

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	3Cdo/79/2024
Identifikačné číslo spisu:	2119204315
Dátum vydania rozhodnutia:	18.11.2025
Meno a priezvisko:	Mgr. Renáta Gavalcová
Funkcia:	súdca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2025:2119204315.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcov v spore žalobcu Business Legal s.r.o., Bratislava, Župné námestie 7, IČO: 47352566, zastúpeného advokátskou kanceláriou M&M Legal s.r.o., Bratislava, Drieňová 27, IČO: 47683325, proti žalovaným 1/ N. F., narodenému M. zastúpenému advokátskou kanceláriou MICHALIČKA advokáti, s.r.o., Trnava, Halenárska 18, IČO: 53309936, 2/ C. V. Z., narodenej M., zastúpenej advokátskou kanceláriou HALADA & PARTNERS s.r.o., Trnava, Kapitulská 21, IČO: 36669661, o určenie neplatnosti právneho úkonu odstúpenia od zmluvy, vedenom na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. 21C/19/2019, o dovolaní žalovaného 1/ proti rozsudku Krajského súdu v Trnave sp. zn. 10Co/131/2022 z 31. októbra 2023,

rozhodol:

I. Dovolanie o d m i e t a.

II. Žalobca má voči žalovanému 1/ nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Trnava (ďalej „súd prvej inštancie“, „okresný súd“) rozsudkom z 2. júna 2022 č. k. 21C/19/2019-156 rozhodol tak, že právny úkon žalovaného 1/ - odstúpenie zo dňa 10. marca 2019 od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10. marca 2016 medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/, adresovaný Okresnému úradu Trnava, katastrálnemu odboru, je neplatný (I. výrok); žalobcovi v zmysle ust. § 251, § 255 ods. 1, § 257, § 262 ods. 1 a 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“) priznal voči žalovanému 1/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % (II. výrok) a rozhodol, že vo vzťahu žalobcu a žalovanej 2/ žiadna zo strán v zmysle ust. § 257 CSP nemá nárok na náhradu trov konania (III. výrok).

1.1. Po právnej stránke okresný súd rozhodnutie odôvodnil v zmysle ust. § 37 ods. 1 a 2, § 38 ods. 1 a 2, § 39, § 39a, § 40 ods. 1 až 3, § 46 ods. 1 a 2, § 47 ods. 1 a 2, § 48 ods. 1 a 2, § 49, § 52 ods. 1, 3 a 4, § 52a ods. 1 a 2, § 53 ods. 1 a 5, § 575 ods. 1 až 3, § 588 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“, „Občiansky zákonník“), § 3, § 4, § 78 ods. 1 a 2, § 137, § 228 ods. 1 CSP; § 31a, § 31b ods. 1 písm. b), § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“).

1.2. Súd prvej inštancie vykonaným dokazovaním zistil, že žalobca ako kupujúci uzavrel so žalovaným 1/ ako predávajúcim 1/ a žalovanou 2/ ako predávajúcou 2/ dňa 10. marca 2016 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. XXXXX, evidovanom Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom, pre okres T., obec T., katastrálne územie T., konkrétne stavba bez súpisného čísla, popis stavby: vodáreň, druh stavby: iná budova, postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/12, zastavané plochy a nádvoria o výmere 19 m², stavba bez súpisného čísla, popis stavby: výkrmňa hydiny 1, druh stavby: poľnohospodárska budova, postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/13, zastavané plochy a nádvoria o výmere 269 m², stavba bez súpisného čísla, popis stavby: výkrmňa hydiny 2, druh stavby: poľnohospodárska budova, postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/14, zastavané plochy a nádvoria o výmere 561 m², stavba bez súpisného čísla, popis stavby: výkrmňa hydiny 3, druh stavby: poľnohospodárska budova, postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/15, zastavané plochy a nádvoria o výmere 531 m², stavba bez súpisného čísla, popis stavby: výkrmňa hydiny 4, druh stavby: poľnohospodárska budova, postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/39, zastavané plochy a nádvoria o výmere 491 m², stavba bez súpisného čísla, popis stavby: výkrmňa hydiny 5, druh stavby: poľnohospodárska budova, postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/40, zastavané plochy a nádvoria o výmere 59 m², stavba bez súpisného čísla, popis stavby: výkrmňa hydiny 2, druh stavby: poľnohospodárska budova, postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/27, zastavané plochy a nádvoria o výmere 149 m², stavba bez súpisného čísla, popis stavby: výkrmňa hydiny 1, druh stavby: poľnohospodárska budova, postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/28, zastavané plochy a nádvoria o výmere 34 m² (ďalej aj len „predmetná nehnuteľnosť“), v podielovom spoluvlastníctve žalovaných 1/ a 2/ v podiele 1, za kúpnu cenu 1.000 eur. Žalobca 7. marca 2019 vypracoval návrh na konanie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností, ktorý bol 8. marca 2019 doručený OÚ T., na základe ktorého sa začalo katastrálne konanie vedené pod číslom konania V 1719/2019. Žalovaný 1/ dňa 10. marca 2019 spísal odstúpenie od kúpnej zmluvy bez uvedenia dôvodu, ktoré podľa potvrdenia bolo doručené V. dňa 11. marca 2019. Potvrdené odstúpenie od zmluvy podal žalovaný 1/ dňa 13. marca 2019 na poštovú prepravu a adresoval ho žalobcovi, ktorému bolo doručené dňa 18. marca 2019 a adresoval ho aj žalovanej 2/. V odpovedi žalobca uviedol, že odstúpenie od zmluvy je neplatné, pretože sa nezakladá na zmluvnom a ani zákonnom dôvode, pričom žalovaný 1/ odstúpenie od zmluvy ani neodôvodnil.

1.3. Súd prvej inštancie skonštatoval procesnú prípustnosť žaloby v zmysle § 137 písm. d) CSP v spojení s ust. § 34 ods. 2, v spojení s § 31a a § 31b ods. 1 písm. b) katastrálneho zákona a zaoberal sa základným predpokladom možnosti odstúpenia od zmluvy - platnosťou predmetnej zmluvy. Vzhľadom na zásadný argument žalovaného 1/ o neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu neprimerane nízkej kúpnej ceny uviedol, že v rámci zmluvnej voľnosti nie je právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny (*laesio enormis*); táto skutočnosť nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 OZ. Okresný súd tiež uviedol, že žalovaným 1/ namietané vady v kúpnej zmluve (absencia označenia troch parciel, na ktorých stoja výkrmňa hydiny 3, 4 a 5 a zmena sídla žalobcu) nespôsobujú neplatnosť kúpnej zmluvy, jej obligačno-právne účinky naďalej trvajú, uvedené vady by mohli mať vplyv na vecno-právne účinky v súvislosti s vkladovým konaním. Ani námietku žalovaného 1/ o nezákonnosti rozhodnutia OÚ T. o prerušení vkladového konania nepovažoval okresný súd za dôvodnú, nakoľko v civilnom sporovom konaní súd nemôže ako predbežnú otázku posudzovať zákonnosť postupu a rozhodnutia správneho orgánu (§ 3, § 4 CSP).

1.4. V súvislostiach o konštatovaní spotrebiteľského vzťahu žalovaným 1/ súd prvej inštancie uzavrel, že zmluvný vzťah nezodpovedá v danej veci základnej definícii spotrebiteľského vzťahu, podľa ktorej dodávateľom je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Okresný súd poukázal na skutočnosť, že vlastníctvo k prevádzkaným nehnuteľnostiam mal nadobudnúť sám žalobca (žalobca a žalovaní 1/ a 2/ sprostredkovateľskú zmluvu neuzavreli), preto žalobca nekonal v rámci predmetu tejto podnikateľskej činnosti. Druhý označený predmet činnosti žalobcu, a to kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) nezahŕňala predaj nehnuteľností, len predaj tovaru, preto žalobca nekonal ani v rámci predmetu tejto podnikateľskej činnosti. Nie každá zmluva, ktorú uzatvára právnická osoba s fyzickou osobou je zmluvou spotrebiteľskou. Na uvedenom nič nemení ani skutočnosť, že žalobca chcel nadobudnúť vlastnícke

právo aj k ďalším nehnuteľnostiam.

