

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 3Co/85/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121540012  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 03. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Bolebruch  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2024:6121540012.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Bolebrucha a sudcov JUDr. Miroslavy Saxovej a Mgr. Patricie Skotnickej v spore žalobcu: L. J. P., M. X.X.XXXX, P. XX, L., zastúpeného: T. L. F., J., A. K. XX, Q., proti žalovanej: R. - D. P. D. G. F. C., U. XX, Q., I.: XX XXX XXX, zastúpenej: J. B. N. U. P.D.G., W. X, Š., I.: XX XXX XXX, o zaplatenie 100.704,77 eura, na odvolanie žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III č.k. 65C/7/2022-148, zo dňa 24.11.2022, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie p o t v r d z u j e.

Žalobcovi priznáva proti žalovanej plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi 100.704,77 eura; rozhodol, že žalobca má proti žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. V odôvodnení uviedol, že žalobca sa žalobou domáhal zaplatenia 100.704,77 eura titulom vydania bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v „nevrátení zaplatenej kúpnej ceny“ za byt č. J..X nachádzajúci sa v U.M. R. K. D. L.. Vykonaným dokazovaním mal preukázať, že žalobca a žalovaná 27.8.2018 uzavreli zmluvu o rezervovaní bytu č. J..X s podlahovou plochou 52,88 m<sup>2</sup> a terasou 22,11 m<sup>2</sup>, s príslušným spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu, zastavanom pozemku, prísluším pozemku a garážovým stojiskom v „U. R. K. D. L.“, postavenom na pozemku parcely registra „K.“ č. XXXX/XXX - ostatné plochy vo výmere 3.930 m<sup>2</sup> nachádzajúcom sa v katastrálnom území L., ktorý mal byť predmetom kúpy v prospech žalobcu za kúpnu cenu 112.900 eur. Žalovaná ako budúci vlastník sa touto zmluvou zaviazala po dobu trvania účinnosti zmluvy neponúkať predmetný byt na predaj tretím osobám a rezervovať tento byt výlučne v prospech žalobcu ako záujemcu o jeho kúpu. Žalobca ako záujemca sa zaviazal za uvedeným účelom zložiť na účet realitnej kancelárie D. - C. P.D.G.. rezervačný poplatok 3.000 eur (ktorý sa neskorším uzavretím zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníctva predmetného bytu pretransformoval na prvú splátku kúpnej ceny); tento zaplatil na účet realitnej kancelárie 3.9.2018. Žalobca a žalovaná 19.9.2018 uzavreli zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu č. J..X. Budúcu kúpnu zmluvu mali zmluvné strany uzavrieť do 30 dní od doručenia výzvy žalovanej na uzavretie kúpnej zmluvy žalobcovi, a to za kúpnu cenu 112.990 eur, ktorá mala byť zaplatená v troch splátkach, pričom prvá splátka mala predstavovať rezervačný poplatok 3.000 eur, druhá splátka vo výške 11.299 eur mala byť zaplatená do 25 dní od podpisu zmluvy a tretia splátka vo výške 98.691 eur bola splatná na základe výzvy žalovanej, ktorú zašle „po nadobudnutí kolaudačného rozhodnutia a rozhodnutia o určení súpisného a orientačného čísla budovy“, a to do siedmich dní od jej doručenia. Kolaudačným rozhodnutím mesta L. z 12.5.2021 č. k. ÚVaŽP/1601-27959/2021/HOR, ktoré nadobudlo právoplatnosť 17.5.2021, bolo povolené užívanie predmetného bytového domu. Oznámením mesta L. o určení súpisného a orientačného čísla z 24.5.2021 č. k.

ÚVaŽP/2587-29294/21/Baň bolo predmetnému bytovému domu pridelené súpisné a orientačné číslo. Obe tieto rozhodnutia žalovaná zaslala žalobcovi mailom z 28.5.2021, ktorým ho zároveň požiadala o úhradu tretej splátky kúpnej ceny, a to v lehote siedmich dní od doručenia tohto mailu. Žalobca druhú splátku kúpnej ceny vo výške 11.299 eur vykonal dvomi platbami v prospech žalovanej, a to platbou vo výške 10.000 eur dňa 10.10.2018 a platbou vo výške 1.299 eur dňa 12.10.2018. Tretiu splátku kúpnej ceny vo výške 98.691 eur zaplatil žalovanej na základe bankového príkazu 13.8.2021; na účet žalovanej bola pripísaná 16.8.2021. Žalovaná listom z 18.8.2021 odstúpila od zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva predmetného bytu z dôvodu, že žalobca nezaplatil v dohodnutej lehote splatnosti tretiu splátku kúpnej ceny, pričom jeho omeškanie so zaplatením tejto splátky presiahlo viac ako 30 dní. Zároveň si proti žalobcovi uplatnila nárok na zmluvnú pokutu vo výške 10 % z dohodnutej kúpnej ceny a nárok na úroky z omeškania.

3. Predmetom sporu tak bol nárok žalobcu „na vrátenie zaplatenej kúpnej ceny“ na základe zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu z 19.9.2018. K uzatvoreniu budúcej zmluvy o prevode vlastníctva nedošlo z dôvodu, že žalovaná od zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva predmetného bytu odstúpila listom z 18.8.2021.

4. Súd prvej inštancie v prvom rade poukázal na ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít, podľa ktorých žalobca nie je povinný svoj nárok právne kvalifikovať, resp. ak svoj nárok právne kvalifikuje nesprávne, nie je súd týmto jeho právnym názorom viazaný, ale je povinný posúdiť vec podľa tých právnych noriem, ktoré na žalobcom tvrdený a súdom zistený skutkový stav dopadajú, pretože v zmysle zásady iura novit curia (t. j. práva pozná súd) je súd tým, kto má právnu kvalifikáciu vykonať. Súd tak nemôže žalobou uplatnený nárok zamietnuť len z toho dôvodu, že ho žalobca nesprávne právne kvalifikoval alebo že jeho právnu kvalifikáciu vôbec nevykonal (napr. rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/200/2019, 4Cdo/210/2019, 5Cdo/196/2009, 6MCdo/4/2011).

5. Vykonaným dokazovaním mal teda súd prvej inštancie preukázať, že žalobca na základe zmluvy o rezervovaní bytu z 27.8.2018 a zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu z 19.9.2018 zaplatil žalovanej dohodnutú kúpnu cenu bytu v plnom rozsahu 112.990 eur v troch vykonaných splátkach. Prvú splátku vo výške 3.000 eur vykonal 3.9.2018, druhú splátku vo výške 11.299 eur vykonal 12.10.2018 a tretiu splátku vo výške 98.691 eur vykonal 13.8.2021, pričom žalovanej bola pripísaná na jej bankový účet 16.8.2021. Žalovaná následne, t. j. po úplnom pripísaní žalobcom zaplatených peňažných prostriedkov na jej bankový účet, využila svoje právo odstúpiť od zmluvy z dôvodu podľa bodu 8.5.1. zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy, spočívajúceho v omeškaní žalobcu ako budúceho kupujúceho so zaplatením tretej splátky kúpnej ceny presahujúceho 30 dní. Tento jednostranný právny úkon žalovaná písomne vyhotovila 18.8.2021 a prostredníctvom e-mailu ho doručila žalobcovi ako druhému účastníkovi zmluvného vzťahu 6.9.2021. Podľa dohody strán obsiahnutej v bode 8.7.1. zmluvy táto zanikla momentom doručenia písomného oznámenia o odstúpení žalovanej od zmluvy žalobcovi, t.j. 4.9.2021.

