

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 4Cdo/235/2019
Identifikačné číslo spisu: 3817200528
Dátum vydania rozhodnutia: 26.02.2020
Meno a priezvisko: JUDr. Alena Svetlovská
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2020:3817200528.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobkyne A. Y., bývajúcej v T., zastúpenej JUDr. Bohdanom Jakubisom, advokátom so sídlom v Bratislave, Dobrovičova 13, proti žalovanému C. L. bývajúcemu v T., zastúpeného JUDr. Jaroslavom Hujikom, advokátom so sídlom v Prievidzi, Hviezdoslavova 3, o určenie vlastníckeho práva, vedenom na Okresnom súde Prievidza pod sp.zn. 6 C 3/2017, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne z 5. júna 2019 sp.zn. 5 Co 45/2019, takto

rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Trenčíne z 5. júna 2019, sp.zn. 5 Co 45/2019 z r u š u j e a v e c m u v r a c i a na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Prievidza (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „okresný súd“) rozsudkom z 27. júla 2018 č.k. 6 C 3/2017-109 I. zamietol žalobu, ktorou sa žalobkyňa domáhala určenia vlastníckeho práva k bytu č. 6, vchod 5, nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu so súpisným číslom 20198, na parcele č. 127 o výmere 445 m², zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie T., II. zrušil uznesenie Krajského súdu v Trenčíne sp.zn. 27 Co 81/2017 z 28. augusta 2017 a III. žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu. Svoje rozhodnutie odôvodnil právne s poukazom na § 126 ods. 1, § 34, § 35 ods. 1, § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka a vecne tým, že žalobkyňa ako predávajúca uzatvorila so žalovaným ako kupujúcim 9. januára 2017 kúpnu zmluvu predmetom ktorej bol byt č. 6, vchod 5, nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu so súpisným číslom 20198, na parcele č. 127 v celosti a k bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 57/1386-in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku č. 127, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 445 m², zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX., katastrálne územie T.. V čl. II bod 2 sa zmluvné strany dohodli na kúpnej cene vo výške 15 000,- eur s tým, že kupujúci vyplatí kúpnu cenu predávajúcej v deň podpisu zmluvy v hotovosti. Z príjmového pokladničného dokladu z 10. januára 2017 (ktorý sama žalobkyňa vyplnila) mal súd preukázané, že žalobkyňa sumu 15 000,- eur prevzala. Z listu z 11. januára 2017 adresovanému Okresnému úradu Prievidza, katastrálny odbor, mal preukázané, že žalobkyňa požiadala o zastavenie konania o návrhu na vklad z dôvodu, že kupujúci jej nezaplatil kúpnu cenu za byt v celom rozsahu a z tohto dôvodu odstúpila od zmluvy. Z rozsudku Okresného súdu Prievidza sp.zn. 16 C 7/2017 z 23. apríla 2018 súd zistil, že žalobu o určenie neplatnosti

odstúpenia od zmluvy zamietol z dôvodu, že neexistoval právny úkon, a to odstúpenie od zmluvy. Po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že žalobkyňa neunesla dôkazné bremeno a nepreukázala, že účastníci uzavreli fiktívnu zmluvu, resp. že nevedela akú zmluvu podpisuje a že chcela uzavrieť záložnú zmluvu alebo pôžičku a nie kúpnu zmluvu. Uviedol, že žalobkyňa si kúpnu zmluvu pred podpísaním riadne prečítala a podpísala i návrh na vklad kúpnej zmluvy. Dospel k záveru, že účastníci zmluvy si v kúpnej zmluve dohodli všetky základné dojednania, ktoré má kúpna zmluva obsahovať, a to predmet zmluvy a kúpnu cenu a táto zmluva je po formálnej obsahovej stránke perfektná. Nevyplatenie plnej výšky kúpnej ceny nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy absolútne a nevyplatenie kúpnej ceny je dôvodom len na odstúpenie od zmluvy. Zdôraznil, že žalobkyňa ani nepreukázala skutočnosť, že jej bola vyplatená nižšia suma, ako je uvedená v kúpnej zmluve, keď na príjmovom pokladničnom doklade sama žalobkyňa vyplnila prevzatie sumy 15 000,- eur z titulu predaja nehnuteľnosti. K namietanému tvrdeniu, že výška kúpnej ceny bola nižšia, ako je všeobecná hodnota predmetu prevodu, súd uviedol, že vzhľadom na zmluvnú voľnosť účastníkov kúpnej zmluvy, nespôsobuje táto skutočnosť neplatnosť kúpnej zmluvy. Z dôvodu, že žalobu zamietol ako nedôvodnú, zrušil uznesenie Krajského súdu v Trenčíne č.k. 27 Co 81/2017-47 z 28. apríla 2017, ktorým nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalovanému nenakladať so spornými nehnuteľnosťami. O trovách konania rozhodol podľa § 262 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“).

