov a preto je možné od neho spravodlivo požadovať, aby ovládal ust. príslušného zákona a dokázal identifikovať, ktorá stavba má povahu bytového domu, k čomu je potrebné zdôrazniť, že žalovaní pokračovali vo výkone záložného práva aj po dni 17. decembra 2014.

11. Z dôvodov vyššie uvedených žalobca navrhol aby dovolací súd rozhodnutie odvolacieho súdu zrušil a vrátil mu vec na ďalšie konanie a opätovné rozhodnutie vo veci.

12. Žalovaní v 1. a 2. rade sa k dovolaniu žalobcu nevyjadrili.

13. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „dovolací súd“ alebo „najvyšší súd“) ako súd dovolací (§ 35 C. s. p.), po zistení, že dovolanie podal včas žalobca, zastúpený v súlade s § 429 ods. 1 C. s. p., bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 443 C. s. p.) preskúmal vec a dospel k záveru, že dovolanie žalobcu je dôvodné.

14. Právo na súdnu ochranu nie je absolútne a v záujme zaistenia právnej istoty a riadneho výkonu spravodlivosti podlieha určitým obmedzeniam. Toto právo, súčasťou ktorého je nepochybne tiež právo domôcť sa na opravnom súde nápravy chýb a nedostatkov v konaní a rozhodovaní súdu nižšej inštancie, sa v občianskoprávnom konaní zaručuje len vtedy, ak sú splnené všetky procesné podmienky, za splnenia ktorých občianskoprávny súd môže konať a rozhodnúť o veci samej. Platí to pre všetky štádiá konania pred občianskoprávnym súdom, vrátane dovolacieho konania (I. ÚS 4/2011).

15. Podľa ustanovenia § 419 C. s. p., proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. Z citovaného ustanovenia expressis verbis vyplýva, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu - ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, tak takéto rozhodnutie nemožno úspešne napadnúť dovolaním. Prípady, v ktorých je dovolanie proti rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, sú taxatívne vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 C. s. p. Otázka posúdenia, či sú alebo nie sú splnené podmienky, za ktorých sa môže dovolacie konanie uskutočniť, patrí do výlučnej právomoci dovolacieho súdu.

16. Podľa § 420 C. s. p. je dovolanie prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej, alebo ktorým sa konanie končí, ak: a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd alebo f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

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

18. Podľa § 431 ods. 1 C. s. p., dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (ods. 2).

19. Podľa § 432 ods. 1 C. s. p., dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (ods. 2).

20. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 C. s. p.). Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 C. s. p.). Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f/ C. s. p., je (procesnou) povinnosťou dovolateľa vysvetliť v dovolaní zákonu zodpovedajúcim spôsobom, z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania a v dovolaní náležite vymedziť dovolací dôvod (§ 420 C. s. p. alebo § 421 C. s. p. v spojení s § 431 ods. 1 C. s. p. a § 432 ods. 1 C. s. p.). V dôsledku spomenutej viazanosti dovolací súd neprejednáva dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom.

19. V posudzovanom prípade dovolateľ vyvodzuje prípustnosť dovolania z ustanovenia § 420 písm. f/ a § 421 ods. 1 písm. a/ a b/ C. s. p..

Prípustnosť dovolania v zmysle ust. § 420 písm. f/ C. s. p.

20. V posudzovanom prípade dovolateľ vyvodzuje prípustnosť dovolania z ustanovenia § 420 písm. f) C. s. p., podľa ktorého dovolanie je 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.

20.1. Žalobca namieta postup odvolacieho súdu, ktorým porušil jeho právo podľa ust. § 382 C. s. p., nakoľko ako vyplýva i z odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu (bod 22), krajský súd prvý krát aplikoval na vec ustanovenia právnych predpisov, ktoré vôbec neboli aplikované súdom prvej inštancie, konkr. ust. § 50a Občianskeho zákonníka, ust. § 9 a § 6 ods. 1 písm. c/ Katastrálneho zákona a použitím uvedených ustanovení odvolací súd dospel k záveru, že Zmluva o budúcej zmluve uzatvorená dňa 04. júla 2014 medzi žalobcom (ako budúcim predávajúcim) a obchodnou spoločnosťou LIQUIDITY TRADE s.r.o. (ako budúcim kupujúcim) je absolútne neplatným právnym úkonom. Odvolací súd sa podľa dovolateľa tiež odchýlil od skutkového stavu tak, ako ho zistil a popísal súd prvej inštancie v bode 2 svojho rozsudku, nakoľko medzi sporovými stranami nebolo podľa okresného súdu žiadneho sporu o tom, že predmetom budúceho prevodu v zmysle Zmluvy o budúcej zmluve bol nebytový priestor a súd prvej inštancie tiež nedospel k záveru o nedoložení prílohy č. 1 k Zmluve o budúcej zmluve (popis nebytu), nevyvodzoval ani žiadne právne závery (o neplatnosti zmluvy), tak ako odvolací súd a

nevyslovil ani pochybnosť o jasnosti dojednania tvoriaceho obsah čl. II ods. 5 Zmluvy o budúcej zmluve tak, ako krajský súd vo svojom rozhodnutí. Odvolací súd nevyzval žalobcu, aby sa k použitiu vyššie uvedených ustanovení a k novému právnomu posúdeniu vyjadril, čím podľa dovolateľa došlo k odňatiu akejkoľvek možnosti žalobcu zvrátiť podľa neho nesprávne právne posúdenie zo strany krajského súdu a vo výsledku bolo tak rozhodnutie odvolacieho súdu prekvapivé.