1.5. Pokiaľ žalovaný 1/ poukazoval na odstúpenie žalobcu od kúpnej zmluvy z 26. júla 2019 adresovaného O. rod. V. okresný súd konštatoval, že z uvedeného dôkazu síce vyplýva, že žalobca mal záujem o kúpu viacerých pozemkov a chcel na nich vybudovať inžinierske siete, avšak nevyplýva z neho žalovaným 1/ tvrdený zámer žalobcu následne pozemky rozpredať pre individuálnu bytovú výstavbu. Pokiaľ žalovaný 1/ tvrdil, že kúpna zmluva a kúpna zmluva 2, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k pozemkom pod stavbami, sú závislými zmluvami v zmysle § 52a ods. 2 OZ, bol súd prvej inštancie toho názoru, že uvedené kúpne zmluvy nie sú vzájomne závislé, keď vznik jednej z týchto zmlúv nie je podmienkou vzniku druhej zmluvy (a naopak) a zároveň zánik jednej z týchto zmlúv iným spôsobom než splnením alebo spôsobom nahrádzajúcim splnenie nespôsobí zánik druhej zmluvy zo zákona. Okresný súd uviedol tiež, že za neprijateľnú zmluvnú podmienku môže byť vyhlásené len existujúce dojednanie, preto neexistujúce dojednania o lehote na podanie návrhu na vklad v predmetnej zmluve, nie je možné vyhlásiť za neprijateľnú zmluvnú podmienku s poukazom aj na čl. VII. Bod 3. kúpnej zmluvy, kde sa zmluvné strany dohodli, že ich právne vzťahy sa riadia najmä ustanoveniami OZ (§ 47 ods. 2 OZ). Aj dojednanie o dátume úhrady kúpnej ceny do 5 pracovných dní odo dňa doručenia právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa názoru okresného súdu nespôsobilo značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, preto rovnako nie je neprijateľnou zmluvnou podmienkou.

1.6. Okresný súd ďalej konštatoval, že z odstúpenia žalovaného 1/ od kúpnej zmluvy z 10. marca 2019 (ďalej len „odstúpenie žalovaného 1/“) vyplýva, že žalovaný 1/ v tomto odstúpení žiadny dôvod odstúpenia od kúpnej zmluvy neuviedol, pričom z ustanovení kúpnej zmluvy vyplývala možnosť odstúpenia podľa čl. VI. bod 2. zmluvy, avšak túto možnosť umožňovala iba kupujúcemu, a to v prípade zastavenia katastrálneho konania z dôvodu na strane predávajúceho. Okresný súd v týchto súvislostiach uviedol, že žalovaným 1/ postupné dopĺňanie a uvádzanie nových dôvodov pre odstúpenie od kúpnej zmluvy počas prebiehajúceho súdneho konania (kúpna zmluva je neplatná z dôvodu nízkej kúpnej ceny, nemožnosť plnenia časti záväzku, zmluva bola uzatvorená v tiesni) bolo potrebné považovať za účelové v snahe nájsť aj také dôvody, pre ktoré žalovaný 1/ skutočne od zmluvy ani neodstúpil, nakoľko žalovaný 1/ dôvody odstúpenia podľa § 575 ods. 3 a § 49 OZ mohol uviesť už vo vyjadrení k žalobe. Súd prvej inštancie tiež uviedol, že nevykonával dokazovanie ustanovením znalca za účelom stanovenia ceny stavieb, čo by bolo nehospodárne a nadbytočné, aj na preukazovanie nevýhodných podmienok, nakoľko žalovaný 1/ nepreukázal, že kúpnu zmluvu uzatvoril v tiesni, pričom žalovanému 1/ ako vlastníčkovi nehnuteľností nič nebránilo zabezpečiť znalecký posudok alebo odborné vyjadrenie na určenie ceny stavieb.

1.7. O náhrade trov konania žalobcu rozhodol súd podľa ustanovenia § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku podľa pomeru úspechu a žalobcovi, ktorý mal vo veci plný úspech, priznal voči žalovanému 1/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Vo vzťahu žalobcu a žalovanej 2/ rozhodol o náhrade trov konania v zmysle § 257 CSP tak, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania, a to z dôvodu, že žalovaná 2/ nezapríčinila, že žalobca bol nútený podať žalobu a aj vo vyjadrení k žalobe uviedla, že aj podľa nej je odstúpenie od kúpnej zmluvy neplatné, preto uvedenú procesnú situáciu súd považoval za dôvod hodný osobitného zreteľa, pre ktorý bolo dôvodné žalobcovi ani žalovanej 2/ náhradu trov konania nepriznať.

2. Krajský súd v Trnave (ďalej aj „odvolací súd“) na odvolanie žalovaného 1/, rozsudkom z 31. októbra 2023 č. k. 10Co/131/2022-241 rozsudok súdu prvej inštancie aplikujúc ust. § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdil a žalobcovi priznal podľa § 396 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP voči žalovanému 1/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, žalobcovi voči žalovanej 2/ náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

2.1. Odvolací súd sa stotožnil so skutkovými i právnymi závermi súdu prvej inštancie s konštatovaním, že všetky podstatné odvolacie tvrdenia žalovaného 1/ (odvolacím súdom zrejme omylom uvedené „tvrdenia z odvolania žalobcu“) uvádzal už v konaní pred súdom prvej inštancie, pričom súd prvej inštancie sa s nimi v odôvodnení napadnutého rozsudku riadne vysporiadal. Odvolací súd konštatoval správnosť záveru súdu prvej inštancie o procesnej prípustnosti predmetnej žaloby (51. až 53. odsek odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie), pričom podľa názoru odvolacieho súdu, súd prvej inštancie správne postupoval, keď skúmal ako predbežnú otázku platnosť predmetnej zmluvy s konštatovaním jej

platnosti a splnenia všetkých formálnych náležitostí vyžadovaných zákonom.

2.2. Odvolací súd k odvolacím námietkam o vysporiadaní sa s otázkou existencie alebo neexistencie spotrebiteľského vzťahu v danej veci uviedol, že sa nimi zaoberal súd prvej inštancie v 63. až 73. odseku odôvodnenia napadnutého rozsudku, ktorý správne poukázal na skutočnosť, že sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť), sa vykonáva na základe sprostredkovateľskej zmluvy a z kúpnej zmluvy bolo preukázané, že vlastníctvo k prevádzaným nehnuteľnostiam mal nadobudnúť sám žalobca, z čoho vyplýva, že žalobca a žalovaní 1/ a 2/ sprostredkovateľskú zmluvu neuzavreli, preto žalobca nekonal v rámci predmetu tejto podnikateľskej činnosti; druhý označený predmet činnosti žalobcu, a to kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) nezahrňala predaj nehnuteľností, len predaj tovaru, preto žalobca nekonal ani v rámci predmetu tejto podnikateľskej činnosti.

2.3. K námietkam odvolateľom tvrdenej naplnenej skutkovej podstaty tiesne pri uzatváraní zmluvy odvolací súd uviedol, že sa nimi zaoberal súd prvej inštancie v 78. až 87. odseku odôvodnenia rozhodnutia, pričom odvolací súd sa so závermi súdu prvej inštancie v plnom rozsahu stotožnil, námietky žalovaného 1/ (odvolacím súdom zrejme omylom uvedené „námietky žalobcu“) považoval za nedôvodné.

