

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 13Co/36/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8121209548
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 03. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Baran
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2026:8121209548.2

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Barana a členov senátu JUDr. Mariany Muránskej a JUDr. Evy Šofrankovej v spore žalobcu: C. N., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom S. XX, XXX XX C., právne zast. JUDr. Michal Feciľak, advokát, Jesenná 8, 080 05 Prešov, proti žalovanému: C. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. X, XXX XX C., právne zastúpený V4 JURISTIC group, s.r.o., so sídlom Furdekova 16, 851 04, Bratislava - mestská časť Petržalka, IČO: 50192205, o stanovenie povinnosti uzavrieť kúpnu zmluvu, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Prešov č. k. 15C/87/2021 - 458 zo dňa 01.04.2025 takto jednohlasne

rozhodol:

Zrušuje rozsudok a vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie v konaní o stanovenie povinnosti uzavrieť kúpnu zmluvu rozhodol takto:

„I. Z a m i e t a návrh na prerušenie konania.

II. Žalovaný j e p o v i n ý uzavrieť so žalobcom v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku kúpnu zmluvu v tomto znení:

Kúpna zmluva
podľa § 588 a nasl. Obč. zák.

ktorú uzavreli účastníci:

Zmluvné strany

Predávajúci:

C. C., rod. C.

nar. XX.XX.XXXX, rod. č. XXXXXX/XXXX

bytom C. R. X, XXX XX C.

štátny občan G.

(ďalej len „predávajúci“)

Kupujúci:

C. N., rod. N.

nar. XX.XX.XXXX, rod. č. XXXXXX/XXXX

bytom S. XXXX/XX, XXX XX C.

štátny občan G.

(ďalej len „kupujúci“)

po prehlásení, že sú spôsobilí na právne úkony, za týchto podmienok:

Článok I

Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností - pozemkov, nachádzajúcich sa v obci S. D., kat. úz. S. D., zapísaných na LV č. XXX, a to:

- parc. KN-E č. XXX/X - orná pôda o výmere XXXX m²,
- parc. KN-E č. XXX/X - orná pôda o výmere XXXX m²,
- parc. KN-E č. XXX/X - trvalý trávny porast o výmere XXX m²,
- parc. KN-E č. XXX/X - trvalý trávny porast o výmere XXX m²,
- parc. KN-E č. XXX/X - orná pôda o výmere XXX m²,
- parc. KN-E č. XXX/X - orná pôda o výmere XXX m².

(ďalej aj „pozemky“)

Článok II

Predávajúci ako výlučný vlastníkov pozemkov uvedených v článku I tejto zmluvy, predáva pozemky kupujúcemu a kupujúci ich kupuje do svojho výlučného vlastníctva za dohodnutú kúpnu cenu 0,08 EUR/m² pozemku, čo predstavuje kúpnu cenu vo výške 563,92 EUR (slovom: päťstošesťdesiattri EUR a 92 centov).

Článok III

Kupujúci uhradí kúpnu cenu uvedenú v čl. II tejto zmluvy za predmet zmluvy v prospech predávajúceho najneskôr v deň predloženia kúpnej zmluvy zo strany predávajúceho kupujúcemu, k rukám predávajúceho v hotovosti.

Článok IV

Účastníci kúpnej zmluvy sa dohodli, že poplatky na Okresnom úrade C., katastrálnom odbore, spojené s prevodom pozemkov, uhradí v plnej výške kupujúci.

Článok V

5.1. Predávajúci prehlasuje, že na predávaných pozemkoch neviaznu žiadne dlhy, tarchy, vecné bremená, ani iné právne povinnosti.

5.2. Táto Zmluva je uzavretá a nadobúda účinnosť v deň jej podpisu obidvomi stranami.

5.3. Účastníci sú svojimi prejavmi viazaní až do povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.

Článok VI

Kupujúci nadobudne vlastnícke práva k nehnuteľnostiam uvedeným v čl. I tejto zmluvy vkladom do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade C., katastrálnom odbore v C..