21. Vo vzťahu k námietke týkajúcej sa prekvapivosti rozhodnutí súdov nižšej inštancie dovolací súd uvádza, že o prekvapivé rozhodnutie predstavujúce vadu zmätočnosti podľa § 420 písm. f) C. s. p., ide vtedy, ak odvolací súd založí svoje rozhodnutie na odlišných právnych záveroch ako súd prvej inštancie, za predpokladu, že nepostupoval v súlade s ustanovením § 382 C. s. p. (k tomu viď aj R 33/2011, 3Cdo/76/2014, 4Cdo 299/2014). Zmyslom predmetného zákonného ustanovenia je zabrániť vydávaniu prekvapivých rozhodnutí súdmi druhej inštancie, t. j. rozhodnutí, ktoré sú založené na právnych záveroch nevyplývajúcich z rozhodnutia súdu prvej inštancie, a s ktorými nemali strany sporu možnosť sa pred vydaním konečného rozhodnutia súdu druhej inštancie oboznámiť.

22. Z ustanovenia § 382 C. s. p., vyplýva, že ak má odvolací súd za to, že sa na vec vzťahuje ustanovenie všeobecne záväzného právneho predpisu, ktoré pri doterajšom rozhodovaní veci nebolo použité a je pre rozhodnutie veci rozhodujúce, vyzve strany, aby sa k možnému použitiu tohto ustanovenia vyjadrili.

23. O tzv. prekvapivé rozhodnutie ide predovšetkým vtedy, ak odvolací súd založí svoje rozhodnutie vo veci na iných právnych záveroch ako súd prvej inštancie za súčasného naplnenia tej okolnosti, že proti týmto iným (odlišným) právnym záverom odvolacieho súdu, nemá strana konania možnosť vyjadrovať sa, právne argumentovať, prípadne predkladať nové dôkazy, ktoré sa z hľadiska doterajších právnych záverov súdu prvej inštancie, nejavili ako významné. Výzva odvolacieho súdu podľa § 382 C. s. p., je potrebná vždy, keď odvolací súd dospeje k záveru, že nárok treba posúdiť podľa celkom iného právneho predpisu, ako ho posúdil súd prvej inštancie, alebo síce podľa toho istého právneho predpisu, ako ho posúdil súd prvej inštancie, ale podľa iného ustanovenia za súčasného splnenia podmienky, že toto iné zákonné ustanovenie je pre rozhodnutie veci rozhodujúce (viď uznesenie najvyššieho súdu sp. zn. 7Cdo/1/2018).

24. V danom prípade súd prvej inštancie vec po právnej stránke posúdil podľa ustanovení § 7, § 70 a § 71 Zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a ust. § 8a a § 15 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keď dospel k záveru, že Zmluva o výkone správy je zmluvou platnou, nárok žalobcu voči žalovaným je nedôvodný a žalobu zamietol.

25. Naproti tomu odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie síce správne zistil skutkový stav, správne na prejednávany spor, v ktorom si žalobca uplatnil nárok na náhradu škody voči žalovaným, aplikoval ustanovenia Zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré upravujú záväznosť údajov zapísaných v katastri nehnuteľností ako podklad na písomné vyhotovenie verejných listín a iných listín, o právach vlastníkov bytov a nebytových priestorov uzatvoriť písomnú Zmluvu o výkone správy so správcom bytového domu, avšak prvýkrát v konaní vyslovil nový právny záver o neplatnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi žalobcom a obchodnou spoločnosťou LIQUIDITY TRADE, s.r.o. poukazujúc pritom na ust. § 50a Občianskeho zákonníka, ktoré upravuje Zmluvu o budúcej zmluve, konkrétne povinnosť účastníkov dohodnúť si v zmluve o budúcej zmluve jej podstatné náležitosti a s tým súvisiacu i absenciu prílohy č. 1 (popis nebytu) či konštatáciu nejasnosti dojednania strán zmluvy v časti „Zmluvná pokuta“, z ktorej podľa odvolacieho súdu nevyplýva za aké porušenie zmluvy má povinnosť žalobca zaplatiť zmluvnú pokutu. Taktiež v tejto súvislosti uzavrel, že podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy o predaji akejkoľvek nehnuteľnosti je presná špecifikácia nehnuteľnosti, o aký druh pozemku ide podľa § 9 Katastrálneho zákona, o akú stavbu ide podľa § 6 ods. 1 písm. c) Katastrálneho zákona a musí byť presný opis prevádzanej nehnuteľnosti, teda, či nehnuteľnosť, ktorá je bytovým alebo nebytovým priestorom, sa nachádza v spoločnom dome, alebo či sa nachádza v ubytovacom zariadení, pričom opäť uzavrel, že toto v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve si žalobca s obchodnou spoločnosťou LIQUIDITY

TRADE, s.r.o. nedohodol.

26. Z obsahu s vecou súvisiaceho súdneho spisu vyplýva, že odvolací súd nariadil termín verejného vyhlásenia rozsudku na deň 11. decembra 2019, avšak nevyzval strany na vyjadrenie sa k možnej aplikácii vyššie uvedeného ustanovenia § 50a Občianskeho zákonníka (a s tým súvisiacej aplikácie § 6 ods. 1 písm. c) a § 9 Katastrálneho zákona), ktorú následne použil pre svoje rozhodnutie.