6. Odstúpením žalovanej od zmluvy zanikol medzi sporovými stranami zmluvný vzťah, čím vznikla stranám povinnosť vzájomne si vrátiť všetko, čo podľa tejto zmluvy od druhého účastníka dostali (§ 457 Občianskeho zákonníka). Žalovanej tak vznikla povinnosť vrátiť žalobcovi zaplatenú kúpnu cenu. Táto povinnosť bola zmluvnými stranami zároveň výslovne potvrdená v bode 8.7.3 zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy, podľa ktorého odstúpenie od zmluvy má aj ten účinok, že „nárok budúceho predávajúceho (žalovanej) na zaplatenie kúpnej ceny zaniká“, pričom v zmysle bodu 8.7.4 tejto zmluvy „budúci predávajúci (žalovaná) je povinný vrátiť budúcemu kupujúcemu (žalobcovi) časti/ splátky kúpnej ceny, ktoré budúci predávajúci prijal od budúceho kupujúceho do odstúpenia od tejto zmluvy na účet budúceho kupujúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo iný účet, ktorý budúci kupujúci písomne oznámi budúcemu predávajúcemu za týmto účelom, a to do šesťdesiat (60) dní odo dňa účinnosti odstúpenia od tejto zmluvy“. Na uvedenej povinnosti žalovanej ako budúceho predávajúceho vrátiť zaplatenú cenu žalobcovi ako budúcemu kupujúcemu po zrušení predmetnej zmluvy v dôsledku odstúpenia od nej nič nemení ani skutočnosť, že žalobca sa nestal vlastníkom prevádzaného predmetného bytu, a teda nemá čo vrátiť žalovanej, keďže žiadne plnenie od nej nedostal.

7. So zreteľom na uvedené súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobou uplatnený nárok je potrebné právne kvalifikovať ako bezdôvodné obohatenie, ktoré vzniklo tým, že sa plnilo z právneho dôvodu, ktorý následne odpadol (§ 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Podľa občianskoprávnej doktríny i

ustálenej rozhodovacej praxe najvyšších súdnych autorít ak dôjde k zániku platného dôvodu plnenia (kauzy) v dôsledku platného odstúpenia od zmluvy (§ 48 Občianskeho zákonníka), dochádza k vzniku bezdôvodného obohatenia plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol. Inak povedané, v čase plnenia žalobcu, ktoré treba považovať za solučné plnenie dohodnutej kúpnej ceny na základe zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu, existoval platný a zaväzujúci právny dôvod, následne však odpadol (v danom prípade v dôsledku odstúpenia od uvedenej zmluvy), čím vznikla absencia hmotnoprávneho dôvodu pre ponechanie si plnenia. K získaniu bezdôvodného obohatenia plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, dochádza okamihom, kedy právny dôvod plnenia zanikol. Povinnosť vydať bezdôvodné obohatenie získané plnením na základe existujúceho právneho dôvodu, ktorý následne odpadol, vzniká podľa zákona tomu, kto ho získal. Tým, kto plnenie získal, je výlučne osoba, ktorej bolo plnenie adresované.

8. Momentom doručenia odstúpenia žalovanej od zmluvy žalobcovi, t.j. 6.9.2021, tento jednostranný právny úkon žalovanej nadobudol účinnosť a vyvolal ním predpokladané právne účinky, a to že žalobcom poskytnuté plnenie na úhradu dohodnutej kúpnej ceny sa stalo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, a teda bezdôvodným obohatením. V tomto prípade oprávneným subjektom je ten, na úkor koho bolo bezdôvodné obohatenie získané - čiže žalobca, a povinným subjektom je ten, kto bezdôvodné obohatenie získal - čiže žalovaná. Predmetom bezdôvodného obohatenia bola zaplatená kúpna cena predmetného bytu vo výške 112.990 eur, z ktorej si žalobca uplatnil časť po odčítaní nároku žalovanej na zmluvnú pokutu vo výške 10 % z tejto sumy (t. j. 11.299 eur) a nároku na úroky z omeškania so zaplatením tretej splátky kúpnej ceny vo výške 5 % ročne zo sumy 98.691 eur v trvaní 73 dní (t. j. od 4.6.2021 do 16.8.2021), ktoré tak predstavujú sumu 986,23 eura. Žalobou uplatnený procesný nárok žalobcu vo výške 100.704,77 eura (t. j. 112.990 eur - 11.299 eur - 986,23 eura) je preto čo do svojho dôvodu opodstatnený.