Článok VII

Predávajúci a kupujúci zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, na znak čoho pripájajú svoje podpisy.

V C.

.....
Predávajúci: C. C.

.....
Kupujúci: C. N.

III. Žalobca má voči žalovanému pravo na náhradu trov konania v rozsahu 1XX%, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

IV. Q., R. XX, XXX XX C., V. 00 XX XX XX má voči žalovanému pravo na náhradu trov konania vo výške 8,58 eur pod variabilným symbolom XXXXXXXXX do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

V. N. I.. N. O., znalec, Y. XX, XXXXXX Y., V.: XXXXXXXXX má voči žalovanému pravo na náhradu trov konania vo výške 89,64 € pod variabilným symbolom XXXXXXXXX do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.“

2. Súd prvej inštancie z vykonaného dokazovania mal za preukázané, že dňa XX.XX.XXXX žalovaný ako kupujúci uzavrel s predávajúcim kúpnu zmluvu, na základe ktorej nadobudol pozemky KN E XXX/X,X, XXX/X,X a XXX/X, ktoré sú predmetom žaloby. Dňa XX.XX.XXXX zmluvné strany uzavreli zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, na základe ktorej sa žalovaný zaviazal uzavrieť do XX.XX.XXXX kúpnu zmluvu a touto odpredať nehnuteľnosti KN E XXX/X,X, XXX/X,X a XXX/X za kúpnu cenu 0,08 eur/m², čo spolu predstavuje sumu 563,92 eura. Dňa XX.XX.XXXX bola advokátom N.. Q. vystavená žalovanému faktúra za poskytnutie právnych služieb zo dňa XX.XX.XXXX vo veci vrátenia daru, a to v sume 600 eur. Z čestného prehlásenia žalobcu vyplýva, že predmetné pozemky v čase uzavretia zmluvy o budúcej zmluve reálne mohli byť na trhu predané za 4.000 eur. Žalovaný napriek výzve zo strany žalobcu v stanovenej lehote neuzavrel zmluvu o odpredaji predmetných nehnuteľností.

3. Súd prvej inštancie vec právne posúdil v zmysle ust. § 50a Občianskeho zákonníka, § 39, § 38, § 39a Občianskeho zákonníka.

4. Poukázal na skutočnosť, že nebol dôvodný návrh na prerušenie konania v súvislosti s trestným stíhaním, nakoľko túto otázku nie je súd v tomto konaní oprávnený riešiť. Poukázal na to, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve je zmluvou nadväzujúcou na spotrebiteľskú zmluvu uzavretú medzi stranami sporu o poskytovaní realitných služieb. Žalobca sám uviedol, že má živnosť na realitné služby a nebolo sporným, že poskytol žalovanému služby smerujúce k získaniu nehnuteľností a zároveň poskytoval pomoc pri spore so sestrou žalovaného. Zároveň bolo preukázané, že žalovaný mal možnosť sa so zmluvou oboznámiť a podmienky boli dojednané individuálne s tým, že mal čas si to premyslieť a radil sa o zmluve so svojou dcérou, ako aj s právnym zástupcom a nejde o formulárovú zmluvu. Zmluva o budúcej zmluve má náležitosti, ktoré vyžaduje Občiansky zákonník, pričom žalovaný bol plne spôsobilý na právne úkony, preto je táto zmluva zmluvou platnou. V konaní bolo preukázané, že dohodnutá kúpna cena je neprimerane nízka, no žalovaný neunesol dôkazné bremeno preukázania, že sa jedná o právny úkon, ktorý je možné posúdiť ako úžerný, nakoľko nepreukázal svoju tieseň, neskúsenosť, dôverčivosť či finančnú závislosť. V rozhodnom čase žalovaný uzatváral aj iné zmluvy, napr. dohodu o náhrade za obmedzenie vlastníckeho práva, kedy prijal titulom náhrady za vecné bremeno sumu 11.945,34 eur. Rovnako tieto pozemky nadobudol kúpnu zmluvou, a preto nebolo možné konštatovať dôvody ľahkomyselnosti či neskúsenosti na jeho strane. Taktiež obrana vo forme šírenia choroby Covid-19 nebola preukázaná, nakoľko je zrejmé, že zmluva bola podpísaná v decembri 2019 a Covid-19 bol na území Slovenskej republiky až od roku 2020. Súd prvej inštancie poukázal na to, že toto konanie nie je v rozpore s dobrými mravmi a je nutné vychádzať zo zásady, podľa ktorej zneplatňovať právne úkony možno len v krajnom prípade. Pokiaľ sa týka otázky neprimerane nízkej ceny, ktorá bola súčasťou námietok žalovaného, rozdiel cca 3.500 eur, o ktorú všeobecná cena pozemku bola vyššia než dohoda strán, vzhľadom na poskytnuté služby zo strany žalobcu žalovanému, nie je v extrémnom nepomere. Pokiaľ žalovaný v konaní preukazoval, že cena za služby poskytnuté žalobcom bola uhradená prostredníctvom faktúry pre právneho zástupcu N.. Q., v danom prípade išlo o iné služby, a to vo vzťahu ku konaniu 19C/25/2023, a preto nemožno tieto trovy stotožňovať so službami poskytovanými žalobcom.

5. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol v zmysle zásady úspechu, kedy trovy boli priznané úspešnému žalobcovi v rozsahu 100 %. Neúspešného žalovaného súd zaviazal na náhradu trov konania subjektom, ktorým v konaní vznikli.

6. Proti rozsudku súdu prvej inštancie bolo podané odvolanie žalovaného podľa § 365 ods. 1 písm. d), e) a h) CSP proti všetkým výrokom rozsudku. Žalovaný uviedol, že súd prvej inštancie konštatuje, že sa jedná o spotrebiteľský spor, pričom tento spor však následne neposúdil v súlade s ust. § 290 a nasl. CSP. Súd neprihliadal na rozpory, ktoré vyplynuli z výpovede žalobcu. Čo sa týka charakteru poskytovania jeho služieb či sa jednalo o právne alebo realitné služby a zároveň poukázal na to, že podľa vyjadrenia žalobcu tento pripravoval žalovaného na podanie žaloby, no prípravu žaloby a právne služby si účtoval aj právny zástupca žalobcu N.. Q., ktorého súd odmietol vypočítať napriek návrhu žalovaného. Zároveň súd uviedol, že zmluva bola zo strany žalovaného prekontrolovaná jeho dcérou, ako aj právnikom, no právnik, ktorý mal túto zmluvu kontrolovať je totožnou osobou s právnym zástupcom žalobcu, teda N.. Q.. Nevykonaním jeho výsluchu ako svedka došlo k existencii ďalšieho dovolacieho dôvodu. Dôkazy, ktoré boli produkované v konaní neboli posúdené v súlade s doktrínou M., preto je postup súdu zmätočný. Poukázal na to, že v prípade posúdenia úžery súd v rozpore s ust. § 295 CSP a v rozpore s článkom 67 Smernice Rady 93/13/EHS neskúmal prijateľnosť zmluvných podmienok v dohode strán.

7. S poukazom na uvedené skutočnosti navrhol, aby odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, resp. žalobu zamietol a priznal náhradu trov konania žalovanému.

8. Žalobca vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalovaného uviedol, že odvolanie žalovaného je nedôvodné a v konaní bolo preukázané, že žalovaný mal možnosť sa oboznámiť s obsahom zmluvy o budúcej zmluve, a to nielen formálne s tým, že predtým komunikoval so svojimi rodinnými príslušníkmi, ako aj s právnikom, nie však s právnym zástupcom žalobcu, pričom toto tvrdenie sa objavilo po prvýkrát až v odvolaní. Žalovaný uzavrel zmluvu slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nekonal v duševnej poruche, ani nebol nespôsobilý na právne úkony. Vychádzajúc zo zásady pacta sunt servanda, je uplatnený nárok daný. Pokiaľ sa týka odvolacej námietky nevykonania výsluchu N. Q., postup súdu bol správny a zákonný, pričom v konaní bolo žalovanému vysvetľované, že N.. Q. zastupoval žalovaného vo veci vrátenia daru voči sestre, kde vykonal právne služby, za ktoré vystavil aj faktúru. Navrhol napadnutý rozsudok potvrdiť ako vecne správny.