2. Krajský súd v Trenčíne na odvolanie žalobkyne rozsudkom z 5. júna 2019 sp.zn. 5 Co 45/2019 napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v jeho zamietajúcom výroku potvrdil a žalovanému priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. Uviedol, že súd prvej inštancie v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a rozhodol vecne správne. Zhodne so súdom prvej inštancie mal za preukázané, že žalobkyňa si kúpnu zmluvu pred jej podpísaním prečítala, podpísala aj návrh na vklad kúpnej zmluvy, a teda jej skutkové tvrdenia, že si myslela, že uzatvára záložnú zmluvu, boli vyvrátené. Konštatoval, že žalobkyňa prejavila vôľu previesť žalovanému vlastnícke právo k bytu za dohodnutú kúpnu cenu a žalovaný prejavil vôľu predmetný byt odkúpiť. Zdôraznil, že žalobkyňa v liste doručenom Okresnému úradu Prievidza, katastrálny odbor oznamovala, že odstupuje od kúpnej zmluvy pre nezaplatenie celej kúpnej ceny. K odvolacej námietke žalobkyne, že súd prvej inštancie sa nevysporiadal so svedeckou výpoveďou R. C. uviedol, že súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku podstatnú časť výpovede svedkyne citoval a poukázal aj na výpoveď ďalších svedkov.

3. Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podala žalobkyňa dovolanie, ktorého prípustnosť a dôvodnosť vyvodzovala z ustanovenia § 420 písm. f/ C.s.p. a zároveň aj podľa § 421 ods. 1 písm. a/, písm. b/ C.s.p. Podľa jej názoru sa odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia dostatočne nevysporiadal s dôkazmi, ktoré jasne preukazujú skutočnosť, že bola žalovaným uvedená do omylu, keď jej namiesto záložnej zmluvy predložil na podpis kúpnu zmluvu a namietala, že v tejto súvislosti sa súd prvej inštancie nedostatočne zaoberal výpoveďou svedkyne R. C., keď vo svojom rozhodnutí iba uviedol, že „Jej (žalobkyne) skutkové tvrdenia boli vyvrátené výsluchom svedkov PhDr. H. a H. T.“. Namietala, že súd sa nezaoberal ani otázkou obchádzania zákona a otázkou konania v rozpore s dobrými mravmi, čo od počiatku namietala. Zdôraznila, že hneď na druhý deň ako zistila, že ju žalovaný uviedol do omylu, odstúpila z dôvodu procesnej opatrnosti od tejto kúpnej zmluvy (nakolko je to podľa § 31b ods. 1 písm. b/ katastrálneho zákona jediný možný dôvod zastavenia konania o návrhu na vklad), avšak nakolko žalovaný nadobudol vlastnícke právo už nasledujúci deň po podpísaní kúpnej zmluvy a podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva v jeho prospech, nebolo možné zabrániť vkladu vlastníckeho práva v prospech žalovaného. Uviedla, že od počiatku nemala úmysel podpísať kúpnu zmluvu, ale záložnú zmluvu za účelom zabezpečenia peňažných prostriedkov na rekonštrukciu bytu. Od začiatku bolo obom zmluvným stranám zrejmé, že suma 15 000,- eur sa má odovzdať ako pôžička na renováciu bytu, pričom zmluvne sa malo zriadiť len záložné právo na zabezpečenie poskytnutých prostriedkov zo strany žalovaného. Dovolateľka podala návrh na odklad vykonateľnosti napadnutého rozhodnutia v zmysle § 444 ods. 1 C.s.p.