27. Vzhľadom na vyššie uvedené dovolací súd konštatuje, že postup odvolacieho súdu nebol v súlade s vyššie uvedenou právnou úpravou a ani v súlade s citovanou judikatúrou, a preto žalobca už v úvode svojho dovolania dôvodne namietal existenciu vady zmätočnosti uvedenej v ustanovení § 420 písm. f) C. s. p., keď v dôsledku procesného postupu odvolacieho súdu došlo k porušeniu práva žalobcu na spravodlivý proces.

28. Vadu nesprávneho procesného postupu odvolacieho súdu v spojení s rozhodnutím súdu prvej inštancie dosahujúcu takú intenzitu, že došlo k porušeniu práva dovolateľa na spravodlivý proces, vidí žalobca v zmätočnosti rozhodnutia odvolacieho súdu, ktorým potvrdil rozhodnutie súdu prvej inštancie, spôsobenú ich nedostatočným a nezrozumiteľným odôvodnením.

28.1. Žalobca namieta nedostatočné odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu v spojení s rozsudkom súdu prvej inštancie, celkovú nejasnosť skutkovo-právnych záverov odvolacieho súdu, pre ktoré dospel k záveru o absolútnej neplatnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, k záveru o ním tvrdenej nejasnosti dojednania o zmluvnej pokute podľa čl. III ods. 4 Zmluvy v spojení s ust. čl. II ods. 5, k potrebe aplikácie ust. § 50a Občianskeho zákonníka na Zmluvu o budúcej zmluve, pokiaľ táto bola uzatvorená medzi podnikateľským subjektami a aj s odkazom na čl. IV ods. 4 Zmluvy sa vzťah sporových strán mal spravovať ustanoveniami Obchodného zákonníka (§ 289 a nasl. Obchodného zákonníka), k potrebe aplikácie ust. § 9 a § 6 ods. 1 písm. c/ Katastrálneho zákona na Zmluvu o budúcej zmluve, pokiaľ spôsobilosť zmlúv, verejných listín a iných listín na zápis do katastra je predmetom úpravy ust. § 42 tohto zákona.

28.2. Dovolateľ tiež namieta, že odvolací súd, sa vôbec nezaoberal odvolacími námietkami žalobcu v jeho odvolaní, namieta absenciu relevantných odpovedí na svoje odvolacie námietky, najmä na otázku, prečo súdy nižších inštancií považovali nárok žalobcu za nedôvodný, pokiaľ (úplne odhliadnuc od dôvodov neplatnosti Zmluvy o výkone správy zo dňa 26. júna 2013) žalovaný v 1. rade nikdy nedisponoval platným súhlasom k výkonu záložného práva od ostatných vlastníkov nehnuteľnosti podľa ust. § 8b ods. 2 písm. i/ Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a do dnešného dňa nie je zrejmé, z čoho pozostávala suma tvrdeného záväzku žalobcu, pre ktorý bol vedený výkon záložného práva a žalovaný v 1. rade existenciu uvedenej pohľadávky nijak nepreukázal.

29. K základným právam strany sporu, obsiahnutým v práve na spravodlivý proces, patrí i právo na uvedenie dostatočných dôvodov, na ktorých je rozhodnutie založené. V súvislosti s riadnym odôvodnením je potrebné uviesť, že vychádzajúc z konštantnej judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva (o. i. veci R. T. proti Š., rozsudok zo dňa 9.12.1994, týkajúci sa sťažnosti č. 18390/91, V. D. H. proti H., rozsudok zo dňa 19.4.1994, týkajúci sa sťažnosti č. 16034/90), judikatúry Ústavného súdu SR (sp. zn. I. ÚS 226/03 zo dňa 12.5.2004, III. ÚS 209/04 zo dňa 23.6.2004, sp. zn. III. ÚS 95/06 zo dňa 15.3.2006, sp. zn. III. ÚS 260/06 zo dňa 23.8.2006, sp. zn. III. ÚS 36/2010 zo dňa 4.5.2010, sp. zn. I. ÚS 114/08 zo dňa 12.6.2008), nie je nutné, aby na každú žalobnú námietku bola daná súdom podrobná odpoveď a rozsah povinnosti odôvodniť súdne rozhodnutie sa môže meniť podľa povahy rozhodnutia a musí byť analyzovaný s ohľadom na okolnosti každého prípadu, ak však súd v odôvodnení nereaguje na zásadnú, relevantnú námietku, súvisiacu s predmetom súdnej ochrany prednesenú žalobcom, je potrebné tento nedostatok považovať za prejav arbitrárnosti (svojvoľnosti).

29.1. Odôvodnenie odvolacieho rozhodnutia krajského súdu, ktorý sa bez ďalšieho stotožní s nedostatočným odôvodnením rozsudku súdu prvej inštancie, možno taktiež považovať za nedostatočné a v konečnom dôsledku aj arbitrárne (III. ÚS 60/2018).

29.2. O zjavnú arbitrárnosť ide spravidla vtedy, ak je rozhodnutie súdu založené na takej interpretácii alebo aplikácii právnej normy súdom, ktorá zásadne popiera jej účel a význam, alebo ak dôvody, na ktorých je rozhodnutie súdu založené, celkom absentujú alebo sú protirečivé a popierajú pravidlá

formálnej a právnej logiky, prípadne ak sú tieto dôvody zjavne jednostranné alebo v extrémnom rozpore s princípmi spravodlivosti (3cdo/34/2020).