9. Žalovaný vo svojom vyjadrení k replike uviedol, že žalobca odvodzuje vznik zmluvy o budúcej zmluve z dôvodu ním poskytovaných služieb žalovanému, ktoré mali byť jednak právneho, ale aj realitného charakteru. To, že sa jedná o spotrebiteľský spor vyplýva aj z toho, že vyjadrenia žalobcu sú podpisované jeho právnym zástupcom, pričom aj vo svetle judikatúry Súdneho dvora Európskej únie, súdy majú aj bez návrhu posudzovať neprijateľnosť zmluvných podmienok. Rovnako tak mali by vykonávať dôkazy aj bez návrhov, a keďže súd nevyhovel návrhu na výsluch advokáta N.. Q., je rozsudok nepreskúmateľný a arbitrárny. Je zrejmé, že žalobca poskytoval služby, za ktoré sa domáha nadobudnutia pozemku a duplicitne tieto úkony aj advokát účtoval cestou faktúry.

10. V duplike zo dňa XX.XX.XXXX žalobca uviedol, že trvá na svojich dôvodoch uvedených v spise, poukázal na to, že kúpna cena medzi stranami sporu bola dohodnutá s ohľadom na kúpnu cenu, za ktorú predmetné pozemky nadobudol samotný žalovaný. Pokiaľ žalovaný považuje spor za spotrebiteľský z dôvodu, že v podaní žalobcu zo dňa XX.XX.XXXX bol uvedený žalobca ako živnostník uvádza, že došlo k zrejmemu omylu v písaní a žalobca vystupuje v konaní ako fyzická osoba. Strany v konaní nevystupovali ako podnikatelia, poukázal na to, že faktúra vystavená žalovanému N.. Q. bola nesúvisiaca s predmetom tohto konania.

11. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní v zmysle § 34 CSP, v zmysle ust.a § 470 ods. 1 a 2 CSP, vzhľadom na včas podané odvolanie, osobou oprávnenou (§ 362 ods. 1, § 359 CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a § 380 CSP, vec prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a dospel k záveru, že nie sú splnené podmienky na potvrdenie, ani na zmenu rozhodnutia, ktoré je nepreskúmateľné pre absenciu dostatočných dôvodov, keď zároveň súd prvej inštancie sa nezaoberal všetkými okolnosťami podstatnými pre správne rozhodnutie o veci.

12. K namietanému porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 365 ods.1 písm. b) CSP) odvolací súd uvádza, že táto námietka bola dôvodná.

13. K námietke o nesprávnom právnom posúdení § 365 ods.1 písm. h) CSP odvolací súd poznamenáva, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O omyl ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery (pozri napr. Najvyšší súd SR, sp. zn. 7 Cdo 7/2010). Táto odvolacia námietka bola naplnená.

14. Podľa § 191 ods. 1 CSP, dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo.

15. Dôkazy súd hodnotí podľa vlastnej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo v konaní najavo (§ 191 ods. 1 CSP). Pri hodnotení dôkazov súd v zásade nie je právnymi predpismi obmedzovaný v tom, ako má z hľadiska pravdivosti ten-ktorý dôkaz hodnotiť. Uplatňuje sa teda zásada voľného hodnotenia dôkazov. Po

skončení dokazovania teda súd musí starostlivo zvážiť dôležitosť jednotlivých dôkazov, vykonať selekciu medzi nimi a prípadne vylúčiť tie, ktoré pre rozhodnutie vo veci nemajú žiadny význam a zostávajúce dôkazy hodnotí z hľadiska pravdivosti.