9. Námietku premlčania vznesenú žalovanou proti nároku žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia vyhodnotil súd prvej inštancie nedôvodnú. Uviedol, že pre premlčanie práva na vydanie bezdôvodného obohatenia platí osobitná právna úprava v § 107 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka. V prvom odseku tohto ustanovenia je upravená tzv. subjektívna premlčacia lehota a v druhom odseku premlčacia lehota objektívna. Obe lehoty začínajú plynúť a bežia nezávisle na sebe a ich vzájomný vzťah je taký, že keď skončí plynutie jednej z nich, právo sa premlčí a ak je vznesená námietka premlčania, nemožno právo súdom priznať. K získaniu bezdôvodného obohatenia plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, dochádza okamihom, kedy právny dôvod plnenia zanikol. To znamená, že okamihom, ktorým odpadol právny dôvod plnenia a kedy začne plynúť objektívna premlčacia doba, je okamih, kedy je vytvorený taký stav, z ktorého je zrejmé, že povinnosť už nebude splnená. Beh subjektívnej premlčacej lehoty potom začína okamihom, keď sa oprávnený dozvie, že povinnosť splnená nebude. K začiatku plynutia objektívnej premlčacej lehoty na vydanie bezdôvodného obohatenia (§ 107 ods. 2 Občianskeho zákonníka) z logiky veci nemôže dôjsť pred tým, než sa dovedy solučné plnenie vôbec stalo bezdôvodným obohatením. Inak povedané, nie je možné, aby sa premlčalo právo z bezdôvodného obohatenia, hoci samo osebe ešte nenadobudlo charakter bezdôvodného obohatenia. So zreteľom na uvedené - v relácii na prejednávany spor - objektívna premlčacia lehota jednotlivých splátok kúpnej ceny teda nezačala plynúť momentom ich zaplatenia (t. j. 3.9.2018, 12.10.2018 a 13.8.2021), ale až okamihom, kedy sa vytvoril taký stav, z ktorého bolo zrejmé, že dôvod, pre ktorý boli pôvodne zaplatené, odpadol. V danom prípade takýto stav sa vytvoril nadobudnutím účinnosti odstúpenia žalovanej od zmluvy, čo sa udialo 6.9.2021, kedy toto odstúpenie od zmluvy žalovaná zaslala e-mailom žalobcovi, čím sa dostalo do jeho dispozičnej sféry. Námietky žalovanej o tom, že v dôsledku zrušenia zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy s účinkami od počiatku (ex tunc) premlčacia lehota začala plynúť už odo dňa uzavretia tejto zmluvy 19.9.2018, označil preto súd prvej inštancie za nezmyselné (keďže napr. v prípade tretej splátky kúpnej ceny by jej premlčacia lehota uplynula ešte pred tým, ako vôbec bola zaplatená), vedúce k absurdnému výsledku (argumentum ad absurdum), a preto ich treba vyhodnotiť ako celkom zjavne nesprávne a navyše aj v rozpore s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít. Pre začiatok subjektívnej dvojročnej premlčacej lehoty práva na vydanie bezdôvodného obohatenia (§ 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka) je rozhodujúci deň, kedy sa oprávnený skutočne dozvie skutkové okolnosti o tom, že došlo na jeho úkor k získaniu bezdôvodného obohatenia a kto ho získal. V danom prípade žalobca sa dňom prevzatia odstúpenia žalovanej od zmluvy dozvedel, že jeho doterajšie platby uhrádzané za účelom splnenia dohodnutej budúcej kúpnej ceny (ktoré možno označiť za preddavok, keďže podľa § 498 Občianskeho zákonníka sa na všetko, čo dal pred uzavretím zmluvy niektorý účastník, hľadí ako na preddavok) stratili svoj pôvodne predpokladaný solučný charakter a stali

sa bezdôvodným obohatením, pretože v dôsledku tohto odstúpenia od zmluvy k uzavretiu zmluvy o prevode vlastníctva predmetného bytu už nemohlo dôjsť, a že sa tak na jeho úkor bezdôvodne obohatila práve žalovaná ako adresát týchto peňažných plnení. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaný si prevzal odstúpenie žalovanej od zmluvy v ten istý deň, ako mu bolo toto odstúpenie od zmluvy zo strany žalovanej odosielané, t. j. 6.9.2021. V danom prípade subjektívna aj objektívna premlčacia lehota žalobcovho práva na vydanie bezdôvodného obohatenia začala plynúť v ten istý deň 6.9.2021. Pokiaľ si žalobca uplatnil tento nárok na súde žalobou doručenou 12.11.2021, urobil tak včas, pred márnym uplynutím subjektívnej dvojročnej premlčacej lehoty, ako aj objektívnej trojročnej premlčacej lehoty.

10. Žalovaná ďalej vznesla proti žalobcovmu nároku na vrátenie zaplatenej kúpnej ceny námietku kompenzácie. Za svoj kompenzujúci nárok v zmysle § 580 Občianskeho zákonníka označila

(i) nárok na náhradu škody vo výške 24.986,62 eura, ktorá jej mala vzniknúť v dôsledku uvedenia predmetného bytu po vykonaných zmenách do pôvodného stavu,

(ii) nárok na náhradu škody vo výške 21.730 eur, ktorá jej mala vzniknúť v dôsledku zabezpečenia zmeny projektovej dokumentácie z dôvodu, že žalobca si vyžiadal zmenu vedenia dymovodu jeho zabudovaním do vnútornej steny domu, a

(iii) nárok na náhradu ušlého zisku vo výške 43.200,09 eura, ktorý jej mal vzniknúť tým, že nedôvodne držala (rezervovala) predmetný byt v prospech žalobcu po dobu troch rokov a nemohla ho inak speňažiť.

11. Ku kompenzačnej námietke žalovanej súd prvej inštancie uviedol, že táto síce vyčíslila výšku tvrdenej škody a ušlého zisku, avšak už vôbec netvrdila, ktorým protiprávnym úkonom žalobcu malo ku škode dôjsť, netvrdila ani nepreukázala príčinnú súvislosť medzi protiprávnym konaním žalobcu a vznikom škody a netvrdila ani nepreukázala, že žalobca protiprávny úkon a vznik škody zavinil. Neunesenie dôkazného bremena a ani bremena tvrdenia v tomto smere má za procesný následok neúspech žalovanej v spore čo do posudzovania a vyhodnotenia tejto jej námietky. Potreba uvedenia bytu do pôvodného stavu a s tým spojené výdavky vznikli nie v dôsledku protiprávneho konania žalobcu, ale v dôsledku zániku záväzkového vzťahu medzi sporovými stranami, ku ktorému došlo uplatnením práva žalovanej odstúpiť od zmluvy. Pokiaľ by tým protiprávnym úkonom pre vznik zodpovednostného vzťahu malo byť omeškanie žalobcu so zaplatením tretej splátky kúpnej ceny, je potrebné uviesť, že medzi omeškaním so zaplatením splátky kúpnej ceny (ktorá napokon bola riadne uhradená ešte pred uplatnením práva žalovanej na odstúpenie od zmluvy) a vznikom škody predstavujúcej vynaložené náklady na uvedenie dlažby v byte do pôvodného stavu neexistuje priama a bezprostredná príčinná súvislosť, pretože samotné omeškanie žalobcu nevyhnutne nevyvolalo (tzn. ako také nezapríčinilo) potrebu vynaloženia týchto nákladov. Pri nákladoch žalovanej vzniknutých v dôsledku zmeny vedenia dymovodu nebolo preukázané žiadne protiprávne konanie žalobcu, keďže z predložených listinných dôkazov vyplýva, že podľa projektovej dokumentácie dymovod skutočne nemal byť vedený po vonkajšej fasáde, ale mal byť zabudovaný vo vnútri stavby. Tvrdená výška škody navyše nebola v konaní žiadnym dôkazom preukazovaná. K nároku na ušlý zisk súd prvej inštancie uviedol, že sama žalovaná sa zmluvou o rezervovaní bytu a zmluvou o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu zaviazala tento byt rezervovať a následne previesť na žalobcu. Tvrdenia o tom, že žalobca jej znemožnil po dobu troch rokov predmetný byt inak speňažiť, nemajú preto žiaden reálny skutkový základ. Taktiež nemal súd prvej inštancie za zrejmé, akého protiprávneho konania sa mal žalobca dopustiť; pokiaľ žalovaná bola v domnení, že ju neviaže žiadna povinnosť rezervovania predmetného bytu v prospech žalobcu, mohla kedykoľvek tento byt previesť alebo inak využiť, a to bez ohľadu na vôľu, súhlas či nesúhlas, alebo akékoľvek iné konanie žalobcu. Žalovaná preto neunesla dôkazné bremeno o tom, že jej vznikla akákoľvek kompenzabilná pohľadávka proti pohľadávke žalobcu na vrátenie zaplatenej kúpnej ceny, a preto súd prvej inštancie jej kompenzačnú námietku v spore vyhodnotil ako zjavne nenáležitú.