2.4. Odvolací súd doplnil právne posúdenie veci súdom prvej inštancie o posúdenie právneho úkonu žalovaného 1/ (odstúpenie žalovaného 1/) z hľadiska formy a obsahu, pričom konštatoval, že v článku VI. predmetnej kúpnej zmluvy si zmluvné strany o. i. dojednali, že od zmluvy možno odstúpiť len v zmysle zákona a podľa príslušných ustanovení tejto zmluvy (možnosť odstúpiť od zmluvy kupujúcim v prípade ak okresný úrad, katastrálny odbor, právoplatne zastaví katastrálne konanie z dôvodu na strane predávajúcich, resp. ktoréhokoľvek predávajúceho, tiež v prípade, ak sa niektoré z vyhlásení predávajúceho, ktoré sú uvedené v tejto zmluve, ukáže ako nepravdivé). Vzhľadom na to, že táto zmluva bola uzavretá písomne, aj pre odstúpenie od zmluvy platí, že musí byť písomné. Odstúpenie vyvoláva právne účinky, ak je adresované druhému účastníkovi zmluvy a ak dôjde včas do sféry dispozície tohto účastníka zmluvy. Ak chýba preukázateľná existencia vôle niektorých zo zmluvných strán odstúpiť od zmluvy, prípadne ak takáto vôľa nebola objektívne realizovaná, nemožno hovoriť o urobení právneho úkonu odstúpenia od zmluvy. Prejav vôle o odstúpení od zmluvy musí byť určitý a zrozumiteľný. Dôležitý je najmä obsah prejavu vôle osoby, ktorá toto právo uplatňuje. Z obsahu odstúpenia od zmluvy nevyplyvalo, že by žalovaný 1/ toto odstúpenie adresoval žalobcovi, že by mal úmysel prejaviť svoju vôľu odstúpiť od zmluvy voči žalobcovi. Až po tom, ako adresát Okresný úrad Trnava odstúpenia od zmluvy potvrdil jeho prijatie pečiatkou s dátumom 11. marca 2019 a podpisom pracovníka podateľne, zaslal žalovaný toto odstúpenie od zmluvy aj s uvedeným potvrdením o jeho prevzatí Okresným úradom Trnava žalobcovi. S prihliadnutím na ust. § 35 ods. 2 OZ bolo potrebné z predmetnej listiny vyvodit', že žalovaný prejavil vôľu odstúpiť od zmlúv voči adresátovi prejavu vôle - Okresnému úradu Trnava, katastrálnemu odboru, podľa § 31b ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z., aby boli konania o návrhoch na vklad V-1718/2019 a V-1719/2019 zastavené z dôvodu odstúpenia od zmluvy účastníkom konania pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad. Žalovaný 1/ napokon listinu odstúpenia od zmluvy doručil aj do sféry dispozície žalobcu, nakoľko však toto odstúpenie nebolo adresované druhému účastníkovi zmluvy - žalobcovi, nemohlo vyvolať hmotnoprávne účinky t. j. zánik záväzkovo-právneho vzťahu vo vzťahu k druhému účastníkovi zmluvy. Aj z tohto dôvodu bol tak podľa názoru odvolacieho súdu vecne správny záver súdu prvej inštancie o neplatnosti právneho úkonu žalovaného 1/ medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/, adresovaný Okresnému úradu Trnava, katastrálnemu odboru.

2.5. O nároku na náhradu trov tohto odvolacieho konania vo vzťahu žalobcu a žalovaného 1/ odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 396 ods. 1 CSP tak, že procesne plne úspešnému žalobcovi priznal proti žalovanému 1/ nárok na náhradu trov tohto odvolacieho konania v plnej výške, keď nevidel dôvod pre aplikáciu ust. § 257 CSP. Vo vzťahu žalobcu a žalovanej 2/ boli naplnené všetky predpoklady na priznanie náhrady trov tohto odvolacieho konania procesne plne úspešnému žalobcovi aj proti procesne plne neúspešnej žalovanej 2/, avšak odvolací súd v zmysle § 257 CSP rozhodol tak, že žalobcovi voči žalovanej 2/ náhradu trov tohto odvolacieho konania nepriznáva.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu podal žalovaný 1/ (ďalej aj „dovolaťel“) v celom rozsahu dovolanie, prípustnosť ktorého vyvodzoval z ustanovení § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Navrhoval, aby dovolací súd zrušil rozhodnutie odvolacieho ako aj okresného súdu a vec vrátil na ďalšie konanie.

3.1. Prípustnosť dovolania podľa § 420 písm. f) CSP videl dovolateľ v absencii odôvodnenia posúdenia obsahu prejavu vôle žalovaného 1/ v odstúpení od kúpnej zmluvy. Dôvodil, že žalovaný 1/ odstúpil od kúpnych zmlúv usilujúc sa pri tom o to, aby v budúcnosti nenastali právne účinky vkladu, ktorý nepredstavuje dôvod jeho odstúpenia ale následok, ktorý odstúpenie môže vyvolať. Ak súd konštatoval, že vôľa žalovaného 1/ pre odstúpenie neexistovala, mal súd poskytnúť pre takýto svoj záver riadne vysvetlenie a odôvodnenie, na základe akých skutočností dospel k takémuto záveru. Takýto záver nemá žiadnu oporu vo vykonanom dokazovaní. Toto konštatovanie sa javí ako úplne protichodné s tvrdením súdu k tvrdeniu o tom, že žalovaný 1/ odstúpenie od kúpnych zmlúv riadne a preukázateľne doručil žalobcovi. Súd nepredložil žiadnu argumentáciu o tom, prečo pri doručení odstúpenia od kúpnych zmlúv žalobcovi absentovala vôľa žalovaného 1/, aby doručením odstúpenia žalobcovi nastali právne účinky odstúpenia voči žalobcovi. Bolo bezpredmetné, aké poradie doručovania žalovaný zvolil, teda či ako prvému doručil odstúpenie od zmluvy žalobcovi alebo okresnému úradu. Ak žalovaný 1/ odstúpenie od zmlúv žalobcovi doručil, nastali jeho právne účinky. Súd vo svojom zdôvodnení netvrdil ani to, že vzhľadom na skoršie odstúpenie od kúpnych zmlúv z 15. marca 2016, nemôže mať neskoršie odstúpenie z 10. marca 2019 právne účinky. Bez zdôvodnenia týchto záverov súdu je rozhodnutie súdu nepreskúmateľné. Podľa názoru dovolateľa adresa uvedená v záhlaví listiny je bez právneho významu, ak z obsahu listiny je zrejmé, akého právneho úkonu sa účastník domáha, resp. aký právny úkon uplatňuje a ak listina je adresovaná a doručená do dispozičnej sféry osoby, ktorej má byť právny úkon určený. Adresa uvedená v záhlaví listiny je korešpondenčná adresa, ktorá sa v listine uvádza z čisto formálnych korešpondenčných dôvodov, ako označenie toho, komu sa má listina doručovať, ide o formálnu korešpondenčnú zvyklosť, nie právnu náležitosť listiny. Ak teda súd stotožňuje korešpondenčnú adresu s adresnosťou listiny a spája s ňou akékoľvek právne účinky alebo následky, je povinný poskytnúť pre takýto svoj záver aj jasné zdôvodnenie. Dovolateľom uvedené aspekty sú absolútne rozhodujúce pre riadne rozhodnutie veci, súdy sa však k nim nevyjadrili, resp. závery sú úplne vzájomne rozporné, značne nepresvedčivé a najmä neodôvodnené. Uvedeným tak došlo k porušeniu práv žalovaného na spravodlivý súdny proces garantovaných čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb., čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a čl. 47 Charty základných práv Európskej únie.