16. Súd prvej inštancie pochybil, ak nepostupoval podľa § 191 CSP, resp. § 220 ods. 2 CSP.

17. Podľa § 220 ods. 2 CSP, v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

18. Civilný sporový poriadok venuje zvýšenú pozornosť odôvodneniu súdneho rozhodnutia, normovaním jeho obsahových náležitostí. Ide o návod, čo má odôvodnenie rozhodnutia súdu obsahovať, keďže má význam z hľadiska prostriedku kontroly správnosti rozhodnutia, a to zo strany účastníkov konania (strán sporu), ako i súdu vyššej inštancie, ktorý ho bude preskúmavať, ale aj zo strany verejnosti.

19. Súčasťou obsahu základného práva na spravodlivé konanie podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, čl. 36 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd, čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ľudských právach je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obrany proti takémuto uplatneniu.

20. Občianskoprávne kolégium Najvyššieho súdu Slovenskej republiky prijalo stanovisko (Zbierka stanovísk Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a rozhodnutí súdov č. 1/2016), podľa ktorého nepreskúmateľnosť rozhodnutia zakladá inú vadu konania, avšak výnimočne, ak písomné vyhotovenie rozhodnutia neobsahuje zásadné vysvetlenie dôvodov podstatných pre rozhodnutie súdu, môže ísť o skutočnosť, ktorá zakladá prípustnosť dovolania podľa § 237 ods. 1 písm. f) O. s. p. (odňatie možnosti konať pred súdom).

21. V odôvodnení rozhodnutia má súd náležite vysvetliť, ako sa vysporiadal s rozhodujúcimi a zistenými skutočnosťami a na akom základe prijal právne závery. Preto ak je rozhodnutie súdu prvej inštancie nepreskúmateľné, lebo neobsahuje zásadné vysvetlenie dôvodov, na základe ktorých súd rozhodol, prichádza do úvahy iba zrušenie rozhodnutia a vrátenie veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie (rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 226/03).

22. Už spomínané ust. § 220 ods. 2 CSP vyžaduje, aby súd v odôvodnení písomného vyhotovenia rozsudku vysvetlil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy. Vo všeobecnosti totiž platí, že je síce na súde prvej inštancie, aby zvážil, ktoré dôkazy vykoná a ktoré nie, no ak sa rozhodne niektoré nevykonať, je jeho povinnosťou zrozumiteľným spôsobom vysvetliť, prečo tak neurobil.

23. Z bodu 27 odôvodnenia súdu prvej inštancie, kedy súd vykonal právne posúdenie veci vyplýva, že posúdil zmluvu o budúcej kúpnej zmluve ako zmluvu nadväzujúcu na spotrebiteľskú zmluvu uzatvorenú medzi stranami sporu o poskytnutí realitných služieb. Tento záver bol nesporný medzi stranami, nakoľko samotný žalobca tvrdil, že má živnosť na realitné služby a v tejto súvislosti poskytoval žalovanému službu ohľadom získania nehnuteľnosti od jeho sestry. Následne súd prvej inštancie však už neposúdil zmluvu o budúcej zmluve z pohľadu spotrebiteľských práv, pričom je nepochybné, že pokiaľ nebolo spornou skutočnosťou, že zmluva o budúcej zmluve je nadväzujúcou na spotrebiteľskú zmluvu medzi stranami ohľadom poskytnutia realitných služieb, je nutné aj zmluvu o budúcej zmluve posudzovať v zmysle ustanovení predpisov, ktoré sa zaoberajú ochranou spotrebiteľa.