30. Vo veci konajúci senát najvyššieho súdu už vo svojom skoršom rozhodnutí sp. zn. 2Obdo/33/2020 k namietanej arbitrárnosti rozhodnutia poukázal na Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky pod sp. zn. R II. ÚS 78/95 zo dňa 16. marca 2005, z ktorého vyplýva, že odôvodnenie súdneho rozhodnutia v oprávnom konaní nemá odpovedať na každú námietku alebo argument, ale iba len na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní a zostali sporné, alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov prvostupňového rozhodnutia, ktoré preskúmava v odvolacom konaní. V predmetnej veci podľa dovolacieho súdu práve o takýto prípad žalobcom nastolených argumentov významných pre rozhodnutie vo veci išlo.

31. Pre záver o prípustnosti dovolania v zmysle ust. § 420 C. s. p. nie je významný subjektívny názor dovolateľa tvrdiaceho, že došlo k vade vymenovanej v tomto ustanovení; rozhodujúcim je výlučne zistenie (záver) dovolacieho súdu, že k dovolateľom vymedzenému dôvodu zmätočnosti skutočne došlo.

32. Z ustanovenia § 387 ods. 3 C. s. p. a ust. § 393 ods. 2 C. s. p. upravujúcich náležitosti odôvodnenia rozhodnutí odvolacieho súdu vyplýva, že odvolací súd sa v odôvodnení musí zaoberať aj podstatnými vyjadreniami strán prednesenými v konaní na súde prvej inštancie, ak sa s nimi nevysporiadal v odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie. Odvolací súd sa musí v odôvodnení vysporiadať s podstatnými tvrdeniami (námietkami) uvedenými v odvolaní. Ustanovenie § 387 ods. 2 C. s. p. umožňuje odvolaciemu súdu použiť tzv. skrátené odôvodnenie rozhodnutia v prípade, ak sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia. V takomto prípade sa môže v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia a prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody. Zákon však vyžaduje, aby aj v prípade skráteného odôvodnenia odvolací súd zaujal jasné stanovisko k podstatným vyjadreniam strán predneseným v konaní na súde prvej inštancie, pokiaľ sa s nimi nevysporiadal v odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie. Povinnosťou odvolacieho súdu je zároveň vysporiadať sa v odôvodnení rozhodnutia s podstatnými tvrdeniami uvedenými v odvolaní (III. ÚS 314/2018).

33. Ustálená judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva (ESLP) uvádza, že súdy musia v rozsudkoch jasne a zrozumiteľne uviesť dôvody, na ktorých založili svoje rozhodnutia, súdy sa musia zaoberať najdôležitejšími argumentami vznesenými stranami sporu a uviesť dôvody pre prijatie alebo odmietnutie týchto argumentov, a že nedodržanie týchto požiadaviek je nezlučiteľné s ideou práva na spravodlivý proces (pozri napr. *Garcia Ruiz v. Španielsko*, *Vetrenko v. Moldavsko*, *Kraska v. Švajčiarsko*, *Hiro Balani v. Španielsko*, *Georgiadis v. Grécko*, *Higgins v. Francúzsko*).

34. Rovnako, podľa stabilizovanej judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako súčasť základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy vyžaduje, aby sa súd jasným, právne korektným a zrozumiteľným spôsobom vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú pre jeho rozhodnutie vo veci podstatné a právne významné (IV. ÚS 14/07). Povinnosťou všeobecného súdu je uviesť v rozhodnutí dostatočné a relevantné dôvody, na ktorých svoje rozhodnutie založil. Dostatočnosť a relevantnosť týchto dôvodov sa musí týkať tak skutkovej, ako i právnej stránky rozhodnutia (napr. III. ÚS 107/07). V prípade, keď právne závery súdu z vykonaných skutkových zistení v žiadnej možnej interpretácii odôvodnenia súdneho rozhodnutia nevyplývajú, treba takéto rozhodnutie považovať za rozporné s čl. 46 ods. 1 ústavy, resp. čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd (I. ÚS 243/07). Súd by mal byť preto vo svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení koherentný, t. j. jeho rozhodnutie musí byť konzistentné a jeho argumenty musia podporiť príslušný záver. Súčasne musí dbať tiež na jeho celkovú presvedčivosť, teda inými slovami, na to, aby premisy zvolené v rozhodnutí, rovnako ako závery, ku ktorým na základe týchto premís dospel, boli pre širšiu právnickú (ale aj laickú) verejnosť prijateľné, racionálne, ale v neposlednom rade aj spravodlivé a presvedčivé (I. ÚS 243/07, I. ÚS 155/07, I. ÚS 402/08).

35. Aj najvyšší súd už v minulosti vo viacerých svojich rozhodnutiach (4Cdo/34/2018, 4Cdo/3/2019, 5Cdo/57/2019, 5Obdo/87/2020, 8Cdo/152/2018, 3Obdo/75/2020), práve pod vplyvom judikatúry ESLP a ústavného súdu, zaujal stanovisko, že medzi práva strany civilného procesu na zabezpečenie spravodlivej ochrany jej práv a právom chránených záujmov patrí nepochybne aj právo na spravodlivý

proces a že za porušenie tohto práva treba považovať aj nedostatok riadneho a vyčerpávajúceho odôvodnenia súdneho rozhodnutia. Ak nedostatok riadneho odôvodnenia súdneho rozhodnutia je porušením práva na spravodlivé súdne konanie, táto vada zakladá i prípustnosť dovolania podľa ust. § 420 písm. f/ CSP.