12. Žalovaná ďalej namietala, že zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu z 19.9.2018, na základe ktorej mal žalobca „údajne“ platiť kúpnu cenu, je absolútne neplatným právnym úkonom z dôvodu, že z jej strany (ako budúcej predávajúcej) nebol uzavretý spôsobom, aký je zapísaný v obchodnom registri. Podľa výpisu z obchodného registra mala žalovaná v čase uzatvorenia uvedenej zmluvy troch konateľov, ktorí „konajú v mene spoločnosti spoločne“. Uvedenú zmluvu avšak podpísali len dvaja konatelia, podpis tretieho konateľa na nej absentuje a to spôsobuje jej absolútnu neplatnosť od počiatku (ex tunc). Vo vzťahu k tomuto skutkovému tvrdeniu žalovanej ako prostriedku jej procesnej obrany, ktoré žalovaná uplatnila až na druhom pojednávaní vo veci konanom 24.10.2022, súd prvej inštancie podľa § 153 ods. 2 CSP aplikoval sudcovskú koncentráciu konania a neprihliadol na ňu, pretože

nebola uplatnená včas (v súlade s princípom vigilantibus iura), hoci nič nebránilo žalovanej predložiť ju už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania. Žalovaná sa totiž dovtedy k meritu veci vyjadrila dvakrát písomne (v odpore z 9.12.2021 proti vydanému platobnému rozkazu upomínacím súdom a vo vyjadrení z 27.9.2022), pričom svoje právo v duplike uviesť ďalšie skutočnosti a označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení nevyužila, a ústne na prvom pojednávaní vo veci konanom 12.9.2022, pričom ani v jednom z týchto písomných či ústnych vyjadrení túto námietku ani len náznakom nespomenula.

13. Nad rámec uvedeného súd prvej inštancie dodal, že ani táto námietka by nebola spôsobilá privodiť iné rozhodnutie v merite veci. Z vykonaného dokazovania nevyšlo najavo, že by sa obe sporové strany počas celého trvania zmluvného vzťahu až do odstúpenia žalovanej od zmluvy 18.8.2021 samé nepovažovali za viazané predmetnou zmluvou o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva predmetného bytu z 19.9.2021. Zo samotného konania žalovanej vyplýva, že uzavretú zmluvu so žalobcom považovala za platnú a účinnú, a to až do jej zániku v dôsledku odstúpenia od nej. Žalovaná - tak ako to bolo v predmetnej zmluve medzi stranami dohodnuté - mailom zo 17.5.2021 zaslala žalobcovi kolaudačné rozhodnutie na predmetný bytový dom a vyzvala ho na úhradu tretej splátky, následne mu na jeho dotaz mailom z 28.5.2021 zaslala rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla z 24.5.2021 a oznámila svoje nové číslo účtu, na ktoré mal platbu tretej splátky kúpnej ceny vykonať, a takisto samotné odstúpenie od zmluvy realizovala dôsledne podľa obsahu tejto zmluvy. Žalovaná teda počas celého trvania tohto zmluvného vzťahu so žalobcom postupovala v zmysle tejto zmluvy a dôsledne sa ňou riadila. Pokiaľ sama žalovaná namieta absolútnu neplatnosť predmetného právneho úkonu a vyvodzuje z nej pre seba priaznivé následky, hoci vznik tejto neplatnosti spôsobila a zavinila výlučne ona samotná (pretože na predmetnej zmluve absentoval podpis jedného z jej konateľov), treba takého jej konanie považovať za rozporné s dobrými mravmi a so zásadou nemo turpitudinem suam allegare potest, t. j. nikto nemôže mať prospech z vlastnej nepoctivosti (protiprávneho konania). Uvedené totožne platí aj vo vzťahu k žalovanou vnesenej námietke premlčania proti žalobou uplatnenému právu žalobcu (pretože v takomto prípade by právo na vrátenie prvej a druhej splátky kúpnej ceny zaplatenej 3.9.2018 a 12.10.2018 bolo premlčané). Sám žalobca - ako v konaní vyšlo najavo - dôvodne predpokladal, že zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva predmetného bytu riadne nadobudla svoju platnosť a účinnosť a sám sa podľa nej riadil, a to až do jej zániku v dôsledku odstúpenia žalovanej od nej z 18.8.2021, ktoré mu bolo doručené 6.9.2021. Márne uplynutie premlčacej lehoty práva na vrátenie prvých dvoch splátok zaplatenej kúpnej ceny žalobca nezavinil a priznanie účinkov premlčania by za takejto situácie bolo voči nemu neprímerane tvrdým postihom. Uplatnenie námietky premlčania je v tomto prípade výrazom evidentného zneužitia tohto práva na úkor druhého účastníka konania - žalobcu (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka), a preto nemôže požívať súdnu ochranu.

14. Na základe vykonaného dokazovania tak súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobcovi vznikol proti žalovanej nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, a preto jeho žalobe ako v celom rozsahu opodstatnenej vyhovel.

15. Návrh žalovanej na vykonanie dokazovania výsluchom bývalých konateľov žalovanej C. F. J. L. L., ktorým sa mal preukázať vznik kompenzujúcich pohľadávok žalovanej a ich výška, podľa § 185 ods. 1 CSP zamietol, pretože tieto dôkazy nepovažoval za dôkazy s takou výpovednou hodnotou, ktoré by predovšetkým výšku tvrdých pohľadávok žalovanej dokázali relevantne osvedčiť. Skutkovú okolnosť, že žalovaná skutočne zo svojho vynaložila náklady na uvedenie predmetného bytu do pôvodného stavu a na vypracovanie zmeny projektovej dokumentácie bolo potrebné preukázať listinnými dôkazmi o zrealizovaných platbách príslušným dodávateľom v presnej výške; svedecké výpovede v tomto smere nemôžu byť považované rozhodujúce a postačujúce. Napokon, výsluch týchto svedkov bol s ohľadom na právny stav veci (t. j. dôvodnosť kompenzačnej námietky, ktorú súd vyhodnotil ako neopodstatnenú) nadbytočný a nehospodárny.

16. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP v spojení § 255 ods. 1 CSP. Žalobca mal v konaní plný úspech, preto mu proti neúspešnej žalovanej vznikol nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania žalobcu rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

17. Proti rozsudku podala odvolanie žalovaná z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b), e), f) a h) CSP a navrhla napadnutý rozsudok zmeniť a žalobu zamietnuť, resp. zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

18. K odvolaciemu dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. b), e) CSP uviedla, že žalobca v žalobe jednoznačne neurčil právny dôvod vzniku svojho žalobou uplatňovaného, domnelého peňažného nároku. Súd prvej inštancie sám bez ďalšieho v rámci svojho predbežného právneho posúdenia vecí nad rámec zákonných oprávnení, na pojednávaní zo dňa 12.9.2022 uviedol, že tento nárok bude posudzovať ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia podľa § 457 Občianskeho zákonníka, pričom povinnosť tvrdenia a s tým súvisiace dôkazné bremeno má žalobca. Až následne po takto identifikovanom nároku žalobcu súdom prvej inštancie právny zástupca žalobcu uviedol, že si uplatňuje nárok na zaplatenie podľa § 457 Občianskeho zákonníka. Na základe uvedeného je zrejmé, že došlo zo strany súdu prvej inštancie k porušeniu kontradiktórnosti konania, kedy nad rámec oprávnení konajúceho súdu, tento namiesto žalobcu kvalifikoval jeho právny nárok, na základe čoho bola akákoľvek možnosť procesnej obrany žalovanej v konaní zmarená. Toto pochybenie súdu prvej inštancie malo vplyv na celé konanie a vyústilo k ďalším pochybeniam súdu prvej inštancie, preto je zrejmé že bolo porušené právo žalovanej na spravodlivý súdny proces. Navyše súd prvej inštancie odmietol vykonať potrebné dôkazy k existencii vzniknutej škody a ušlého zisku na strane žalovanej, a to výsluchy navrhovaných svedkov (F. J. L.), za účelom zistenia skutkového stavu, čím nevykonal dôkazy nevyhnutné pre účely zistenia skutkového stavu veci a čím rovnako znemožnil právo žalovanej na spravodlivý súdny proces, keďže likvidátor žalovanej nedisponoval informáciami k realizovanej stavbe a nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom nižšie identifikovaných zmlúv.

19. K odvolaciemu dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. f), h) CSP uviedla, že súd prvej inštancie uplatnený procesný nárok žalobcu kvalifikoval ako bezdôvodné obohatenie, ktoré vzniklo plnením z právneho dôvodu, ktorý následne odpadol. Inak povedané, že v čase plnenia žalobcu, ktoré treba považovať za solučné plnenie dohodnutej kúpnej ceny na základe zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu, existoval platný a zaväzujúci právny dôvod, následne však odpadol (v dôsledku odstúpenia od uvedenej zmluvy), čím vznikla absencia hmotnoprávneho dôvodu pre ponechanie si plnenia. K získaniu bezdôvodného obohatenia plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, dochádza okamihom, kedy právny dôvod plnenia zanikol. K tomuto záveru žalovaná uviedla, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a nesprávne právne posúdil predmetnú právnu vec, keď kvalifikoval nárok žalobcu ako bezdôvodné obohatenie, ktoré vzniklo tým, že sa plnilo z právneho dôvodu, ktorý odpadol. Zmluva o rezervovaní nehnuteľnosti zo dňa 27.8.2018 ako aj zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 19.9.2018 (ďalej spoločne len „zmluvy“) sú totiž opatrené výlučne podpismi dvoch konateľov, t. j. absentuje podpis tretieho konateľa, pričom v čase podpisu týchto zmlúv bolo aj z verejne dostupných zdrojov ([www.orser.sk](http://www.orser.sk)) známe, že v mene žalovanej konajú konatelia spoločne tak, že k napísanému, vytlačenému alebo otláčenému obchodnému menu spoločnosti pripojí konateľ svoj podpis. Na základe uvedeného v zmysle § 40 ods. 1, ods. 3 Občianskeho zákonníka s odkazom na § 40a Občianskeho zákonníka sú uvedené zmluvy absolútne neplatné. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (ex lege), bez ohľadu na to, či sa tejto neplatnosti niekto dovolal, v dôsledku čoho sa hľadá na absolútne neplatný úkon tak, ako keby nebol nikdy urobený. Táto neplatnosť nemôže byť zhojená dodatočným schválením a nemôže sa konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti (uznesenie NS SR zo dňa 25.11.2010, sp. zn. 3Cdo/73/2009). Absolútne neplatný právny úkon nemá od začiatku žiadne právne následky, hľadá sa naň akoby neexistoval, t. j. vyššie uvedené zmluvy sa považujú za absolútne neplatné od počiatku (ex tunc), z ktorej skutočnosti zároveň vyplýva, že od neplatnej zmluvy nemožno odstúpiť, preto je tiež zrejmé, že žalobca sa svojho nároku domáha z neexistujúceho mimozávazkového vzťahu - bezdôvodného obohatenia z odpadnutého právneho dôvodu. Právne posúdenie veci čo do podstaty domnelého nároku žalobcu súdom prvej inštancie je preto nesprávne.

20. Žalovaná uvádzaná skutočnosť (absolútnu neplatnosť právneho úkonu) namietla už na druhom pojednávaní dňa 24.10.2022. Súd prvej inštancie však k tomuto skutkovému tvrdeniu žalovanej podľa § 153 ods. 2 CSP aplikoval sudcovskú koncentráciu konania a neprihliadol na ňu, pretože nebola uplatnená včas, hoci žalovanej nič nebránilo predložiť toto skôr. Na absolútnu neplatnosť právneho úkonu je však všeobecný súd povinný prihliadať i bez návrhu. Súd prvej inštancie preto podľa žalovanej postupoval nesprávne, keď vo vzťahu k tvrdeniu o absolútnej neplatnosti zmluvy uplatnil sudcovskú koncentráciu a neprihliadol na právnu skutočnosť, ktorú má sám ex lege v konaní skúmať

a vyhodnocovať. Takýmto procesným postupom súd prvej inštancie zároveň zmaril právo žalovanej na spravodlivý súdny proces a abdikovať na svoju úlohu strážcu zákonnosti (denegatio iustitiae).

21. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žiadal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť.

