

Súd: Najvyšší súd
Spisová značka: 5Cdo/9/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8720202825
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 11. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Halušková
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2025:8720202825.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Haluškovej a členov senátu JUDr. Jany Bajánkovej a JUDr. Jozefa Kolcuna, PhD. v spore žalobcu C. V., narodeného XX. W. XXXX, Š.Á. XXX, zastúpeného advokátom Mgr. Adriánom Bobkom, Poprad, Námestie sv. Egídia 78, proti žalovaným 1/ R. Š., narodenému XX. Y. XXXX, T., I.Á. XXX/XX, 2/ Ž. Š., narodenej XX. R. XXXX, T., I. XXX/XX, o určenie neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy, vedenom na Okresnom súde Poprad pod sp. zn. 12C/39/2020, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Prešove z 29. júna 2023 sp. zn. 5Co/32/2022, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a.

Žalovaným 1/ a 2/ p r i z n á v a náhradu trov dovolacieho konania voči žalobcovi v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Poprad (ďalej aj „súd prvej inštancie“) rozsudkom z 24. februára 2022 č. k. 12C/39/2020-164 žalobu zamietol (I. výrok) a rozhodol, že žalovaní majú voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí (II. výrok). V odôvodnení rozsudku uviedol, že žalobca sa domáhal určenia absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy z 15. júla 2020 uzatvorenej medzi ním ako predávajúcim a žalovanými 1/, 2/ ako kupujúcimi, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam špecifikovaným v žalobe. Žalobca tvrdil, že kúpnu zmluvu nepodpísal žalovaný 1/, že je neurčitá a nezrozumiteľná pre absenciu podstatnej náležitosti zaplataenia kúpnej ceny a určenia jej splatnosti a bez vyhotovenia dodatku boli v kúpnej zmluve vykonané zásahy, ktoré neboli dohodnuté stranami. Súd prvej inštancie s poukazom na zistený skutkový stav a aplikujúc § 137 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej ako „CSP“), § 588, § 22, § 23, § 31, § 32, § 37, § 39, § 40 ods. 1 až 3, § 41, § 46, § 48, § 498 a § 563 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“) dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná. Z kúpnej zmluvy je nepochybne zrejma osoba predávajúceho a kupujúcich, predmet kúpy a je v nej vyjadrený prejav vôle predávajúceho nehnuteľnosti previesť do bezpodielového spoluvlastníctva kupujúcich, obsahuje kúpnu cenu za predmet kúpy a vedľajšie zmluvné dojednania. Kúpnu zmluvu za oboch kupujúcich podpísala žalovaná 2/, ktorá bola na jej podpísanie za R. Š. splnomocnená žalovaným 1/ na základe písomného plnomocenstva z 10. januára 2020, na ktorom bol podpis splnomocniteľa overený príslušným správnym orgánom. Súd prvej inštancie uviedol, že kúpna zmluva obsahuje v článku VII. bod a) a b) dojednanie o splatnosti kúpnej ceny, ktoré predstavuje zrejmu nesprávnosť, keď v bode a) je uvedený záväzok kupujúcich uhradiť časť kúpnej ceny do 30. júna 2020, pričom táto suma už bola vyplatená ako preddavok a splatnosť splátky v bode b) predchádza dátumu uzavretia kúpnej zmluvy. Termín splatnosti kúpnej ceny však nie je podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy. Ak došlo k administratívnej chybe a stranami nebola daná zrejma nesprávnosť opravená, budú