36. Aj v konaní na odvolacom súde treba dôsledne trvať na požiadavke úplnosti, výstižnosti a presvedčivosti odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu. V odôvodnení svojho rozhodnutia sa odvolací súd musí vysporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen s poukazom na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijal. Právne závery odvolacieho súdu môžu

býť dostatočne preskúmateľné len vtedy, ak odvolací súd po skutkovom vymedzení predmetu konania podá zrozumiteľný a jasný výklad, z ktorých ustanovení zákona alebo iného právneho predpisu vychádzal, ako ich interpretoval a prečo pod tieto ustanovenia podriadil, prípadne nepodriadil zistený skutkový stav.

37. Dovolaciemu súdu nedá nespomenúť, že k námietke nepreskúmateľnosti súdnych rozhodnutí vo svojich rozhodnutiach vydaných po 1. júli 2016 odkazoval aj na závery zjednocujúceho stanoviska, ktoré prijala občianskoprávne kolégium Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 3. decembra 2015 pod č. R 2/2016. Dovolací súd však v tomto smere poukazuje na aktuálnosť názoru ústavného súdu vyslovený v uznesení sp. zn. I. ÚS 44/2021 z 26. januára 2021, vo vzťahu k aplikabilite stanoviska R 2/2016 po 1. júli 2016, v zmysle ktorého: „z ústavnoprávneho hľadiska, ako aj z hľadiska relevantnej judikatúry EŠLP ťažko bez ďalšieho prijať názor najvyššieho súdu vyslovený v jeho stanovisku R 2/2016, pretože k podstatnej zmene v právnej úprave prípustnosti dovolania po 1. júli 2016 nesporne došlo, pričom nemožno odhliadnuť od skutočnosti, že rovnakú, ale ani obdobnú úpravu, ktorá bola obsiahnutá v § 241 ods. 2 písm. b/ OSP (tzv. iná vada), Civilný sporový poriadok vo vzťahu k dovolaniu, resp. jeho odôvodneniu už výslovne ani neobsahuje. Aktuálnosť stanoviska po nadobudnutí účinnosti novej právnej úpravy dovolania je preto potrebné chápať v tom zmysle, že pokiaľ rozhodnutie odvolacieho súdu v podstatných bodoch nespĺňa požiadavky vyplývajúce z čl. 46 ods. 1 ústavy, resp. čl. 6 ods. 1 dohovoru v takej miere,

že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, zodpovedá táto okolnosť dôvodu prípustnosti dovolania podľa § 420 písm. f/ CSP. Včlenením formulácie o práve na spravodlivý proces do textu zákona sa požiadavky na odôvodnenie rozhodnutia neliberalizovali, ale naopak, sprísnila.“ (K tomu tiež rozhodnutie ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 120/2020, IV. ÚS 314/2020).

38. Aj pri zohľadnení skutočnosti, že k namietanej nepreskúmateľnosti rozhodnutia je zo strany dovolacieho súdu nevyhnutná zdržanlivosť pri zasahovaní do právoplatných rozhodnutí súdov nižšej inštancie a na mieste je tak reštriktívny prístup (k tomu viď aj 3Obdo/26/2020), vo veci rozhodujúci dovolací senát najvyššieho súdu konštatuje, že v prejednávanej veci je potrebné kasačným rozhodnutím zasiahnuť do právoplatného rozhodnutia súdu.

38.1. K predmetnému konštatovaniu uvádza dovolací súd nasledovné:

39. Dovolací súd už vo svojich skorších rozhodnutiach (viď. 3Obdo/72/2019) vyslovil, že o naplnenie prípustnosti dovolania podľa § 420 písm. f/ C. s. p. ide aj vtedy, keď súd uskutoční výklad právneho predpisu na zistený skutkový stav veci, ktorý je ústavne nesúladný, svojvoľný a bez presvedčivého a racionálneho logického odôvodnenia, pričom označená vada zmatečnosti je naplnená aj vtedy, keď určité skutočnosti v konaní strana namietala, avšak pri hodnotení skutkových zistení súdom tieto náležitým spôsobom v celom súhrne posudzovaných skutočností nezhodnotil bez toho, že by napr. dostatočným spôsobom odôvodnil ich bezvýznamnosť či irelevantnosť.

39.1. V napadnutom rozhodnutí (bod 19. odôvodnenia) odvolací súd všeobecne uviedol, že sa v zmysle § 387 ods. 2 C. s. p. stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia. Odvolací súd sa však napriek výslovnému príkazu obsiahnutému v ust. § 387 ods. 3 C. s. p., aby sa v odôvodnení vysporiadal s podstatnými tvrdeniami uvedenými v odvolaní, s takýmito tvrdeniami uvedenými žalobcom, v odôvodnení napadnutého rozsudku dostatočne nevysporiadal, žalobca pritom v podanom odvolaní uviedol podstatné tvrdenia (námietky) týkajúce sa podľa neho nesprávnych skutkových zistení zo strany súdu prvej inštancie a následného nesprávneho právneho posúdenia veci, a to najmä absenciu

relevantných odpovedí na svoje odvolacie námietky, a síce, prečo súdy nižších inštancií považovali nárok žalobcu za nedôvodný, pokiaľ žalovaný v 1. rade nikdy nedisponoval platným súhlasom k výkonu záložného práva od ostatných vlastníkov nehnuteľnosti podľa ust. § 8b ods. 2 písm. i/ Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Žalobca nesúhlasil s názorom súdu prvej inštancie ako aj odvolacím súdom keď tieto sa uvedeným vo svojom rozhodnutí vôbec nezaoberali.