3.2. Prípustnosť dovolania podľa § 420 písm. f) CSP videl dovolateľ aj v absencii súdneho odôvodnenia rozhodnutia v neposkytnutí spotrebiteľskej právnej ochrany súdom. Súd odmietol žalovanému 1/ poskytnúť spotrebiteľskú právnu ochranu, keď sa odvolací súd len v plnom rozsahu stotožnil s argumentáciou prvostupňového súdu. Názor súdu v článku 67. odôvodnenia rozsudku súdu prvého stupňa je ničím nepodložený, neprávny až absurdný. Pojem tovar je výsostne účtovno-ekonomický pojem, pričom tovarom sú všetky hnutelné a nehnuteľné veci, s ktorými je možné nakladať takým spôsobom, že ich je možné scudzovať. Konštatovanie v odseku 68. odôvodnenia rozhodnutia je podľa názoru dovolateľa úplne vytrhnuté z kontextu vyjadrení žalovaného 1/ a je účelovo chybné interpretované. Je zrejmé, že žalobca v uvedenom období mohol legálne nadobúdať nehnuteľnosti za účelom výkonu jeho podnikateľskej činnosti a ich ďalšieho predaja. Skutočnosť, že predmetné pozemky nadobúdali pre účel realizácie vlastného developerského projektu bola preukázaná listom žalobcu, ktorý odstupoval od inej kúpnej zmluvy voči inému predávajúcemu v rovnakej lokalite. Podľa názoru dovolateľa mal súd vykonať dokazovanie o tom, pre aký účel žalobca nadobúdali predmetný majetok, či pre svoju vlastnú potrebu, alebo pre developerský projekt. Postup súdu, ktorým odmietol poskytnúť spotrebiteľsko-právnu ochranu žalovanému 1/ z dôvodu pochybnosti účelu nadobudnutia nehnuteľností žalobcom, je v rozpore so systémom spotrebiteľsko-právnej ochrany, pretože nie spotrebiteľ, ale súd je povinný zisťovať či sa jedná o spotrebiteľský spor. Namietal, že súd odvodzoval pozíciu dodávateľa od jeho definície podľa § 2 písm. e) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, pričom podľa názoru dovolateľa zákon o ochrane spotrebiteľa sa vzťahuje výlučne na dodanie tvarov a s tým súvisiacich služieb a jeho predmetom nie je dodanie služieb samotných alebo iných plnení ako sú napr. peniaze, ako tomu je v tomto prípade. Vzhľadom na to, že súd sa s predmetnou právnou úpravou ochrany spotrebiteľa vôbec nezaoberal, trpí rozhodnutie súdu prvej inštancie vadou nepreskúmateľnosti. Súd úplne nesprávne interpretoval aj ustanovenie § 52a ods. 2 OZ. Ak zo strán známej účelu zmlúv bolo zrejmé, že tu existovala vôľa zmluvných strán uzavrieť zmluvy spoločne, sú tieto zmluvy navzájom závislé. Vôľa zmluvných strán uzavrieť predmetné zmluvy spoločne bola v konaní preukázaná a nesporná, kedy účelom bolo previesť pozemky a na nich stojace budovy zo žalovaných na žalobcu. V

danej veci bolo nutné aplikovať ustanovenie § 52 ods. 1 a 2 OZ, pretože z pohľadu uzavretia kúpnej zmluvy na predaj pozemkov a v tom istom čase uzavretia kúpnej zmluvy na predaj budovy na nich stojacich, je zrejmé, že tieto zmluvy sú od seba vzájomne závislé. Dovolateľ nesúhlasil ani s názorom vysloveným v ods. 73. odôvodnenia rozhodnutia, pretože, ak je spotrebiteľ zaťažený jasnou písomnou dohodou o tom, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je oprávnený podať výlučne žalobca a zároveň jeho nepodaním v primeranej lehote po uzavretí kúpnej zmluvy dochádza k jasnému a poukázanému poškodzovaniu práv spotrebiteľa v tom, že je zaviazaný platiť vyrúbenú daň z nehnuteľností vyššiu, ako je kúpna cena nehnuteľností, je takéto dojednanie jasnou neprijateľnou podmienkou na strane spotrebiteľa, pretože ide o povinnosť, ktorá požaduje od spotrebiteľa, aby bol neprimerane dlho viazaný zmluvou, aj keď pri uzavieraní zmluvy bolo zrejmé, že predmet zmluvy možno dosiahnuť v podstatne kratšom čase. Závažnou nevýhodnou podmienkou je skutočnosť, že v zmluve dojednaný spôsob úhrady kúpnej ceny, kedy bude kúpna cena zaplatená až po povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Napokon žalobca takmer tri roky návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nepodal a túto značne nevýhodnú podmienku zneužil v neprospech žalovaného 1/. Žalobca si bol vedomý zlej ekonomickej situácie žalovaného 1/, ako aj skutočnosti, že odkladaním podania návrhu na vklad do katastra nehnuteľností jasne koná v neprospech žalovaného 1/, prinajmenšom tým, že žalovanému 1 vznikajú nemalé záväzky z titulu vyrubenia daní z nehnuteľností, čo sa aj stalo a čo žalovaný preukázal.

3.3. Prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP žalovaný 1/ vzhľadom na to, že rozhodné aspekty tohto sporu sú otázkami zásadného právneho významu, ktoré neboli v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte vyriešené.

4. Žalobca vo vyjadrení k podanému dovolaniu žalovaného 1/ uviedol, že sa v celom rozsahu stotožňuje s napadnutým rozhodnutím, ktoré vychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Na zistený skutkový stav boli náležite aplikované relevantné ustanovenia právnych predpisov, vzhľadom na čo žalobca považoval napadnuté rozhodnutie za zákonné a vecne správne. Z obsahu podaného dovolania vyplýva, že prípustnosť dovolania je odvodzovaná podľa ust. § 420 písm. f) v spojení s ust. § 421 ods. 1 písm. b) CSP, keď odvolací súd ako aj súd prvej inštancie, podľa názoru dovolateľa, nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej práva do takej miery, že bolo porušené právo na spravodlivý proces a tiež podľa názoru dovolateľa, rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená. Žalobca uviedol, že dovolací dôvod v podobe namietanej vady zmatečnosti podľa § 420 písmeno f) CSP je vymedzený v súlade s ustanovením § 431 ods. 2 CSP iba v tom prípade, ak dovolateľ v dovolaní výslovne uvedie, akým konkrétno špecifikovaným procesným postupom, ktorý považuje dovolateľ za nesprávny, mu odvolací súd znemožnil uskutočňovať jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, pričom je nevyhnutné, aby dovolateľ špecifikoval, aké konkrétno jemu patriace procesné práva mu konajúce súdy svojím nesprávnym procesným postupom znemožnili uskutočňovať. Dovolateľ sa týmto postupom vôbec neriadil. Zároveň žalobca poukázal na to, že úspech alebo neúspech strany sporu v dovolacom konaní do značnej miery závisí od kvalitatívnej stránky dovolania. Táto koncepčná zmena sa prejavuje aj tým, že pokiaľ v dovolaní nie je jednoznačne uvedené, v čom konkrétno spočíva dovolateľom tvrdená vada zmatečnosti, dovolací súd nie je oprávnený nahrádzať pasivitou dovolateľa. Žalobca má za to, že rozhodnutie odvolacieho súdu spĺňa všetky kritéria pre odôvodňovanie rozhodnutí v zmysle § 220 ods. 2 CSP, a preto ho možno považovať za preskúmateľné a ústavne akceptovateľné.