sa na splatnosť pohľadávky vzťahovať všeobecné ustanovenia o záväzkoch. Okolnosť, že splatnosť kúpnej ceny v bode b) nebola medzi stranami sporná vyplýva z článku 9 (správne IX., pozn.) bod 1 kúpnej zmluvy, podľa obsahu ktorého sa strany dohodli, že predávajúci má právo odstúpiť od zmluvy v prípade, ak do 15 dní od jej podpisu nebude v plnej výške zaplatená kúpna cena. Žalobca pri podpise zmluvy musel vedieť o tejto zrejmej nesprávnosti, pretože termíny splatnosti kúpnej ceny predchádzali dátumu uzavretia kúpnej zmluvy a žalovaná 2/ podstatnú časť kúpnej ceny žalobcovi vyplatila ako preddavok pred jej uzavretím. O termíne splatnosti časti kúpnej ceny strany jednali aj po podpise kúpnej zmluvy 17. júla 2020 v súvislosti s poskytovaním úveru na úhradu druhej splátky, pričom žalobca podpísal čestné vyhlásenie, že súhlasí s úhradou kúpnej ceny aj po termíne uvedenom v kúpnej zmluve. Žalobca nepreukázal, že čestné prehlásenie vykonal v omyle, tiesni, prípadne za nápadne nevýhodných podmienok. Ak poukazoval na ďalšie zmluvné dojednania, ktoré pokladal za rozporné so zákonom, prípadne s dobrými mravmi, tieto nečinia právny úkon absolútne neplatným. V konečnom dôsledku žalobca odstúpil od kúpnej zmluvy, čím deklaroval, že ju pokladá za platnú, pretože odstúpiť môže strana iba od platne uzavretej zmluvy. Súd prvej inštancie z dôvodu hospodárnosti a rýchlosti konania zamietol návrh žalobcu na doplnenie dokazovania jeho vypočutím na ozrejenie doplnenia textu kúpnej zmluvy predloženej okresnému úradu, resp. okolnosti vykonania takého zásahu. Žalobca predložil k nahliadnutiu súdu daný dokument, do spisu ho však nezaložil ako dôkaz. Prostredníctvom právneho zástupcu označil dopĺňovaný text písaný rukou a miesto jeho doplnenia. Žalobca bol vo veci vypočutý a nič mu nebránilo v priebehu konania zaujať k nemu stanovisko a navrhnúť vykonanie dôkazov na preukázanie svojich tvrdení. Bolo nesporné, že dátumy splatnosti na kúpnej zmluve u oboch splátok sú uvedené dňami do 30. júna 2020 a do 30. júna 2019, resp. 30. júna 2020 (kúpna zmluva predložená žalobcom v konaní, kúpne zmluvy predložené stranami v konaní sp. zn. 21C/34/2020). Ak žalovaná 2/ podávala návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností 04. júla 2020 spolu s kúpnu zmluvou, v ktorej bol doplnený text paličkovým písmom zodpovedajúci textu v návrhu na vklad (kupujúci R. Š. zastúpený na základe plnej moci Ž. Š.), je zrejmé, že daný text nedoplnil žalobca, ale žalovaná. Samotné doplnenie textu inou osobou, ktorý nemení obsah podstatnej náležitosti zmluvy ani vedľajších dojednaní súd prvej inštancie nepovažoval za konanie spôsobujúce neplatnosť zmluvy, aj keď k danej skutočnosti nebol vyhotovený dodatok zmluvy. O trovách konania rozhodol podľa § 255 a § 262 CSP.