39.2. Dovolací súd súhlasí s námietkou žalobcu, že z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie ani odvolacieho súdu nijako nevyplýva, akým spôsobom posúdili nárok žalobcu ako nedôvodný bez posúdenia tvrdenia žalobcu, že žalovaný v 1. rade, ako správca nikdy nedisponoval platným súhlasom k výkonu záložného práva od ostatných vlastníkov nehnuteľnosti, resp. ak k posúdeniu uvedeného tvrdenia žalobcu zo strany súdov došlo, ich záver o jeho relevantnosti/irelevantnosti z rozhodnutí nijako nevyplýva.

39.3. Dovolací súd v tejto súvislosti uvádza, že okresný súd i odvolací súd správne vyhodnotili, že žalovaný v 1. rade ako správca bytového domu pri uzatváraní Zmluvy o výkone správy bytového domu vychádzal zo zápisu predmetnej nehnuteľnosti - E. J., v ktorom sa spravované bytové a nebytové priestory nachádzali, z údajov v katastri nehnuteľnosti, a teda v tomto smere bolo rozhodné, ako bola nehnuteľnosť evidovaná v príslušnom katastri, pri zásade vymedzenej v ust. § 70 ods. 1 a § 71 ods. 2 Katastrálneho zákona v spojení s ust. § 7 Katastrálneho zákona. Najvyšší súd súhlasí so záverom súdu prvej inštancie, že ak v rozhodnom období (čas uzavretia Zmluvy o výkone správy) bola na LV uvedená nehnuteľnosť E. J. vedená ako bytový dom, neexistovala zákonná prekážka, pre ktorú by vlastníci bytov a nebytových priestorov nemohli uzavrieť Zmluvu o výkone správy, na ktorú sa potom viazali konkrétne práva a povinnosti vlastníkov a teda aj žalobcu. Z vyjadrení strán sporu, ako aj príslušného Listu vlastníctva č. XXX vyplynulo, že charakter bytového domu bol vymedzený v čase uzavretia Zmluvy o výkone správy a trval minimálne do rozhodnutia Okresného úradu G., katastrálny odbor, č.: X 141/2014/SP-3 zo dňa 17. decembra 2014, ktorým opravil údaj na liste vlastníctva č. XXX v katastrálnom území P. B. tak, že u stavby súpisné č. XXX na parcele C KN č. XXX namiesto kódu druhu stavby 9- bytový dom bude evidovaný kód 13 - budova ubytovacieho zariadenia.

40. Dovolací súd na potvrdenie správnosti záveru súdu prvej inštancie uvádza nasledovné:

V zmysle ust. § 70 ods. 1 Katastrálneho zákona, údaje katastra, vedené v ust. § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. Druhý odsek ustanovenia § 70 Katastrálneho zákona taxatívne vymenúva tie údaje katastra, ktoré sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. Katastrálny zákon pojem „druh stavby“ nepozná, je upravený v ust. § 10 vyhlášky č. 461/2009 ku Katastrálnemu zákonu ako „kód druhu stavby“. Analogicky z rozhodnutia Okresného úradu Prešov č. Xo 13/2015/Mi zo dňa 28. apríla 2015 vyplýva, že údaj druh stavby je údajom o využívaní nehnuteľnosti. Údaj o využívaní nehnuteľnosti je upravený ust. § 7 písm. b/ Katastrálneho zákona, ide teda o údaj hodnoverný (avšak nie záväzný), ak sa nepreukáže opak. Dovolací súd v tejto súvislosti na ozrejmenie uvádza, že hodnovernosť údajov katastra, treba interpretovať tak, že údaje katastra sú zapisované zákonom ustanoveným postupom a na základe relevantných a hodnoverných podkladov a ten, kto ich používa, koná v dobrej viere (ak mu nie je známe niečo iné). To znamená, že keď bola nehnuteľnosť E. J. v čase uzavretia Zmluvy o výkone správy vedená na katastri nehnuteľnosti ako bytový dom, išlo o údaj hodnoverný. Osoby, ktoré určitým tvrdením spochybňujú hodnoverné údaje katastra, sú povinné preukázať opak, t.j. vyvrátiť ich, inak sa na ich tvrdenie neprihliada. Rovnako to platí aj pri spochybení správnosti záväzných údajov katastra (1MOBdoV/11/2009). Hodnovernosť a záväznosť údajov katastra (tzv. materiálna publicita katastra), vyjadrená v § 70 Katastrálneho zákona, nie je absolútna. Ide o vyvrátiteľnú právnu domnienku, čo zákonodarca zvýraznil priamo v zákone slovným spojením "ak sa nepreukáže opak". Opak sa pritom môže preukázať v nespоровom konaní rozhodnutím katastrálneho orgánu o oprave chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 Katastrálneho zákona (pozn. ako v prejednávanej veci) alebo v sporovej veci rozhodnutím súdu o určení práva k nehnuteľnosti podľa § 137 písm. c) C. s. p. (2Cdo/67/2000, 7Sžo/74/2015). Aplikujuúc na predmetnú vec zákon priznáva dotknutým osobám, aby opak v príslušných konaniach preukázali, čo žalobca síce učinil, ale až potom, čo bola Zmluva o výkone správy uzavretá. Charakter E. J. ako bytového domu bol vymedzený v čase uzavretia Zmluvy o výkone správy a trval minimálne do rozhodnutia Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor, č.: X 141/2014/SP-3 zo dňa 17. decembra 2014, a teda záver súdov oboch inštancií o platnosti Zmluvy o výkone správy dovolací súd hodnotí ako správny a jednoznačne zákonne udržateľný.