4.1. Napriek tomu, že dovolateľ argumentačne nenaplnil dovolací dôvod podľa § 431 CSP, žalobca z opatrnosti považoval za potrebné uviesť, že odstúpenie od akejkoľvek zmluvy musí byť odôvodnené len z dôvodov podľa tejto zmluvy alebo zo zákona a musí mať právny alebo skutkový dôvod a bolo by vhodné, aby bolo v priamo v odstúpení zadefinované a určené, aby mohlo byť odstúpenie prípadne preskúmateľné. Ako správne konšatoval súd odstúpenie je nutné adresovať druhej zmluvnej strane, pričom je nemožné a neprípustné, aby len tak bez zmluvného alebo zákonného dôvodu zmluvná strana mohla od uzavretej zmluvy len tak odstúpiť. Žalobca tiež zdôraznil, že vymedzenie prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP bez vymedzenia konkrétneho dovolacieho dôvodu (§ 432 CSP) je zmatečné, nakoľko prípustnosť dovolania môže odvolací súd posudzovať len s ohľadom na dovolateľom uplatnený dovolací dôvod, keďže v zmysle aktuálnej právnej úpravy sú dôvody prípustnosti dovolania

prepojené so zákonom upravenými dovolacími dôvodmi. Dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP žalovaný 1/ absolútne nešpecifikoval, a teda nie je tento dôvod relevantný a preskúmateľný. V takom prípade nemôže súd svoje rozhodnutie založiť na predpokladoch alebo domnienkach, lebo ak by postupoval inak, rozhodol by bez relevantného podkladu. Bez konkretizovania podstaty odklonu odvolacieho súdu od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu; rozdielneho rozhodovania odvolacieho súdu; ako aj absencie vymedzenia právnej otázky, nemôže dovolací súd podľa žalobcu pristúpiť ani k posudzovaniu všetkých procesnoprávných a hmotnoprávných otázok, ktoré pred ním riešil súd prvej inštancie alebo odvolací súd a v súvislosti s tým „suploval“ aktivitu dovolateľa, z vlastnej iniciatívy vyhľadávať všetky rozhodnutia odvolacieho súdu týkajúce sa danej problematiky a následne posudzovať, či sa odvolací súd odklonil od názorov v nich vyjadrených; posudzovať či dovolací súd rozhodoval rozdielne.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala strana sporu v zákonnej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) zastúpená advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), skúmal, či sú splnené aj ďalšie podmienky dovolacieho konania a predpoklady prípustnosti dovolania a bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie je treba odmietnuť, a to z nasledujúcich dôvodov:

6. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu - ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

7. Podľa § 420 písm. f) CSP je dovolanie prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej, alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

8. Dovolateľ vyvodzujúc prípustnosť dovolania z ustanovenia § 420 písm. f) CSP namietal nedostatočné odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu ohľadom posúdenia „obsahu prejavu vôle žalovaného 1/ v odstúpení od kúpnej zmluvy“, „adresnosti právneho úkonu odstúpenia od kúpnej zmluvy“ a „neposkytnutia spotrebiteľskej právnej ochrany súdom“.

9. 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. Pod porušením práva na spravodlivý proces (vo všeobecnosti) treba rozumieť taký postup súdu, ktorým sa účastníkom konania znemožní realizácia tých procesných práv, ktoré im právna úprava priznáva za účelom zabezpečenia spravodlivej ochrany ich práv a právom chránených záujmov.

10. Z práva na spravodlivé súdne konanie vyplýva povinnosť všeobecného súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a dôkaznými návrhmi strán (avšak) s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie vo veci (I. ÚS 46/05). Z uvedeného potom vyplýva, že k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP môže dôjsť aj nepreskúmateľnosťou napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu (porov. I. ÚS 105/06, III. ÚS 330/2013, či 4Cdo/3/2019, 8Cdo/152/2018, bod 26., 5Cdo/57/2019, bod 9., 10.) alebo prekvapivosťou rozhodnutia vtedy, keď odvolací súd vydá rozhodnutie, ktoré nebolo možné na základe zisteného skutkového stavu veci predvídať, čím bola účastníkovi odňatá možnosť právne a skutkovo argumentovať vo vzťahu k otázke, ktorá sa s ohľadom na právny názor odvolacieho súdu javila ako významná pre jeho rozhodnutie, či rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní, (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného

hodnotenia dôkazov a pod.).

11. Ustálená judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“) uvádza, že sudy musia v rozsudkoch jasne a zrozumiteľne uviesť dôvody, na ktorých založili svoje rozhodnutia, že sudy 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*, *Vétrenko v. Moldavsko*, *Kraska v. Švajčiarsko*).

12. Rovnako, podľa stabilizovanej judikatúry ústavného súdu riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako súčasť základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) 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 nevyplyvajú, 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 premis 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).

13. Aj najvyšší súd už v minulosti vo viacerých svojich rozhodnutiach, 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. Povinnosť súdu rozhodnutie náležite odôvodniť, je totiž odrazom práva strany sporu na dostatočné a presvedčivé odôvodnenie spôsobu rozhodnutia súdu, ktorý sa zaoberá všetkými právne relevantnými dôvodmi uplatnenej žaloby, ako aj špecifickými námietkami strany sporu. Porušením uvedeného práva strany sporu na jednej strane a povinnosti súdu na strane druhej sa strane sporu, (okrem upretia práva dozvedieť sa o príčinách rozhodnutia práve zvoleným spôsobom), odníma možnosť náležite skutkovo aj právne argumentovať proti rozhodnutiu súdu v rámci využitia prípadných riadnych alebo mimoriadnych opravných prostriedkov. Ak nedostatok riadneho odôvodnenia súdneho rozhodnutia je porušením práva na spravodlivé súdne konanie, táto vada zakladá i prípustnosť dovolania podľa § 420 písm. f) CSP.

14. 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 poukazom na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijal. Právne závery odvolacieho súdu môžu byť 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.

15. V posudzovanom prípade obsah spisu nedáva podklad pre záver, že odvolací súd svoje rozhodnutie odôvodnil spôsobom, ktorým by založil procesnú vadu zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP. Prvoinštančné a odvolacie konanie tvoria z hľadiska jeho predmetu jeden celok (m. m. IV. ÚS 372/08, IV. ÚS 350/09). Odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie v spojení s odôvodnením dovolaním

napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu má podľa názoru dovolacieho súdu všetky zákonom vyžadované náležitosti v zmysle ustanovenia § 393 CSP. Vzhľadom na to, že odvolací súd sa v odôvodnení stotožnil s odôvodnením rozhodnutia súdu prvej inštancie, toto rozhodnutie odvolacieho súdu v sebe tak zahŕňa po obsahovej stránke aj odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie.

15.1. Oba sudy nižšej inštancie v odôvodneniach svojich rozhodnutí podrobne popísali obsah podstatných skutkových tvrdení strán a dôkazov vykonaných v konaní, vysvetlili, ako ich skutkové tvrdenia a právne argumenty posúdili, z ktorých dôkazov vychádzali a ako ich vyhodnotili, zároveň citovali ustanovenia, ktoré aplikovali, a z ktorých vyvodili svoje právne závery.