2. Krajský súd v Prešove (ďalej aj „odvolací súd“ alebo „krajský súd“) na odvolanie žalobcu rozsudkom z 29. júna 2023 sp. zn. 5Co/32/2022 potvrdil rozsudok (I. výrok) a žalovaným 1/ a 2/ priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcovi v plnom rozsahu s tým, že o ich výške i o výške trov na súde prvej inštancie rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením (II. výrok). Odvolací súd uviedol, že súd prvej inštancie v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností vyvodil správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, osvojil si náležité a presvedčivé odôvodnenie jeho rozhodnutia, na ktoré v plnom rozsahu odkázal. Mal za to, že kúpna zmluva nie je absolútne neplatným právnym úkonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Kúpnu zmluvu za oboch kupujúcich podpísala žalovaná 2/, ktorá bola na podpísanie kúpnej zmluvy za R. Š. splnomocnená žalovaným 1/ na základe písomného plnomocenstva z 10. januára 2020 obsahujúceho podpis splnomocniteľa overený príslušným správnym orgánom. Odvolací súd poukázal na skutočnosť, že písomné plnomocenstvo bolo žalovaným 2/ (správne žalovaným 1/, pozn.) podpísané 10. januára 2020, teda uzavretím kúpnej zmluvy dňa 15. júla 2020. Formálny nedostatok spočívajúci v tom, že pri mene žalovaného 2/ (správne žalovaného 1/, pozn.) na kúpnej zmluve a vlastnoručnom podpise žalovanej 2/ nebolo uvedené, že kúpnu zmluvu podpisuje žalovaná 2/ ako splnomocnený zástupca, nečiní kúpnu zmluvu neplatnou. Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/73/2009 sa podľa názoru odvolacieho súdu týka odlišného skutkového stavu a nie je možné ho pre dané rozhodnutie aplikovať. Súd prvej inštancie sa riadne vysporiadal aj so zrejmovou nesprávnosťou článku VII. bod a) a b), ktorá rovnako nie je dôvodom pre absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy pre jej nezrozumiteľnosť a nejasnosť. Termín splatnosti kúpnej ceny nie je podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy. Ide o administratívnu chybu a na splatnosť pohľadávky sa budú vzťahovať všeobecné ustanovenia o záväzkoch, napríklad § 563 Občianskeho zákonníka. Okolnosť, že splatnosť kúpnej ceny v bode b) nebola medzi stranami sporná vyplýva z článku 9 (správne IX., pozn.) bod 1 kúpnej zmluvy. Toto zmluvné dojednanie je jasné, určité a zrozumiteľné. Aj ďalšie zmluvné dojednania, ktoré žalobca pokladal za rozporné so zákonom, resp. s dobrými mravmi nečinia právny úkon absolútne neplatným. Súd prvej inštancie správne poukázal na to, že žalobca odstúpil od kúpnej zmluvy, čím deklaroval, že ju pokladá za platnú. Rovnako správne zamietol návrh žalobcu na doplnenie dokazovania jeho vypočutím na ozrejenie doplnenia textu kúpnej zmluvy predloženej okresnému úradu, resp. okolnosti vykonania takéhoto zásahu. Odvolací súd poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej

republiky z 29. februára 2012 sp. zn. 1Cdo/48/2010, podľa ktorého predpokladom platnosti a účinnosti hmotnoprávneho úkonu odstúpenia od zmluvy (§ 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka) smerujúceho k právnomu dôsledku podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorým je zrušenie zmluvy je, že zmluva, ku ktorej sa odstúpenie vzťahuje, nie je absolútne neplatnou; inak je odstúpenie od zmluvy neplatné pre rozpor so zákonom. Rozsudok súdu prvej inštancie z týchto dôvodov v zmysle § 387 ods. 1 a 2 CSP ako vecne správny potvrdil. O trovách odvolacieho konania rozhodol podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 2 CSP s poukazom na plný úspech žalovaných 1/, 2/ v odvolacom konaní.

3. Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalobca (ďalej aj „dovolateľ“) tvrdiac dovolacie dôvody v zmysle § 421 ods. 1 písm. b), c) a § 420 písm. f) CSP. Vo vzťahu k dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP argumentoval, že v predmetnej veci je riešená právna otázka, ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená, pričom táto spočíva v posúdení platnosti zmluvy o prevode bytu a nebytového priestoru v dome v zmysle § 5 zákona č. 182/1993 Z. z., ktorá nespĺňa požiadavky písomností a zápisu do katastra nehnuteľností v podobe vkladu vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru v dome (§ 5 ods. 1 a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z.) a zároveň vykazuje neoprávnené zásahy realizované spôsobom odporujúcim zákonu, a to § 42 ods. 4 katastrálneho zákona a § 39 Občianskeho zákonníka. Opakovane poukázal na nedostatky kúpnej zmluvy, konkrétne na absenciu údajov o tom, že zmluvu nepodpisuje kupujúci R. Š.E., ale splnomocnený zástupca (ktorý bol do zmluvy dopísaný rukou po jej podpise) a dodatočnú úpravu dátumu splatnosti druhej časti kúpnej ceny. V súvislosti s neoprávnenými zásahmi do kúpnej zmluvy poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Sžo/KS/92/2005 z 02. februára 2006. Ku kúpnej zmluve nebola predložená plná moc a z pôvodného textu zmluvy nevyplýva, že za kupujúceho R. Š. bude zmluvu podpisovať zástupca. K tomuto nedostatku poukázal na stanovisko Najvyššieho súdu ČR Cpnj/38/98 z 28. júna 2000 (R 7/2000, Rc 44/2000). Ďalším nedostatkom kúpnej zmluvy je nesprávnosť vyhlásenia kupujúcich o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov (čl. VI. bod. 2) kúpnej zmluvy), keďže správu domu nevykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov, ale správca. Dovolateľ argumentoval, že otázka neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru pre absenciu špecifických náležitostí podľa § 5 ods. 1 písm. a) až g) zákona č. 182/1993 Z. z. je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne. Pre rozpornú judikatúru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (rozhodnutia sp. zn. 1Sžo/177/2008 z 28. apríla 2009 a sp. zn. 6Sžo/191/2010 z 24. októbra 2010) nie je v právnej praxi ustálené, či je zmluva o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru absolútne neplatná pre rozpor so zákonom, ak jej písomné vyhotovenie neobsahuje všetky zákonné náležitosti podľa § 5 ods. 1 písm. a) až g) zákona č. 182/1993 Z. z. Vo vzťahu k vade konania podľa § 420 písm. f) CSP dovolateľ namietal, že odvolací súd rozhodnutie riadne neodôvodnil, nakoľko sa v odôvodnení nezaoberal právne významnou namietanou otázkou platnosti kúpnej zmluvy, ktorá nespĺňa požiadavky písomností a zápisu do katastra nehnuteľností v podobe vkladu vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru v dome (§ 5 ods. 1 a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z.) a vykazuje neoprávnené zásahy realizované spôsobom odporujúcim § 42 ods. 4 katastrálneho zákona a § 39 Občianskeho zákonníka. Z napadnutého rozhodnutia sa nedozvedel, prečo neoprávnené zásahy do zmluvy len jedným účastníkom a realizované spôsobom odporujúcim zákonu (bez písomného dodatku) nemajú žiadny vplyv na platnosť kúpnej zmluvy, keď z vykonaného dokazovania bolo zrejmé, že žalovaná 2/ zasahovala do zmluvy svojvoľne. Rozsudok odvolacieho súdu je arbitrárny, zmätočný, prekvapivý a nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov, čím sa uprela dovolateľovi možnosť riadne brániť svoje práva a oprávnené záujmy v dovolacom konaní. Odvolací súd pri odôvodňovaní rozhodnutia nepostupoval podľa § 220 ods. 2 CSP, čím došlo k porušeniu práva dovolateľa na spravodlivý proces a práva na súdnu ochranu. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok krajského súdu zrušil v celom rozsahu a vec mu vrátil na ďalšie konanie a zaviazal žalovaných k náhrade trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

4. Žalovaní navrhli dovolanie zamietnuť.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana sporu zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP, časť vety pred bodkočiarkou), dospel k záveru, že dovolanie treba zamietnuť.

6. Dovolateľ vyvodzoval prípustnosť dovolania z § 420 písm. f) CSP, podľa ktorého je dovolanie prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak súd

nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

7. Dovolateľom namietaná vada zmätočnosti konania v zmysle § 420 písm. f) CSP mala spočívať v nepreskúmateľnosti a arbitrárnosti rozhodnutia odvolacieho súdu.