41. Ako dôvodnú však dovolací súd hodnotí námietku žalobcu o nedostatočnosti odôvodnenia rozhodnutí súdov oboch inštancií, ktoré sa už ďalej nezaoberali s pre rozhodnutie vo veci kľúčovou argumentáciou žalobcu (sformovanou tak v žalobe, ako i v odvolaní), a síce že správca E. (žalovaný v 1. rade) nikdy nedisponoval platným súhlasom k výkonu záložného práva od ostatných vlastníkov nehnuteľnosti, a to tiež s akcentom na skutočnosť, že správca vykonával záložné právo aj po dni 17. decembra 2014, kedy už predmetná nehnuteľnosť nebola evidovaná ako bytový dom ale ako budova ubytovacieho zariadenia. Uvedené posúdenie je podstatným najmä s odkazom na ust. § 8b ods. 2 písm. i) a § 15 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva, príp. ostatných vlastníkov keď okresný súd správne vyhodnotil Zmluvu o výkone správy ako platnú, táto sama o sebe nie je postačujúcou na vyhodnotenie žalobného nároku na náhradu škody, či už pozitívne alebo negatívne. Súd v konaní o náhradu škody musí skúmať všetky atribúty jej vzniku, a to existenciu protiprávneho konania, vznik škody a príčinnú súvislosť medzi nimi, a tieto vo svojom rozhodnutí i dôsledne odôvodniť. Pokiaľ by súd počas konania zistil, že výkon záložného práva správcom nehnuteľnosti (žalovaným 1.) nebol legitímny z hľadiska nedostatku súhlasu vlastníkov nehnuteľnosti, išlo by o existenciu protiprávneho konania, v príčinnej súvislosti s ktorým by žalobcovi mohla vzniknúť škoda, ktorej výška (24.842,62 eur = záväzok žalovaného v 1. rade na zaplatenie 23.431,85 eur s príslušenstvom a žalovaných v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne na zaplatenie 1.410,77 eur s príslušenstvom) však rovnako bude predmetom dokazovania na súde prvej inštancie, keďže nie je zrejmé a z odôvodnení rozhodnutí rovnako nevyplýva, z čoho pozostávala suma tvrdeného záväzku žalobcu, pre ktorý bol vedený výkon záložného práva, a to suma 4.842,62 eur, ako suma zaplatená žalovanému 1. z titulu neuhradených dlhov voči vlastníkom bytov súvisiacich s výkonom správy. Rovnako suma vo výške 20.000,- eur ako zmluvná pokuta z porušenia čl. II. Bod 5. písm. f/ v spojení s čl. III Zmluvy o budúcej zmluve so spoločnosťou LIQUIDITY TRADE s.r.o. bude vzhľadom na záver odvolacieho súdu o neplatnosti predmetnej Zmluvy o budúcej zmluve predmetom dokazovania.

41.1. Je povinnosťou súdu vysporiadať sa s uvedeným, vyhodnotiť platnosť/neplatnosť výkonu záložného práva žalovaným v 1. rade ako správcu nehnuteľnosti VILA Božena (a na neho nadväzujúcej zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby uzatvorenej medzi žalovanými), a následne tiež posúdiť platnosť/neplatnosť Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, a to najmä v časti dojednania zmluvnej pokuty, ako aj uviesť, z čoho pozostávala suma tvrdeného záväzku žalobcu, pre ktorý bol vedený výkon záložného práva, dôsledne sa zaoberať skúmaním kauzality medzi žalobcom tvrdeným protiprávnym konaním na strane žalovaného a vznikom škody na strane žalobcu a svoje rozhodnutie náležite odôvodniť, nakoľko výlučne kumulatívne splnenie všetkých atribútov inštitútu náhrady škody by iniciovalo úspech žalobcu v spore.

42. Zhrnúc vyššie uvedené z pohľadu dovolacieho súdu predstavovala odvolacia argumentácia dovolateľa „podstatné tvrdenia uvedené v odvolaní“ (§ 387 ods. 3 veta druhá C. s. p.), a na ktoré mal dať, avšak - ako je zrejmé z odôvodnenia dovolaním napadnutého rozsudku - nedal „špecifickú odpoveď“. Posúdenie vecí odvolacím súdom sa teda v rámci odôvodnenia napadnutého rozhodnutia z hľadiska žalobcom predostretej argumentácie neodrazilo v jasnom a zrozumiteľnom zodpovedaní všetkých, pre vec skutkovo a právne relevantných otázok. Najvyšší súd je toho názoru, že odvolací súd rezignoval na poskytnutie súdnej ochrany žalobcovi a svojím formalistickým postupom v podobe nedostatočného odôvodnenia znemožnil žalobcovi realizáciu jemu patriacich procesných práv v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (v tejto súvislosti dáva dovolací súd do pozornosti nález Ústavného súdu SR zo 17. augusta 2016 č. I. ÚS 317/2015) a konanie tak bolo zaťažené vadou zmätočnosti uvedenou v ustanovení § 420 písm. f/ C. s. p..

Prípustnosť dovolania v zmysle ust. § 421 ods. 1 písm. a/ a b/ C. s. p.