15.2. Vo vzťahu k dovolacej námietke absencie odôvodnenia posúdenia „obsahu prejavu vôle žalovaného 1/ v odstúpení od kúpnej zmluvy“ a „adresnosti právneho úkonu“ dovolací súd uvádza, že takúto vadu v odôvodnení rozsudku odvolacieho súdu nezistil. Odvolací súd riadnym spôsobom v bode 15. svojho rozsudku odôvodnil svoj právny názor, ktorým doplnil právne posúdenie sporu súdom prvej inštancie. Uviedol všeobecné právne posúdenie, že odstúpenie vyvoláva právne účinky, ak je adresované druhému účastníkovi zmluvy a ak dôjde včas (najneskôr do skončenia lehoty či už prekluzívnej, alebo premlčacej) do sféry dispozície tohto účastníka zmluvy. Ak chýba preukázateľná existencia vôle niektorých zo zmluvných strán odstúpiť od zmluvy, prípadne ak takáto vôľa nebola objektívne realizovaná, nemožno hovoriť o urobení právneho úkonu odstúpenia od zmluvy. Prejav vôle o odstúpení od zmluvy musí byť určitý a zrozumiteľný. Dôležitý je najmä obsah prejavu vôle osoby, ktorá toto právo uplatňuje. Uvedený právny záver aplikoval na zistený skutkový stav, keď konštatoval, že z odstúpenia od zmluvy z 10. marca 2019 (č. l. 17), ktorého určenia neplatnosti sa žalobca domáha žalobou, je zrejmé, že písomná forma bola dodržaná, že ako osoba prejavujúca vôľu odstúpiť od zmluvy je označený žalovaný 1/, pričom upozornil, že ako adresát tohto prejavu vôle je označený Okresný úrad Trnava, katastrálny odbor, Vajanského 2, 917 01 Trnava. Konštatoval, že text odstúpenia obsahuje uvedenie, že ide o „Odstúpenie od zmluvy“ a citoval doslovne prejav vôle žalovaného 1/. Osobitne sa venoval hodnoteniu doslovného prejavu vôle žalovaného 1/, a dospel k záveru, že z neho nevyplýva, že by žalovaný 1/ toto odstúpenie adresoval žalobcovi, že by teda mal úmysel prejaviť svoju vôľu odstúpiť od zmluvy voči žalobcovi. Z uvedeného skutkového záveru vyvodil svoje dopĺňujúce právne posúdenie, že odstúpenie (aj) preto nemohlo vyvolať hmotnoprávne účinky t. j. zánik záväzkovoprávneho vzťahu vo vzťahu k druhému účastníkovi zmluvy. Z pohľadu dovolacieho konania je podstatné, že ide o dopĺňujúci (ďalší) dôvod potvrdzujúceho rozsudku odvolacieho súdu. Odvolací súd považoval výrok rozsudku okresného súdu za vecne správny predovšetkým z dôvodov neplatnosti právneho úkonu odstúpenia zistených súdom prvej inštancie. Preto, aj v prípade, ak by sa zistila absencia riadneho zdôvodnenia uvedeného dopĺňujúceho právneho názoru odvolacieho súdu v jeho rozhodnutí, (ktorá však nebola zistená), táto vada by vzhľadom na riadne odôvodnené ďalšie dôvody neplatnosti právneho úkonu zistené oboma súdmi nedosahovala takú intenzitu, že by znemožnila žalovanému 1/, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, žeby došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

15.3. Vo vzťahu k dovolacej námietke „absencie súdneho odôvodnenia neposkytnutia spotrebiteľskej právnej ochrany súdom“, dovolací súd opätovne konštatuje neexistenciu namietanej vady. Odvolací súd sa vyjadril k požiadavke žalovaného 1/ posudzovať právny vzťah ako spotrebiteľský v bode 12. odôvodnenia svojho rozsudku. Stotožnil sa s právnym názorom súdu prvej inštancie podrobne rozvedeným v bodoch 63. až 73. odôvodnenia rozsudku okresného súdu, ktorý doslovne prevzal. Odvolací súd v zhode so súdom prvej inštancie dospel k záveru, že predmetný právny vzťah z kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/ nie je vzťahom spotrebiteľským. Svoj právny názor podložil poukazom na predmet činnosti žalobcu uvedený vo výpise z obchodného registra a obsah a predmet uzavretej zmluvy. Dospel k záveru, že žalovaný 1/ nebol v pozícii strany, ktorej by bolo dodávané to, čo je v predmete podnikateľskej činnosti žalobcu. Práve naopak, žalovaný 1/ bol predávajúcim, čiže on dodával, a preto konštrukcia žalovaného 1/ o spotrebiteľskej zmluve nie je správna. Vysporiadal sa aj s tvrdením a dôkazom predloženým žalovaným 1/, že žalobca chcel nadobudnúť vlastnícke právo aj k ďalším nehnuteľnostiam. Konštatoval, že z uvedeného dôkazu síce vyplýva, že žalobca mal záujem o kúpu viacerých pozemkov a chcel na nich vybudovať inžinierske siete, avšak nevyplýva z neho žalovaným tvrdený zámer žalobcu následne pozemky rozpredať pre individuálnu bytovú výstavbu.

15.4. V súvislosti s námietkou dovolateľa, že mal súd vykonať dokazovanie o tom, pre aký účel žalobca nadobúdala predmetný majetok, či pre svoju vlastnú potrebu alebo pre jeho budúci predaj, dovolací súd

uvádza, že súd nie je oprávnený prehodnocovať skutkové závery odvolacieho súdu, lebo je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP).

15.5. Dovolací súd k tejto námietke pripomína, že dokazovanie je časť civilného konania, v rámci ktorej si súd vytvára poznatky potrebné na rozhodnutie vo veci. Právomoc konať o veci, ktorej sa týka žaloba, v sebe obsahuje i právomoc posúdiť to, či a aké dôkazy na zistenie skutkového stavu sú potrebné a akým spôsobom sa zabezpečí dôkaz na jeho vykonanie (I. ÚS 52/03). Súd nie je v civilnom sporovom konaní viazaný návrhmi strán na vykonanie dokazovania a nie je povinný vykonať všetky nimi navrhované dôkazy. Súd nižšej inštancie neboli povinné vykonať všetky navrhnuté dôkazy, lebo rozhodovanie o tom, ktoré dôkazy budú vykonané, patrí výlučne súdu a nie stranám (§ 185 ods. 1 CSP). Ak sa súd rozhodne, že určité dôkazy nevykoná (napr. preto, že sú podľa jeho názoru pre vec nevýznamné alebo nadbytočné) alebo vykoná iné dôkazy na zistenie rozhodujúcich skutočností, nemožno to považovať za vadu zmätočnosti (viď R 125/1999). V takom prípade môžu byť síce nedostatočne zistené rozhodujúce skutkové okolnosti (čo v konečnom dôsledku môže viesť dokonca až k vydaniu nesprávneho rozhodnutia), táto nesprávnosť ale v zmysle už dávnejšej judikatúry najvyššieho súdu nezakladá vadu zmätočnosti (k tomu viď R 37/1993 a rozhodnutia sp. zn. 3Cdo/219/2013, 3Cdo/888/2015, 4Cdo/34/2011, 5Cdo/149/2010, 6Cdo/134/2010, 6Cdo/60/2012, 7Cdo/86/2012 a 7Cdo/36/2011).

15.6. Ani nesprávne vyhodnotenie dôkazov, ktoré dovolateľ naznačuje v dovolaní, nie je v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu považované za vadu zmätočnosti, ktorá by zakladala prípustnosť dovolania. Súdna prax sa ustálila na názore, že ak súd nesprávne vyhodnotí niektorý z vykonaných dôkazov, môže byť jeho rozhodnutie z tohto dôvodu vecne nesprávne, táto skutočnosť ale sama osebe nezakladá prípustnosť dovolania (viď R 42/1993, ale aj rozhodnutia sp. zn. 1Cdo/85/2010, 1Cdo/18/2011, 3Cdo/268/2012, 4Cdo/314/2012, 5Cdo/275/2013, 6Cdo/104/2010, 7Cdo/248/2012)

15.7. Podľa právneho názoru dovolacieho súdu ani v zmysle novej právnej úpravy civilného sporového konania, ktorá nadobudla účinnosť 1. júla 2016, nie je dôvodom zakladajúcim prípustnosť dovolania podľa § 420 písm. f) CSP nedostatočné zistenie skutkového stavu, nevykonanie všetkých navrhovaných dôkazov alebo nesprávne vyhodnotenie niektorého dôkazu (viď rozhodnutia sp. zn. 3Cdo/26/2017, 4Cdo/56/2017, 5Cdo/90/2017, 8Cdo/187/2017, 2Cdo/344/2021). Súlad tohto právneho názoru s Ústavou Slovenskej republiky posudzoval ústavný súd napríklad v uznesení sp. zn. II. ÚS 465/2017 a III. ÚS 504/2024, nedospel však k záveru o jeho ústavnej neudržateľnosti.