4. Žalovaný vo vyjadrení k dovolaniu žalobkyne uviedol, že sudy vyhodnotili i svedeckú výpoveď R. C. a po vyhodnotení dokazovania ako celku dospeli k záveru, že žalobkyňa neunesla dôkazné bremeno na preukázanie svojho tvrdenia, že nemala vôľu uzavrieť kúpnu zmluvu ale mala vôľu uzavrieť záložnú

zmluvu. Tvrdenia žalobkyne, že sa chcel obohatiť na úkor jej nevedomosti a dôverčivosti, sú účelové a nepravdivé. Navrhoľ, aby dovolací súd dovolanie žalobkyne ako nedôvodné zamietol.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky nezistil splnenie podmienok pre odloženie vykonateľnosti dovolaním napadnutého rozhodnutia v zmysle ustanovenia § 444 ods. 1 C.s.p. a v súlade s ustálenou praxou tohto súdu o tom nevydal samostatné rozhodnutie.

6. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 35 C.s.p.) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 C.s.p.) strana sporu, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C.s.p.), zastúpená advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 443 C.s.p.) skúmal, či sú dané procesné predpoklady pre to, aby uskutočnil meritórny dovolací prieskum napadnutého rozhodnutia a konania, ktoré mu predchádzalo, a dospel k záveru, že dovolanie žalobkyne je nielen procesne prípustné, ale aj dôvodné.

7. Podľa § 420 písm. f/ C.s.p. 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.

8. Podstatou práva na spravodlivý súdny 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 konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky (I. ÚS 26/94), v ktorom sa uplatnia všetky zásady súdneho rozhodovania v súlade so zákonmi a pri aplikácii ústavných princípov, ako napr. právnej istoty, legitímneho očakávania, legality a pod., ktoré sú obsahom právneho štátu (čl. 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky).

9. Princípu práva na spravodlivý proces zodpovedá právo účastníka na určitú kvalitu súdneho rozhodnutia a povinnosť súdu svoje rozhodnutie riadne odôvodniť, pričom sa musí vysporiadať so všetkými relevantnými námietkami uplatnenými účastníkmi konania, a to spôsobom zodpovedajúcim miere ich závažnosti. Porušením práva na spravodlivý proces je aj stav, keď v hodnotení skutkových zistení a skutkových záverov absentuje určitá časť skutočností, ktoré vyšli v konaní najavo, eventuálne - alebo tým skôr - pokiaľ boli stranami sporu namietané, no napriek tomu ich odvolací súd náležitým spôsobom v celom súhrne posudzovaných skutočností nezhodnotil bez toho, že by dodatočným spôsobom odôvodnil ich bezvýznamnosť, či irelevantnosť (4 Cdo 102/2017). Pokiaľ takto odvolací súd postupoval aj v prejednávanej veci, dopustil sa svojvôle zakázanej preň v čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky a založil tým nepreskúmateľnosť ním vydaného rozhodnutia, a v dôsledku toho aj jeho protiústavnosť. Ak nie sú totiž zjrejmé dôvody toho-ktorého rozhodnutia, nastávajú obdobné následky ako tie, ktoré vedú k nezákonnosti a hlavne k nepresvedčivosti rozhodnutia, čo je však v rozpore nielen s požadovaným účelom súdneho konania, ale tiež aj so zásadami spravodlivého procesu; len náležité, t.j. zákonom vyžadovaným spôsobom odôvodnené rozhodnutie napĺňa - ako neoddeliteľná súčasť „stanoveného postupu“ - ústavné kritériá vyplývajúce preň z čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (I. ÚS 33/2012). Z uvedeného potom vyplýva, že k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle ustanovenia § 420 písm. f/ C.s.p. môže dôjsť aj nepreskúmateľnosťou napadnutého rozhodnutia (porov. I. ÚS 105/06, III. ÚS 330/2013, 4 Cdo 34/2018, 4 Cdo 3/2019, 5 Cdo 57/2019, 8 Cdo 152/2018).