22. V súvislosti s námietkou kvalifikácie právneho nároku žalobcu súdom prvej inštancie poukázal na povinné náležitosti žaloby v zmysle § 132 CSP; povinnou náležitosťou zo strany žalobcu nie je právna kvalifikácia predmetného nároku, ale uvádzanie pravdivých a úplných rozhodujúcich skutočností. Právna kvalifikácia je vecou súdu, t.j. je vylúčené aby sa súd prvej inštancie dopustil porušenia práva na spravodlivý proces plnením si svojej úlohy v súdnom konaní. Uvedené podporuje aj rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo/25/2018 zo dňa 29.11.2018 (Dovolací súd zastáva rovnaký názor, aký je prezentovaný vo vyššie uvedených rozhodnutiach, a to, že strany konania nie sú povinné uplatnený nárok ani obranu proti nemu právne kvalifikovať, pretože právna kvalifikácia je vecou súdu. Musia ale uviesť rozhodné skutočnosti, ktoré umožnia súdu, aby uplatnený nárok alebo obranu proti nemu právne kvalifikoval. Súd tak skúma, či tvrdené skutočnosti možno podriaďiť pod hypotézu niektorej právnej normy tak, aby z dispozície tejto právnej normy bolo možné vyvodiť plnenie. Ak strana uvedie rozhodujúce skutočnosti, z ktorých vyvodzuje tvrdený nárok, ale s týmito skutočnosťami spája nesprávne právne následky, nie je súd viazaný právnym názorom strany sporu a je povinný posúdiť vec podľa tých právnych noriem, ktoré na tvrdený a súdom zistený skutkový stav dopadajú. Súd teda nie je viazaný právnou kvalifikáciou, ale len skutkovým vymedzením v žalobe a musí si vyriešiť aj prípadnú konkurenciu (súbehu) právnych nárokov a spomedzi viacerých vybrať správnu právnu normu.)

23. Ohľadom dôkazov k existencii vzniknutej škody a ušlého zisku na strane žalovanej sa žalobca stotožnil s názorom súdu prvej inštancie. Ak totiž žalovaná nevedela vznik škody preukázať listinnými dôkazmi, výsluch svedkov by bol neopodstatnený a zároveň vzhľadom na predmet konania aj nedôveryhodný.

24. Tvrdenia žalovanej, že plnenie nastalo na základe absolútne neplatného právneho úkonu, z dôvodu, že zmluva o budúcej zmluve zo dňa 27.8.2018 je opatrená výlučne podpismi dvoch konateľov, t.j. absentuje podpis tretieho konateľa, mal žalobca za vykonštruované a vyfabulované. Z uvedenej zmluvy o budúcej zmluve vyplýva že je podpísaná na základe plnej moci (ktorú podpísali všetci konatelia R. - D. P. D. G. a zároveň v nej splnomocnili pána L. J. F. na podpis zmluvy o budúcej zmluve). Takto bola podpísaná väčšina zmlúv o budúcej zmluve v predmetnom developerskom projekte. Tvrdenia o absolútne neplatnom právnom úkone sú preto v danom prípade nepravdivé a bezpredmetné. Zo zmluvy o budúcej zmluve je zrejmé, že konatelia boli oprávnení predmetnú zmluvu platne uzavrieť a že uvedený právny úkon je od počiatku platný a právne perfektný. Zároveň sa žalovaná od podpisu zmluvy o budúcej zmluve správala tak, že predmetná zmluva o budúcej zmluve bola uzatvorená platne, dokonca si z nej uplatňovala vzniknutú škodu. Tvrdenia o absolútnej neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve len podporujú tvrdenia žalobcu o špekulatívnom konaní žalovanej, ktorá na úkor žalobcu získala plnenie bez právneho dôvodu a zbytočných prieťahoch v konaní zo strany žalovanej.

25. Žalovaná v replike k vyjadreniu žalobcu uviedla, že výsluchom navrhnutých svedkov sa mali preukázať rozhodujúce skutočnosti dôležité pre skutkový stav veci. Bez doplnenia dokazovania (vykonania výsluchov) súd prvej inštancie nemohol bezpečne ustáliť skutkový stav, na základe ktorého by bol schopný spravodlivo rozhodnúť. Ďalej uviedla, že nemá vedomosť o existencii plnej moci, na základe ktorej by boli konatelia C. F. J. L. L. oprávnení podpísať zmluvu o budúcej zmluve za vtedajšieho tretieho konateľa žalovanej spoločnosti I. T. Q.; žalobca predmetné plnomocnenstvo ako dôkaz nedoložil. Zo zmluvy o budúcej zmluve navyše žiadnym spôsobom nevyplýva, že plnú moc podpísali všetci konatelia žalovanej spoločnosti. Aj v prípade existencie takejto plnej moci mala byť zmluva o budúcej zmluve opatrená spôsobom ako je uvedené vo verejne dostupnom registri ([www.orsr.sk](http://www.orsr.sk)) „Konatelia konajú v mene spoločnosti navonok a podpisujú tak že k napísanému, vytlačenému alebo otláčenému obchodnému menu spoločnosti pripojí konateľ svoj podpis uvedený v podpisovom vzore“, teda v časti zmluvy určenej na podpisovanie mal byť pripojený ďalší podpis, a to v nasledovnom tvare (názov obchodnej spoločnosti, zastúpený konateľ - I. T. Q. a zastupujúci konateľ/lia). V dôsledku absencie podpisu tretieho konateľa nebol právny úkon urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon, tým je absolútne neplatný.

26. Žalobca vo vyjadrení k replike žalovanej uviedol, že žalovaná mala možnosť predložiť listinné dôkazy, ktorými by nevyvrátiteľne preukázala svoje tvrdenia. Skutočnosť, že tieto nepopierateľné listinné dôkazy do dnešného dňa žalovaná nepredložila, nemožno v zmysle dokazovania považovať za znemožnenie uskutočňovania procesných práv žalovanej alebo za porušenie práva na spravodlivý proces. Vypracovanie zmeny projektovej dokumentácie spolu so zrealizovanými platbami príslušným dodávateľom by mala žalovaná evidovať v zmysle zákonných ustanovení v účtovníctve, t.j. ak takéto dôkazy existujú, žalovanej nič nebránilo v tom, tieto dôkazy predložiť. Listinné dôkazy, ktoré majú preukazovať vyššie uvedenú skutočnosť, nemôžu nahradiť svedecké výpovede konateľov spoločnosti, ktoré by sa v takomto prípade mohli považovať za účelové, nakoľko ich listinnými dôkazmi nemožno podložiť. Ďalej žalobca uviedol, že zmluva o budúcej zmluve, ktorej prílohou je plná moc, je súčasťou súdneho spisu. Zo znenia priloženej plnej moci je evidentná skutočná vôľa žalovanej takýmto spôsobom uzatvoriť zmluvu o budúcej zmluve. Tvrdenia o absolútnej neplatnosti právneho úkonu mal žalobca za účelové, nakoľko existencia plnej moci a v nej obsiahnutej skutočnej vôle všetkých zúčastnených strán k uzatvoreniu zmluvy o budúcej zmluve takýmto spôsobom je v danom prípade nesporná.

27. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 CSP) preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, prejednal odvolanie bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné. Rozsudok v zmysle § 378 ods. 1 CSP v spojení s § 219 ods. 3 CSP verejne vyhlásil.

28. Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil, pretože je vecne správny a keďže sa odvolací súd pri viazanosti dôvodmi odvolania v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku, konštatuje správnosť jeho dôvodov (§ 387 ods. 1 a 2 CSP).