15.8. Napokon dovolanie nepredstavuje opravný prostriedok, ktorý by mal slúžiť na odstránenie nedostatkov pri ustálení skutkového stavu veci. Dovolací súd nemôže v dovolacom konaní formulovať nové skutkové závery a rovnako nie je oprávnený preskúmať správnosť a úplnosť skutkových zistení už len z toho dôvodu, že nie je oprávnený prehodnocovať vykonané dôkazy, pretože (na rozdiel od súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu) v dovolacom konaní nemá možnosť vykonávať dokazovanie, je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP). Dovoláním sa preto nemožno úspešne domáhať revízie skutkových zistení urobených súdmi nižšej inštancie ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania. Inými slovami, na hodnotenie skutkových okolností a zisťovanie skutkového stavu sú povolané súdy prvej a druhej inštancie ako skutkové súdy a nie dovolací súd, ktorého prieskum skutkových zistení nespočíva v prehodnocovaní skutkového stavu, ale len v kontrole postupu súdu pri procese jeho zisťovania (porovnaj I. ÚS 6/2018). V rámci tejto kontroly dovolací súd síce má možnosť vyhodnotiť a posúdiť, či konanie nie je postihnuté rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní, (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.), a či konajúcimi súdmi prijaté skutkové závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces (IV. ÚS 252/04), čím by mohlo dôjsť k vade zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP, avšak tieto vady v súdnej veci dovolací súd nezistil.

15.9. Podľa názoru dovolacieho súdu doposiaľ vykonané dokazovanie dostatočne odôvodňuje skutkové i právne závery prijaté súdmi nižšej inštancie (súdom prvej inštancie, aj súdom odvolacím).

15.10. Dovolací súd preto vzhľadom na uvedené skutočnosti považuje za neodôvodnenú a nepodloženú námietku dovolateľa, že súd bez hlbšej analýzy generálneho právneho predpisu § 52 a nasl. OZ konštatoval, že v tomto prípade nejde o spotrebiteľsko-právny spor a odmietol tak poskytnúť súdnu ochranu žalovanému 1/ v súdnom konaní, čím mal porušiť právo žalovaného 1/ na spravodlivý proces. Rovnako nie je opodstatnené ani jeho tvrdenie v dovolaní, že súd sa s predmetnou právnou úpravou ochrany spotrebiteľa vôbec nezaoberal.

15.11. Odvolací súd sa vyporiadal aj s požiadavkou žalovaného 1/ posudzovať kúpnu zmluvu, od ktorej odstúpil a ktorej predmetom boli stavby, ako vzájomne závislú od ďalšej kúpnej zmluvy uzavretej so žalobcom, predmetom ktorej boli pozemky pod stavbami, v zmysle § 52a ods. 2 Občianskeho zákonníka. Svoj názor odôvodňoval žalovaný 1/ tým, že by nepredal pozemky bez budov na nich stojacich a naopak. S týmto názorom sa vyporiadal odvolací súd v bode 12. odôvodnenia svojho rozsudku. Stotožnil sa s názorom súdu prvej inštancie v bode 71. odôvodnenia rozsudku okresného súdu, ktorý dovolateľ a nie aj citoval. „Súd je toho názoru, že uvedené kúpne zmluvy nie sú vzájomne závislé, nakoľko kúpne zmluvy nespĺňajú kritériá stanovené v § 52a ods. 2 OZ, keď vznik jednej z týchto zmlúv nie je podmienkou vzniku druhej zmluvy a naopak a zároveň zánik jednej z týchto zmlúv iným spôsobom než splnením alebo spôsobom nahrádzajúcim splnenie nespôsobí zánik druhej zmluvy zo zákona. Každá jedna z týchto kúpnych z nich mohla vzniknúť bez ohľadu na to, či vznikne aj druhá kúpna zmluva a zároveň každá môže zaniknúť a jej zánik nespôsobí zo zákona zánik druhej kúpnej zmluvy. Viazanosti ich vzniku a zániku teda vymedzil zákonodarca v § 52a ods. 2 OZ ako kritérium aplikácie režimu vzájomnej závislosti spotrebiteľských zmlúv, ktoré kritérium však predmetné kúpne zmluvy nespĺňajú. Uvedené by spĺňali v prípade, ak by slovenský právny poriadok nepripúšťal odlišnosť subjektov vlastníctva pozemkov a stavieb na nich stojacich, čo však pripúšťa.“

15.12. Napriek tomu, že odvolací súd a aj súd prvej inštancie dospeli k záveru, že kúpna zmluva nie je spotrebiteľskou zmluvou v zmysle § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka, poskytli posúdenie veci aj za situácie, žeby sa na tento vzťah ako na spotrebiteľský právny vzťah hľadelo. Dospeli k záveru, že aj prípadné posúdenie vzťahu ako spotrebiteľského nijako neovplyvní vecnú správnosť rozhodnutia. Žalovaný 1/ sa v tejto súvislosti domáhal konštatovania neprijateľnej (a tým neplatnej) zmluvnej podmienky v kúpnej zmluve. K tomu odvolací súd uviedol, že z kúpnej zmluvy síce vyplýva, že neobsahuje dojednanie o tom, v akej lehote podá kupujúci návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Za neprijateľnú zmluvnú podmienku však môže byť vyhlásené len existujúce dojednanie, preto neexistujúce dojednania o lehote na podanie návrhu na vklad nie je možné vyhlásiť za neprijateľnú zmluvnú podmienku. Zároveň poukázal na čl. VII. bod 3. kúpnej zmluvy, podľa ktorého sa zmluvné strany dohodli, že ich právne vzťahy sa riadia najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Vyvodil tak, že pomocou zákona je možné určiť lehotu na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

16. V reakcii na dovolacie argumenty žalovaného 1/ dovolací súd uvádza, že za procesnú vadu konania podľa § 420 písm. f) CSP nemožno považovať to, že odvolací súd svoje rozhodnutie neodôvodnil podľa predstáv dovolateľa, ale len to, že ho neodôvodnil objektívne uspokojivým spôsobom, čo nie je tento prípad. Žalovaný 1/ preto neopodstatnene namieta, že mu odvolací súd nedostatočným a nepresvedčivým odôvodnením rozhodnutia znemožnil, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. V tejto súvislosti považuje dovolací súd za potrebné poznamenať, že odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia nemusí dať odpoveď na všetky odvolacie námietky uvedené v odvolaní, ale len na tie, ktoré majú pre rozhodnutie o odvolaní podstatný význam, ktoré zostali sporné alebo, na ktoré považuje odvolací súd za nevyhnutné dať odpoveď z hľadiska doplnenia dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie (II. ÚS 78/05).

16.1. Skutočnosť, že dovolateľ sa s názorom súdov nižšej inštancie nestotožnil, nepostačuje sama osebe na prijatie záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu. Za procesnú vadu konania podľa § 420 písm. f) CSP tak nemožno považovať to, že súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa predstáv dovolateľa. Žalovaný 1/ preto neopodstatnene namieta existenciu tejto vady v zmysle § 420 písm. f) CSP.