10. Právny úkon je prejav vôle smerujúci k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú (§ 34 Občianskeho zákonníka). Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom (§ 39 Občianskeho zákonníka). Z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu (§ 588 Občianskeho zákonníka). Cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a (§ 589 Občianskeho zákonníka).

11. V zmysle citovaných ustanovení je dohoda o kúpnej cene obligatórnou náležitosťou kúpnej zmluvy. Výška kúpnej ceny sa v praxi stanovuje spravidla dohodou predávajúceho a kupujúceho, pričom nemusí zodpovedať trhovej cene. Určité zákonné obmedzenie voľnosti dojednávania výšky kúpnej ceny predstavuje § 589 Občianskeho zákonníka. Všeobecne záväzným právnym predpisom, na ktorý odkazuje § 589 Občianskeho zákonníka, je zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách.

12. V zmysle § 39 Občianskeho zákonníka je neplatný právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

13. Úprava absolútnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka vo všeobecnosti výrazným spôsobom zasahuje do zmluvnej voľnosti subjektov práva, pretože svojou kogentnosťou ich zmluvnú voľnosť (slobodnú dispozíciu) obmedzuje a v niektorých prípadoch vylučuje.

14. Účastníci kúpnej zmluvy nie sú ale viazaní alebo obmedzovaní pri dojednaní výšky kúpnej ceny, ktorá nie je upravená cenovým predpisom. Neprieči sa preto zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny (*laesio enormis*), resp. dojednanie, pri ktorom je „zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností“.

15. Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútne neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka.

16. Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Občiansky zákonník, ani iný právny predpis nedefinuje pojem dobré mravy. Právna teória a tiež prax stotožňujú dobré mravy so všeobecne uznávanými a historicky overenými základnými spoločenskými, kultúrnymi a etickými normami správania, ako sú napríklad slušnosť, poctivosť, nezneužívanie výkonu práv, nešíkanózny spôsob výkonu práva, rešpektovanie rovnosti účastníkov občianskoprávných vzťahov. Za právny úkon priečiaci sa dobrým mravom (úkon *contra bonos mores*) v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka treba považovať úkon, ktorý je všeobecne neakceptovateľný z hľadiska v spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi. Posúdenie, či dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny, pri ktorej dochádza k „zvlášť hrubému nepomeru medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností“, je alebo nie je v rozpore s dobrými mravmi, závisí v každej veci na individuálnych skutkových okolnostiach týkajúcich sa predovšetkým vzájomného vzťahu zmluvných strán. Súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba preto posudzovať vždy komplexne, so zreteľom na konkrétnu situáciu účastníkov konania, s prihliadnutím na všetky rozhodujúce skutočnosti.

17. Rozpor právneho úkonu s dobrými mravmi (*contra bonos mores*) nemusí vyplývať iba z jeho obsahu, ale tiež z cieľu, resp. účelu, ktorý ním niektorá zo strán sleduje, pričom sú dôležité predovšetkým všetky okolnosti, za ktorých bol právny úkon uzatvorený.