29. Vo vzťahu k odvolaciemu dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. b), e) CSP žalovaná namietla, že žalobca v žalobe jednoznačne neurčil právny dôvod vzniku svojho žalobou uplatňovaného nároku, pričom súd prvej inštancie sám bez ďalšieho v rámci predbežného právneho posúdenia veci nad rámec zákonných oprávnení, na pojednávaní zo dňa 12.9.2022 uviedol, že tento nárok bude posudzovať ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia podľa § 457 Občianskeho zákonníka; až následne po takto identifikovanom nároku žalobcu súdom prvej inštancie právny zástupca žalobcu uviedol, že si uplatňuje nárok na zaplatenie podľa § 457 Občianskeho zákonníka. Na uvedenom základe mala žalovaná za zrejmé, že došlo zo strany súdu prvej inštancie k porušeniu kontradiktórnosti konania, kedy tento namiesto žalobcu kvalifikoval jeho právny nárok, na základe čoho bola akákoľvek možnosť procesnej obrany žalovanej zmarená; bolo tak porušené právo žalovanej na spravodlivý súdny proces.

30. Obsah práva na spravodlivý proces je pomerne široký, pričom do jeho rámca patrí i právo na kontradiktórne konanie. Obsahom princípu kontradiktórnosti civilného sporového konania je existencia dvoch proti sebe stojacich sporových strán s kontradiktórnym záujmom na výsledku civilného procesu. Inak povedané, žalobca a žalovaný vyvíjajú procesnú aktivitu smerom k výsledku konania, ktorý by im bol na prospech. Kontradiktórnosť možno vnímať i v užšom zmysle ako možnosť podrobiť procesnej „debate“ všetko, čo v konaní vyšlo najavo. Každá sporová strana má teda právo vyjadriť sa k výsledkom procesnej aktivity svojho procesného náprotivku, čo zahŕňa nielen právo vyjadriť sa ku skutočnostiam uvádzaným protistranou a k vykonaným dôkazom, ale napokon i k jej právnej argumentácii. Porušenie tohto práva strany sporu postupom súdu predstavuje síce pochybenie súdu, avšak zakladá existenciu odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. b) CSP, spočívajúceho v porušení práva na spravodlivý proces, (len) vtedy, ak nesprávny procesný postup súdu, znemožňujúci realizáciu procesných práv strany sporu, dosiahne určitú intenzitu odôvodňujúcu záver o tom, že celé konanie sa javí ako nespravodlivé; konkrétne pochybenie súdu preto musí byť hodnotené v kontexte celého konania.

31. Strany konania nie sú povinné uplatnený nárok ani obranu proti nemu právne kvalifikovať, pretože právna kvalifikácia je vecou súdu. Musia ale uviesť rozhodné skutočnosti, ktoré umožnia súdu, aby uplatnený nárok alebo obranu proti nemu právne kvalifikoval. Súd tak skúma, či tvrdené skutočnosti možno podriať pod hypotézu niektorej právnej normy tak, aby z dispozície tejto právnej normy bolo možné vyvodiť plnenie. Ak strana uvedie rozhodujúce skutočnosti, z ktorých vyvodzuje tvrdený nárok, ale s týmito skutočnosťami spája nesprávne právne následky, nie je súd viazaný právnym názorom strany sporu a je povinný posúdiť vec podľa tých právnych noriem, ktoré na tvrdený a súdom zistený skutkový stav dopadajú. Súd teda nie je viazaný právnou kvalifikáciou, ale len skutkovým vymedzením v žalobe a musí si vyriešiť aj prípadnú konkurenciu (súbehu) právnych nárokov a spomedzi viacerých

vybrať správnu právnu normu (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo/25/2018 zo dňa 29.11.2018).

32. Právnym posúdením veci je činnosť súdu spočívajúca v podradení zisteného skutkového stavu príslušnej právnej norme, ktorá vedie súd k záveru o právach a povinnostiach účastníkov právneho vzťahu. Súd pri tejto činnosti rieši právne otázky (questio iuris). Ich riešeniu predchádza riešenie skutkových otázok (questio facti), teda zistenie skutkového stavu. Právne posúdenie je všeobecne nesprávne, ak sa súd dopustil omylu pri tejto činnosti, t. j. ak posúdil vec podľa právnej normy, ktorá na zistený skutkový stav nedopadá, alebo správne určenú právnu normu nesprávne vyložil, prípadne ju na daný skutkový stav nesprávne aplikoval. Nesprávnosť právneho posúdenia veci preto nemožno vymedziť nesprávnym či nedostatočným zistením skutkového stavu, ale len argumentáciou spochybňujúcou použitie právnej normy súdom na daný prípad, jej interpretáciu alebo jej aplikáciu súdom na zistený skutkový stav (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/27/2018 zo dňa 7.8.2018).

33. Cieľom § 181 ods. 2 CSP je zamerať procesnú aktivitu strán na skutočnosti, ktoré sú podľa posúdenia súdu sporné, teda viesť strany už počas konania k tomu, aby dokázali predvídať rozhodnutie súdu. Okrem toho je jeho cieľom zrýchliť a zjednodušiť konanie tak, aby sa nevykonávali zbytočné dôkazy, ktoré súd nepovažuje za dôležité a nevenovala sa pozornosť bezdôvodným skutkovým tvrdeniam, ktoré sú podľa názoru súdu buď nesporné alebo právne bezvýznamné. Uvedenie predbežného právneho posúdenia nelimituje stranu sporu pri realizácii jej procesných práv (1 Obdo 92/2018, 2 Obdo 56/2020). Z judikatúry Ústavného súdu SR (sp. zn. IV. ÚS 16/2012) vyplýva, že súd až v samotnom rozhodnutí vo veci, a nie v rámci postupu podľa ustanovenia § 118 ods. 2 OSP (predchádzajúca procesná úprava), vyjadrí svoj definitívny právny názor týkajúci sa konkrétnej prejednávanej veci.

34. Vychádzajúc z uvedených záverov je teda zrejماً nedôvodnosť odvolacej námietky žalovanej spočívajúcej v predbežnom právnom posúdení uplatneného nároku súdom prvej inštancie, čím malo dôjsť k porušeniu kontradiktórnosti konania a teda k porušeniu práva žalovanej na spravodlivý súdny proces. Súd prvej inštancie v súlade s týmito závermi podradil významné skutkové okolnosti sporu pod konkrétne hmotnoprávne ustanovenie; prezentoval tým relevantný právny záver. Predbežným (a ani definitívnym) právnym posúdením veci súdom prvej inštancie tak nedošlo (a nemohlo dôjsť) k porušeniu práva na kontradiktórne konanie a tým aj práva na spravodlivý proces vo všeobecnosti; obsah týchto práv bol charakterizovaný v predchádzajúcom texte odôvodnenia. Právne posúdenie veci totiž nezakladá neprávny procesný postup, ktorým bolo znemožnené žalovanej v konaní vykonávať jej patriace procesné práva; žalovaná vyslovením predbežného právneho posúdenia veci súdom prvej inštancie (na ktorom zotrval aj v ďalšom štádiu konania) nebola limitovaná pri realizácii jej procesných práv.