8. Hlavnými znakmi, ktoré charakterizujú procesnú vadu uvedenú v § 420 písm. f) CSP, sú a) zásah súdu do práva na spravodlivý proces a b) nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci procesnej strane, aby svojou procesnou aktivitou uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia. 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 súdne konanie. Z práva na spravodlivý súdny proces ale pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecne záväzných právnych predpisov a rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami. Jeho súčasťou nie je ani právo procesnej strany dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (porovnaj rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, I. ÚS 97/97, II. ÚS 3/97 a II. ÚS 251/03). Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle § 420 písm. f) CSP treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca, a ktoré tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutia spravodlivosti).

9. Podľa stabilizovanej judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky 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 nevyplývajú, treba takéto rozhodnutie považovať za rozporné s čl. 46 ods. 1 ústavy, resp. čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných 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).

9.1. Je potrebné zdôrazniť, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (IV. ÚS 115/03). Ani v opravnom konaní súd nemusí dať odpoveď na všetky námietky uvedené v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú (podľa názoru súdu) podstatný význam pre rozhodnutie o odvolaní a zostali sporné alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktoré je predmetom preskúmania v odvolacom konaní (II. ÚS 78/05).

10. Na margo námietky o nedostatočnom odôvodnení napadnutého rozhodnutia dovolací súd konštatuje, že rozhodnutie odvolacieho súdu spĺňa kritériá pre odôvodňovanie rozhodnutí v zmysle § 393 ods. 2 a § 220 ods. 2 CSP z hľadiska formálnej štruktúry a obsahuje aj zdôvodnenie všetkých

pre vec podstatných skutkových a právnych otázok. Odvolací súd mal za to, že súd prvej inštancie vo veci v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností vyvodil správny právny záver. Z obsahu preskúmaného rozhodnutia odvolacieho súdu nevyplýva taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich podstaty a zmyslu. Odvolací súd zrozumiteľným spôsobom uviedol dôvody, ktoré ho viedli k prijatému rozhodnutiu; jeho postup nemožno považovať za zjavne neodôvodnený či arbitrárny. Dovolací súd nezistil v postupe odvolacieho súdu (v spojení s postupom súdu prvej inštancie) také nedostatky, ktoré by odôvodňovali tvrdenie, že závery ním prijaté boli svojvoľné, zmätočné alebo zjavne neodôvodnené. Z rozhodnutia súdu prvej inštancie vyplýva, aké dôkazy vykonal, ako ich vyhodnotil a ako vec právne posúdil, a to s uvedením príslušných zákonných ustanovení. Odvolací súd konštatoval správnosť odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie, v podstatných bodoch naň odkázal a doplnil ďalšie dôvody (§ 387 ods. 1, 2 CSP). Jednoznačne zdôvodnil, prečo bola žaloba zamietnutá, t. j. z akých dôvodov nepovažuje kúpnu zmluvu za absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