24. Pri takomto posúdení tejto zmluvy nepochybne nemožno vychádzať z prezumpcie, kedy sa zmluva má považovať za platnú, pokiaľ je to čo i len trochu možné. Tento princíp nepochybne neplatí v sporoch, ktoré sú upravené spotrebiteľským právom, nakoľko v týchto prípadoch je nutné tento spor posúdiť v zmysle ust. § 290 a nasl. Civilného sporového poriadku, čo v danom prípade zo strany súdu prvej inštancie absentuje. V tejto súvislosti sa javí ako dôvodný návrh na doplnenie dokazovania vo forme

výsluchu navrhovaného svedka, ktorý mal zastupovať žalovaného v predošlom spore, pričom súd takýto dôkaz vykoná v zmysle § 295 CSP.

25. Žalovaný poukázal na to, že kúpna cena je neprimerane nízka, pričom súd prvej inštancie v bode 35 odôvodnenia poukázal na túto skutočnosť, no touto sa ďalej nezaoberal. Poukazoval na to, že žalovaný nebol v tiesni, nebol neskúseným či dôverčivým, nakoľko uzavrel v rozhodnom období aj iné zmluvy. K uvedenému odvolací súd uvádza, že pokiaľ nebolo spornou skutočnosťou, že žalobca je poskytovateľom realitných služieb, a teda má vedomosti z oblasti cenotvorby na trhu nehnuteľností v danom mieste a danom čase, samotná skutočnosť, že uzavrie zmluvu so spotrebiteľom, ktorý nie je profesionálom v tejto oblasti, za neprimerane nízku cenu, spôsobuje v takomto prípade minimálne dôvodné pochybnosti o neplatnosti takéhoto právneho úkonu. Rovnako tak skutočnosti, na ktoré poukazuje súd prvej inštancie v bode 38, podľa ktorého neprimerane nízka cena je odrazom toho, že žalovanému boli poskytnuté realitné služby, je preukázaním skutočnosti, že sa jedná o vzťah medzi dodávateľom a spotrebiteľom.

26. Odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie je nepreskúmateľné z dôvodu, že nijakým spôsobom nereagoval na spotrebiteľský charakter vzťahu medzi stranami sporu, ktorý mal za preukázaný podľa zisteného skutkového stavu. K uvedenému možno uviesť, že podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy sú predmet a cena. Ak je dojednanie kúpnej ceny v rozpore s dobrými mravmi v konaniach medzi dodávateľom a spotrebiteľom, potom takémuto konaniu nemožno priznať súdnu ochranu.

27. Vzhľadom na uvedené odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v spojení s opravným uznesením v zmysle ust. § 389 ods. 1 písm. b) CSP zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

28. Úlohou súdu prvej inštancie bude opätovne vec prejednať a znova posúdiť žalobou uplatnený nárok. Výsledky vykonaného dokazovania je nevyhnutné vyhodnotiť vychádzajúc zo základného princípu voľného hodnotenia dôkazov, a to najmä so sústredením sa na otázku posúdenia platnosti predmetnej zmluvy o budúcej zmluve z pohľadu dodržiavania zásad ochrany spotrebiteľa. Je nevyhnutné posúdiť spor z pohľadu ust. § 53 OZ a nasl., a to pri výklade podľa § 54 ods. 2 OZ. Rozhodnutie je potrebné náležite odôvodniť tak, aby jeho odôvodnenie bolo presvedčivé s uvedením skutočností, ktoré považoval za preukázané a ktoré nie, z akých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, príp. prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. V novom rozhodnutí sa súd prvej inštancie tiež dôsledne a presvedčivo vysporiada so všetkými skutkovo a právne relevantnými otázkami riešenými v konaní a argumentmi strán sporu. Povinnosť súdu riadne odôvodniť rozhodnutie je odrazom práva strany na dostatočné a presvedčivé odôvodnenie spôsobu rozhodnutia súdu, ktoré sa vysporiada aj so špecifickými námietkami a relevantnou argumentáciou strán.

29. Zároveň rozhodne o trovách celého konania (prvoinstančného i odvolacieho) v zmysle ust. § 396 ods. 3 CSP.

30. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 odsek 1 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 odsek 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného

predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 odsek 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 odsek 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 odsek 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).