17. Dovolateľ neopodstatnene namieta nesprávny procesný postup odvolacieho súdu, ktorý mal znemožniť uskutočňovanie jeho procesných práv v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 písm. f) CSP). Dovolací súd preto dovolanie žalovaného 1/ v tejto časti ako procesne neprípustné odmietol podľa § 447 písm. c) CSP.

18. Žalovaný 1/ uviedol, že podáva dovolanie aj podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP. V tejto časti dovolania uviedol nasledovné: „Žalobkyňa (dovolateľom je žalovaný 1/ - pozn. dovolacieho súdu) zakladá prípustnosť tohto dovolania aj z dôvodu, že Rozhodné aspekty tohto sporu, sú otázkami zásadného

právneho významu, ktoré neboli v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte vyriešené (§ 421 ods. 1 písm. b) CSP). Na účely stanovenia prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP má žalobkyňa za to, že Rozhodné aspekty sporu, sú zároveň otázkami zásadného právneho významu“.

19. Pokiaľ ide o dovolanie podľa § 421 ods. 1 CSP, je dovolanie 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 dovolacieho súdu, b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

19.1. Pre všetky tri procesné situácie, v ktorých § 421 ods. 1 CSP pripúšťa dovolanie, má mimoriadny význam obsah pojmu „právna otázka“, a to ako dovolateľ túto otázku zadefinuje a špecifikuje v dovolaní. Otázkou relevantnou z hľadiska § 421 ods. 1 CSP môže byť len otázka právna, nie skutková otázka. Zo zákonodarcom zvolenej formulácie tohto ustanovenia vyplýva, že môže ísť tak o otázku hmotnoprávnú, ktorá sa odvíja od interpretácie napríklad Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Zákonníka práce, Zákona o rodine, ako aj o otázku procesnoprávnú, ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení. Musí ísť o právnu otázku, ktorú odvolací súd riešil a na jej vyriešení založil rozhodnutie napadnuté dovolaním. Právna otázka, na vyriešení ktorej nespočívalo rozhodnutie odvolacieho súdu, (vyriešenie ktorej nevedlo k záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu), i keby bola prípadne v priebehu konania súdmi posudzovaná, nemôže byť považovaná za významnú z hľadiska tohto ustanovenia. Otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 CSP musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní, (a to jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom).

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

19.3. Nevyhnutným predpokladom pre posúdenie prípustnosti dovolania v zmysle § 421 ods. 1 CSP je riadne vymedzenie tohto dovolacieho dôvodu z hľadiska § 432 ods. 2 CSP s akcentom na konkrétne označenie právnej otázky, ktorú podľa dovolateľa riešil odvolací súd nesprávne, čo umožňuje dovolaciemu súdu posúdiť, či ide skutočne o otázku, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu, a či sa pri jej riešení odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu (§ 421 ods. 1 písm. a) CSP), ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená (§ 421 ods. 1 písm. b) CSP), alebo ktorá je v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu riešená rozdielne (§ 421 ods. 1 písm. c) CSP).

20. Žalovaný 1/ v súvislosti s uvádzaným dovolacím dôvodom podľa § 421 CSP však neformuloval žiadnu právnu otázku (vo svojom dovolaní iba formálne odkázal na ustanovenie § 421 ods. 1 písm. b) CSP vyjadrujúc svoj nesúhlas s právnym posúdením veci súdmi nižších inštancií). V tejto časti dovolania dovolateľ používa pojem „rozhodné aspekty tohto sporu“, avšak použitý pojem bližšie nekonkretizuje. Z obsahu ostatnej časti dovolania vyplýva, že dovolateľ nesúhlasí s názorom odvolacieho súdu v súvislosti s posúdením obsahu prejavu vôle žalovaného 1/ a adresnosti právneho úkonu odstúpenia od kúpnej zmluvy a posúdením právneho vzťahu medzi žalobcom a žalovaným 1/ z uzavretej kúpnej zmluvy ako nespotrebitel'ského, ktoré právne závery podľa neho zrejme (vychádzajúc z uvedenia § 421 ods. 1 písm. b) CSP) neboli v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte riešené. Z dovolania však nie je zjavné, aké konkrétne právne otázky chcel dovolateľ riešiť, keď tieto jasne nekonkretizoval, a tak následne ani dovolací súd nemohol vyhodnotiť, či tieto právne otázky už boli dovolacím súdom vyriešené alebo nie.

20.1. Ako už bolo uvedené, otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 písm. a), b), c) CSP musí byť procesnou stranou vymedzená v dovolaní jasným, určitým, zrozumiteľným spôsobom, ktorý umožňuje posúdiť prípustnosť (prípadne aj dôvodnosť) dovolania. Pokiaľ dovolateľ v dovolaní nevymedzí právnu otázku, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu, a ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená, dovolací súd nemôže svoje rozhodnutie založiť na domnienkach (predpokladoch) o tom, ktorú právnu otázku mal dovolateľ na mysli. V prípade absencie uvedeného dovolací súd nemôže pristúpiť ani k posudzovaniu všetkých procesnoprávných a hmotnoprávných otázok, ktoré pred ním riešil prvoinštančný a odvolací súd a v súvislosti s tým ani rozhodnúť o tom, či ide o právnu otázku,

ktorá doposiaľ nebola riešená a z tohto pohľadu rozhodnúť o prípustnosti dovolania; v opačnom prípade by uskutočnil dovolací súd prieskum priechiaci sa nielen (všeobecne) novej koncepcii právnej úpravy dovolania a dovolacieho konania zvolenej v Civilnom sporovom poriadku, ale aj (konkrétne) cieľu sledovanému ustanovením § 421 ods. 1 CSP (pozri Števček M., Ficová S., Baricová J., Mesiarkinová S., Bajánková J., Tomašovič M. a kol., Civilný sporový poriadok, Komentár, Praha: C. H. BECK, str. 1382 a rozhodnutia dovolacieho súdu sp. zn. 3Cdo/6/2017, 3Cdo/28/2017).

20.2. Iba samotné namietanie nesprávneho právneho posúdenia veci odvolacím súdom bez vymedzenia konkrétnej právnej otázky, od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a odvolací súd sa pri jej riešení odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, alebo ktorá ešte nebola rozhodovacou praxou dovolacieho súdu vyriešená, príp. je rozhodovacou praxou dovolacieho súdu riešená rozdielne, na prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a), b), c) CSP nepostačuje. Polemika dovolateľa s právnymi závermi odvolacieho súdu, či vyhodnotením skutkového stavu, prosté spochybňovanie správnosti jeho rozhodnutia alebo len kritika toho, ako odvolací súd pristupoval k riešeniu skutkovej alebo právnej otázky, významovo nezodpovedajú kritériu uvedenému v § 421 ods. 1 písm. a), b), c) CSP (porovnaj sp. zn. 1Cdo/36/2017, 2Cdo/5/2017, 3Cdo/74/2017, 4Cdo/95/2017, 5Cdo/87/2017). V tejto časti preto nemožno dovolanie žalovaného 1/ považovať za procesne prípustné.

21. S poukazom na uvedené dovolací súd uzatvára, že v dovolaní nie je dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 CSP vymedzený spôsobom uvedeným v § 432 až § 435 CSP, a preto dovolanie v tejto časti odmietol podľa § 447 písm. f) CSP bez toho, aby sa zaoberal vecnou správnosťou napadnutého rozhodnutia.

22. Žalobca bol v dovolacom konaní úspešný, preto mu dovolací súd na základe ustanovenia § 453 ods. 1 s použitím § 255 ods. 1 CSP priznal náhradu trov dovolacieho konania voči žalovanému 1/ v plnom rozsahu.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.