10.1. V konkrétnostiach posudzovanej veci dovolací súd poukazuje na to, že pre súdy nižších inštancií z kúpnej zmluvy nepochybne vyplývali zmluvné strany, predmet kúpy, prejav vôle predávajúceho previesť predmet kúpy do bezpodielového spoluvlastníctva kupujúcich, kúpna cena a vedľajšie zmluvné dojednania. Z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že kúpnu zmluvu za oboch kupujúcich podpísala žalovaná 2/, ktorá bola na tento úkon splnomocnená žalovaným 1/ na základe písomného plnomocenstva z 10. januára 2020. Odvolací súd uviedol, že formálny nedostatok spočívajúci v tom, že pri mene žalovaného 1/ na kúpnej zmluve a vlastnoručnom podpise žalovanej 2/ nebolo uvedené, že kúpnu zmluvu podpisuje žalovaná 2/ ako splnomocnený zástupca, nerobí kúpnu zmluvu neplatnou. Súdy nižších inštancií riadne reflektovali aj námietky žalobcu ohľadom zrejmej nesprávnosti článku VII. bod a) a b) kúpnej zmluvy (splatnosť kúpnej ceny). V bode a) je uvedený záväzok kupujúcich uhradiť časť kúpnej ceny do 30. júna 2020, pričom táto suma už bola vyplatená ako preddavok. Splatnosť splátky v bode b) predchádza dátumu uzavretia kúpnej zmluvy (15. júla 2020), avšak podľa súdov nižších inštancií táto zrejma nesprávnosť nie je dôvodom pre absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy, keď termín splatnosti kúpnej ceny nie je podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy. V prípade takejto administratívnej chyby sa na splatnosť pohľadávky budú vzťahovať všeobecné ustanovenia o záväzkoch. V bode 25. svojho rozsudku odvolací súd vysvetlil, prečo súd prvej inštancie správne zamietol návrh žalobcu na doplnenie dokazovania jeho vypočítaním na skutočnosti ozrejmenia doplnenia textu kúpnej zmluvy predloženej okresnému úradu, respektíve okolnosti vykonania takéhoto zásahu. Podporne (v reakcii na argument žalobcu, že od kúpnej zmluvy odstúpil) poukázal na rozsudok najvyššieho súdu z 29. februára 2012 sp. zn. 1Cdo/48/2010, podstatou ktorého je právny záver, že nie je možné odstúpiť od zmluvy (§ 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka), ktorá je absolútne neplatná. V kontexte uvedeného preto námietka dovolateľa o nedostatočnom odôvodnení napadnutého rozsudku odvolacieho súdu nie je opodstatnená.

11. Keďže konanie pred odvolacím súdom nebolo postihnuté dovolateľom namietanou vadou vyplývajúcou z § 420 písm. f) CSP, dovolací súd pristúpil k posúdeniu dovolania aj z hľadiska ďalšieho uplatneného dovolacieho dôvodu - nesprávneho právneho posúdenia veci odvolacím súdom.

12. 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.

12.1. Dovolanie prípustné podľa § 421 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).

13. Na to, aby dovolací súd mohol pristúpiť k meritórnemu dovolaciemu prieskumu rozhodnutia odvolacieho súdu z hľadiska namietaného nesprávneho právneho posúdenia veci, musia byť (najskôr) splnené predpoklady prípustnosti dovolania zodpovedajúce niektorému zo spôsobov riešenia tej právnej otázky, od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a tiež podmienky dovolacieho konania, medzi ktoré okrem iného patrí riadne odôvodnenie dovolania prípustnými dovolacími dôvodmi a spôsobom vymedzeným v § 431 až § 435 CSP.

13.1. Otázka relevantná z hľadiska § 421 ods. 1 CSP musí mať zreteľné charakteristické znaky. Predovšetkým musí ísť o otázku právnu (teda v žiadnom prípade nie o skutkovú otázku). Musí ísť

o právnu otázku, ktorú odvolací súd riešil, vysvetlil jej podstatu 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.

14. Dovolateľ vyvodzuje prípustnosť dovolania z § 421 ods. 1 písm. b) CSP a za relevantnú právnu otázku, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená, označil otázku spočívajúcu v posúdení platnosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome v zmysle § 5 zákona č. 182/1993 Z. z., ktorá nespĺňa požiadavky písomnosti a zápisu do katastra nehnuteľností v podobe vkladu vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru v dome (§ 5 ods. 1 a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z.) a zároveň vykazuje neoprávnené zásahy realizované spôsobom odporujúcim zákonu, a to § 42 ods. 4 katastrálneho zákona a § 39 Občianskeho zákonníka. Po preskúmaní obsahu dovolaním napadnutého rozsudku odvolacieho súdu dovolací súd udáva, že dovolateľ sice zrozumiteľným a jasným spôsobom nastolil v dovolaní konkrétnu právnu otázku, avšak dovolací súd má za to, že takto položenú otázku odvolací súd (a ani súd prvej inštancie) neriešil a zároveň na jej vyriešení rozhodnutie odvolacieho súdu nespočívalo, t. j. vo vzťahu k posudzovanej veci ju nemožno považovať za kardinálnu. Súdny nižších inštancií v spore neskúmali, či kúpna zmluva je vkladuschopnou listinou podľa katastrálneho zákona (uvedené by mohlo byť predmetom prieskumu v rámci správneho súdnictva, pozn. dovolacieho súdu). Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že kúpna zmluva je platným právnym úkonom (t. j. v spore nebola preukázaná absolútna neplatnosť právneho úkonu v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka) a súdy nižších inštancií nekonštatovali žiadne nezákonné či neoprávnené zásahy do predmetnej zmluvy majúcej za následok jej absolútnu neplatnosť (dovolateľ v dovolacej otázke vychádza z toho, že kúpna zmluva vykazuje neoprávnené zásahy realizované spôsobom odporujúcim zákonu). Dovolací súd preto uzatvára, že predložená dovolacia argumentácia nepredstavuje vymedzenie právnej otázky tak, ako to predpokladá § 421 ods. 1 písm. b) v spojení s § 432 ods. 2 CSP. Uplatnený dovolací dôvod nie je vymedzený spôsobom uvedeným v § 431 až 435 CSP.