43. V dovolaní, ktorého prípustnosť dovolateľ odvodzuje od ust. § 421 ods. 1 písm. a/ C. s. p. žalobca

nesúhlasí s právnym posúdením odvolacieho súdu v závere o neplatnosti Zmluvy o budúcej zmluve podľa ust. § 50a Občianskeho zákonníka. Za správne považuje žalobca také právne posúdenie, podľa ktorého je predmetná Zmluva platným právnym úkonom, nakoľko bola uzatvorená medzi podnikateľmi (ust. § 261 Obchodného zákonníka), v súlade s ust. § 289 ods. 1 Obchodného zákonníka, od ktorého sa strany zmluvy ani nemohli odchýliť (§ 263 ods. 1 Obchodného zákonníka), zmluva viac ako len všeobecným spôsobom identifikuje predmet svojho plnenia, a to bez ohľadu na skutočnosť, že do súdneho spisu nebola založená jej príloha č.1. Právne posúdenie odvolacieho súdu podľa dovolateľa kolide s výkladovým pravidlom preferencie výkladu právneho úkonu v prospech jeho platnosti, ktoré bolo ustálené v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu v uznesení sp. zn. 6Cdo/129/2017 a náleze ÚS SR sp. zn. I. ÚS 640/2014.

44. V dovolaní, prípustnosť ktorého dovolateľ odvodzuje od ust. § 421 ods. 1 písm. b/ C. s. p., žalobca zastáva názor, že v konaní bola medzi stranami sporná aj platnosť Zmluvy o výkone správy datovaná dňom 26. júna 2013, uzatvorená medzi žalovaným v 1. rade a ostatnými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov vo E. J., z ktorej žalobca odvodzoval svoje právo vykonať záložné právo k nebytovému priestoru vo vlastníctve žalobcu. Dovolateľ považuje za nesprávny právny názor súdu prvej inštancie (potvrdená rozhodnutím odvolacieho súdu), a síce že Zmluva o výkone správy je platným právnym úkonom, nakoľko v čase jej uzavretia bola E. J. evidovaná v katastri nehnuteľností ako bytový dom, s poukazom na ust. § 70 ods. 1 a § 71 ods. 2 Katastrálneho zákona. K poukazu súdu prvej inštancie na ust. § 70 a § 7 katastrálneho zákona dovolateľ uviedol, že údaj o druhu stavby nie je záväzným údajom katastra podľa ust. § 70 ods. 2 Katastrálneho zákona a rovnako o ňom neplatí predpoklad hodnovernosti podľa ust. § 70 ods. 1 Katastrálneho zákona, nakoľko nejde o údaj uvedený v ust. § 7 Katastrálneho zákona.

45. Namietaným nesprávnym právnym posúdením (§ 432 ods. 1 C. s. p.) sa dovolací súd už nemohol zaoberať pre vady zmätočnosti skonštatované vyššie, nakoľko v okolnostiach rozhodovaného sporu by posudzovanie nastolených právnych otázok bolo predčasné a vzhľadom na úroveň odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu i súdu prvej inštancie aj nemožné. Nad rámec uvedeného sa však dovolací súd v časti 39. a nasl. odôvodnenia svojho rozhodnutia vyjadril k správnosti právneho posúdenia súdu prvej inštancie o platnosti Zmluvy o výkone správy a potrebe dokazovania k vyvodu záveru o neplatnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v nadväznosti na použitie ust. § 50a Občianskeho zákonníka odvolacím súdom.

46. Vzhľadom na to, že konanie pred odvolacím súdom bolo postihnuté vadou zmätočnosti uvedenou v ustanovení § 420 písm. f/ C. s. p., najvyšší súd žalobcom napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil (§ 449 ods. 1 C. s. p.).

46.1. Keďže vadou zmätočnosti - ktorú by nebolo možné odstrániť v odvolacom konaní - je postihnuté aj konanie pred súdom prvej inštancie, dovolací súd aj s prihliadnutím na zásadu hospodárnosti a rýchlosti konania (čl. 17 Základných princípov Civilného sporového poriadku) konštatuje, že nápravu nemožno dosiahnuť iba zrušením rozhodnutia odvolacieho súdu. Preto dovolací súd zrušil aj rozsudok súdu prvej inštancie (§ 449 ods. 2 C. s. p.) a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 450 C. s. p.).

47. Dovolací súd zároveň zrušil uznesenie okresného súdu zo dňa 09. apríla 2020, č. k. 35Cb/59/2017-399, v znení jeho zmeňujúceho uznesenia zo dňa 5. októbra 2020, č. k. 35Cb/59/2017-421, ktorým rozhodol o výške trov konania, ako závislý výrok. Judikatúra najvyššieho súdu (R 73/2004) sa ustálila na tom, že závislým výrokom môže byť nielen dovolaním nedotknutý výrok tvoriaci súčasť napadnutého rozhodnutia, ale aj výrok, ktorý je obsahom iného, samostatného rozhodnutia v danej veci.

47.1. Výdanie uznesenia o výške trov konania bolo jednostranne závislé od existencie rozhodnutia vo veci samej. Zrušením rozsudku odvolacieho súdu a rozsudku súdu prvej inštancie uznesenie o výške trov konania ako závislé rozhodnutie stratilo svoj podklad. Bez nadväznosti na predchádzajúce (zrušené) rozhodnutie vo veci samej by zostalo uznesenie o výške trov konania osamotené, strácalo by rozumný zmysel a odporovalo by to princípu právnej istoty (obdobne aj I. ÚS 549/2015, 1Cdo/36/2011, 6Cdo/201/2012 a 2MOBdoV/4/2012).

48. V ďalšom konaní je odvolací súd viazaný právnym názorom dovolacieho súdu vysloveným v tomto

uznesení (§ 455 C. s. p.).

49. V novom rozhodnutí rozhodne odvolací súd znova aj o trovách pôvodného konania a dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 C. s. p.).

50. Toto rozhodnutie prijal Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 01.05.2011).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.