18. V prejednávanej veci súd prvej inštancie a ani odvolací súd sa pri hodnotení skutkového stavu vôbec nezaoberali argumentáciou žalobkyne, že nemala úmysel uzavrieť kúpnu zmluvu, ale mala záujem si od žalovaného požičať sumu 15.000,- eur a za týmto účelom mala byť podpísaná zmluva, ktorou malo byť zriadené záložné právo k predmetnej nehnuteľnosti na zabezpečenie poskytnutých finančných prostriedkov zo strany žalovaného. Tejto skutočnosti nasvedčuje aj výška kúpnej ceny, keď sa nejaví logickým, aby žalobkyňa ako matka troch maloletých detí predávala byt, ktorý so svojimi maloletými deťmi obýva za sumu 15.000,- eur (čo je cena hlboko nižšia ako ceny obdobných nehnuteľností v predmetnej oblasti) bez toho, aby mala zabezpečené iné bývanie pre svoju rodinu. Odvolací súd sa nezaoberal ani výpoveďou svedkyne R. C., ktorá bola prítomná na stretnutí žalobkyne so žalovaným, na

ktorom sa dohodli na pôžičke 15.000,- eur, keď sa odvolací súd vo svojom rozhodnutí obmedzil na skonštatovanie, že „súd prvej inštancie svedeckú výpoveď svedkyne R. C. neopomenul, v odôvodnení rozsudku podstatnú časť jej výpovede uvádza, cituje, pričom súčasne s týmto vykonaným dôkazom súd prvej inštancie poukázal v rozsudku aj na ďalšie vykonané dôkazy, a to výpoveď svedkyne H. T., Ing. L. a PhDr. M. H. Odvolací súd taktiež nevzal do úvahy i ďalšie okolnosti podpisu kúpnej zmluvy, keď ku podpisu kúpnej zmluvy malo dôjsť 9. januára 2017 a podľa tvrdenia žalobkyne, po zistení, že bola podpísaná kúpna zmluva, žalobkyňa listom z 11. januára 2017 zaslala Okresnému úradu Prievidza, katastrálny odbor, návrh na zastavenie konania o návrhu na vklad. Tomuto návrhu však nebolo možné vyhovieť, nakoľko návrh na vklad bol Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor, povolený 10. januára 2017, teda nasledujúci deň po podpise kúpnej zmluvy. Odvolací súd sa nezaoberal ani argumentáciou žalobkyne, že jej nebola vyplatená ani suma 15.000,- eur v plnej výške, nakoľko žalovaný si odrátal sumu 3.600,- eur ako ročné splátky. Vyššie uvedené skutočnosti bude potrebné v konaní posúdiť a zhodnotiť, či za týchto okolností bola medzi stranami sporu uzavretá kúpna zmluva alebo ňou bol zastieraný iný právny úkon a zároveň bude potrebné zhodnotiť, či tento právny úkon nie je v rozpore s dobrými mravmi.

19. V danom prípade sa bude treba vysporiadať s kolíziou formálneho poňatia veci prezentovaného žalovaným (a ktoré si osvojil aj odvolací súd), podľa ktorého - ak je zmluva označená ako kúpna zmluva, došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy - a materiálneho poňatia veci prezentovaným žalobkyňou, podľa ktorej k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo, ale malo dôjsť k pôžičke peňazí a za týmto účelom mala byť podpísaná zmluva o záložnom práve. Pokiaľ odvolací súd náležitým spôsobom v celom súhrne posudzovaných skutočností nezhodnotil aj tieto žalobkyňou namietané skutočnosti a nezhodnotil aj okolnosti uzatvárania kúpnej zmluvy, resp. dostatočným spôsobom odôvodnil ich bezvýznamnosť, či irelevantnosť, odôvodnenie jeho rozhodnutia treba považovať za nedostatočne odôvodnené, čím porušil právo žalobkyne na spravodlivý proces a konanie zaťažil vadou v zmysle § 420 písm. f/ C.s.p.

20. Na základe uvedených skutočností dovolací súd dovolaniu žalobkyne vyhovel, rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 449 ods. 1 a § 450 C.s.p.) s tým, že právny názor vyslovený v tomto rozhodnutí je preň záväzný (§ 455 C.s.p.).

21. Ak dovolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec odvolaciemu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne tento súd o trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 C.s.p.).

22. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.