15. Dovolateľ v dovolaní označil aj dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. c) CSP, pričom relevantnú právnu otázku ani v tomto smere neformuluje. Uvádza, že otázka neplatnosti zmluvy o prevode bytu a nebytového priestoru pre absenciu špecifických náležitostí podľa § 5 ods. 1 písm. a) až g) zákona č. 182/1993 Z. z. je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne a že pre rozpornú judikatúru najvyššieho súdu (rozhodnutia sp. zn. 1Sžo/177/2008 z 28. apríla 2009 a sp. zn. 6Sžo/191/2010 z 24. októbra 2010) nie je v právnej praxi ustálené, či je zmluva o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru absolútna neplatná pre rozpor so zákonom, ak jej písomné vyhotovenie neobsahuje všetky zákonné náležitosti podľa § 5 ods. 1 písm. a) až g) zákona č. 182/1993 Z. z. Na tomto mieste dovolací súd uvádza, že ani takouto otázkou sa súdy nižších inštancií nezaoberali. Je potrebné zdôrazniť, že prostá polemika s právnymi závermi odvolacieho súdu, zhodnými so závermi súdu prvej inštancie alebo spochybňovanie správnosti rozhodnutia odvolacieho súdu, či kritika jeho prístupu zvoleného pri právnom posudzovaní veci významovo nezodpovedajú kritériám pre vymedzenie tohto dovolacieho dôvodu spôsobom uvedeným v § 421 ods. 1 CSP v spojení s § 432 ods. 2 CSP. Dovolateľom označené rozhodnutia (1Sžo/177/2008, 6Sžo/191/2010) navyše nemožno považovať za ustálenú rozhodovaciu prax dovolacieho súdu, keďže v týchto prípadoch rozhodoval najvyšší súd ako súd odvolací v rámci správneho súdnictva a nie ako súd dovolací.

16. V kontexte uvedeného dovolací súd uzatvára, že dovolanie podľa § 420 písm. f) CSP je prípustné, ale nie je dôvodné, pretože nezistil porušenie práva dovolateľa na spravodlivý proces v zmysle tohto ustanovenia. Dovolanie podľa § 421 ods. 1 písm. b) a c) CSP nie je prípustné, nakoľko dovolací dôvod nie je vymedzený spôsobom uvedeným v § 431 až § 435 CSP, čo by bolo dôvodom na odmietnutie dovolania podľa § 447 písm. f) CSP. Vzhľadom na nedôvodnosť dovolania podľa § 420 písm. f) CSP ale dovolací súd dovolanie zamietol podľa § 448 CSP.

17. O nároku na náhradu trov dovolacieho konania dovolací súd rozhodol podľa § 453 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP a v dovolacom konaní úspešným žalovaným 1/, 2/ (ktorých procesné spoločenstvo je nerozlučné) priznal voči žalobcovi náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia dovolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.