35. V rámci odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. b), e) CSP žalovaná namietla aj nevykonanie dôkazov nevyhnutných pre účely zistenia skutkového stavu veci a tým rovnako znemožnenie jej práva na spravodlivý súdny proces. Konkrétne namietla odmietnutie výsluchu navrhnutých svedkov F. J. L., keď jej likvidátor nedisponoval informáciami k realizovanej stavbe a predmetnej nehnuteľnosti. Z obsahu spisu je zrejماً, že žalovaná na pojednávaní dňa 12.9.2022 navrhla o.i. výsluch svedkov - konateľov žalovanej v čase uzavretia zmluvy za účelom identifikácie klientskych zmien. Súd prvej inštancie na uvedenom pojednávaní návrh na výsluch konateľov žalovanej - F. J. L. zamietol, čo v napadnutom rozsudku odôvodnil spôsobom uvedeným v odseku 15. odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu.

36. Súdna prax je jednotná v názore, že k procesným právam strany sporu nepatrí, aby bol súdom vykonaný každý ňou navrhnutý dôkaz alebo dôkaz, o ktorom sa procesná strana subjektívne domnieva, že by mal byť súdom vykonaný. Právomoc konať o veci, ktorej sa návrh týka, v sebe obsahuje i právomoc posúdiť to, či a aké dôkazy na zistenie skutkového stavu sú potrebné a akým spôsobom sa zabezpečiť dôkaz na jeho vykonanie (I. ÚS 52/03). Odvolací súd je názoru, že v danej veci súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom pre posúdenie rozhodujúcich skutočností a v odôvodnení svojho rozhodnutia dostatočne presvedčivo uviedol, prečo nevykonal žalovanou navrhované dôkazy. V súlade so súdom prvej inštancie konštatuje, že vykonanie navrhovaných dôkazov by bolo nadbytočné a z hľadiska zistenia a posúdenia rozhodujúcich skutočností aj nepotrebné a nevhodné. Žalovaná totiž ani v podanom odvolaní neuviedla, aké konkrétne skutočnosti týkajúce sa dôvodnosti a výšky kompenzačných námitok (t.j. existencie vzniknutej škody a ušlého zisku) mali byť vykonaním navrhovaného dokazovania preukázané.

37. Vo vzťahu k odvolaciemu dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. f), h) CSP žalovaná namietla absolútnu neplatnosť zmluvy o rezervovaní nehnuteľnosti zo dňa 27.8.2018 ako aj zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 19.9.2018 pre absenciu podpisu tretieho konateľa; túto absolútnu neplatnosť právneho úkonu namietla už na druhom pojednávaní dňa 24.10.2022, avšak súd prvej inštancie k tomuto skutkovému tvrdeniu žalovanej podľa § 153 ods. 2 CSP aplikoval sudcovskú koncentráciu konania a neprihliadol na ňu, pretože nebola uplatnená včas, hoci žalovanej nič nebránilo predložiť toto skôr. Súd prvej inštancie podľa žalovanej postupoval nesprávne, keď vo vzťahu k tvrdeniu o absolútnej neplatnosti zmluvy uplatnil sudcovskú koncentráciu a neprihliadol na právnu skutočnosť, ktorú má sám ex lege v konaní skúmať a vyhodnocovať. Takýmto procesným postupom súd prvej inštancie mal zmariť právo žalovanej na spravodlivý súdny proces a abdikovať na svoju úlohu strážcu zákonnosti (denegatio iustitiae).

38. Zmluva o rezervovaní nehnuteľnosti zo dňa 27.8.2018, ako aj zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 19.9.2018, boli za žalovanú podpísané L. L. J. C. F., pričom obaja zmluvy podpisovali na základe plnej moci (uvedené v závere oboch zmlúv). Pri uplatnení žalovaného nároku žalobcom ako aj pri kompenzačnej námietke žalovanej obe strany vychádzali z platného uzavretia oboch zmlúv. Súd prvej inštancie pri nespornosti platného uzavretia zmlúv a aj vzhľadom na podpisovanie zmlúv za žalovanú na základe plnej moci preto nemal dôvod zaoberať sa až na druhom pojednávaní vo veci samej tvrdenou absenciou podpisu tretieho konateľa žalovanej a tým aj tvrdenou absolútnou neplatnosťou zmlúv.

39. Účelom a zmyslom koncentrácie v civilnom sporovom konaní (§ 153 a § 154 CSP) je najmä prispieť k naplneniu princípu procesnej ekonomickej vrátane rýchlosti konania, zabrániť zdržiavaniu konania a motivačne pôsobiť na strany sporu, aby procesné úkony vykonávali včas. Procesný úkon nie je vykonaný včas, ak ho strana sporu mohla vykonať skôr (objektívne hľadisko), ak by konala starostlivo (subjektívne hľadisko). Toto pravidlo je lex generalis. Neaplikuje sa, ak osobitná právna úprava poskytuje strane sporu lehotu na vykonanie určitého procesného úkonu. Ak neexistujú osobitné dôvody, v zásade platí, že predloženie skutkových tvrdení alebo dôkazných návrhov až na pojednávaní nie je včasné, pretože by to mohlo znamenať zmarenie účelu už nariadeného pojednávania a požiadavku na vytyčenie ďalšieho pojednávania. Včasnosť predloženia prostriedkov procesného útoku a prostriedkov procesnej obrany vyhodnocuje v okolnostiach konkrétneho prípadu súd a je ponechané na jeho úvahe, či prípadné omeškanie procesného úkonu ospravedlní alebo či prijme procesnú sankciu, ktorá spočíva v tom, že na procesný úkon neprihliadne, a tým mu neprizná procesné účinky. Sudcovská koncentrácia konania podľa § 153 CSP (na rozdiel od zákonnej koncentrácie konania) je teda v diskrečnej právomoci súdu. O tom, či súd omeškaný procesný úkon strany ospravedlní alebo nie, nevydáva procesné uznesenie. V odôvodnení rozsudku vo veci samej však vysvetlí, že na procesný úkon strany neprihliadol a z akých dôvodov (Uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. I. ÚS 33/2021 z 26.1.2021).

40. Pokiaľ teda žalovaná ako prostriedok procesnej obrany uplatnila skutkové tvrdenie o absencii podpisu tretieho konateľa na uzavretých zmluvách, pričom tak urobila až na druhom pojednávaní dňa 24.10.2022, možno súhlasiť so súdom prvej inštancie, že tento prostriedok procesnej obrany nebol uplatnený včas, nakoľko žalovaná mala možnosť ho uplatniť skôr (písomne sa vyjadrila v odpore zo dňa 9.12.2021 a v podaní zo dňa 27.9.2022; rovnako sa vyjadrila na pojednávaní dňa 12.9.2022).

41. Nad rámec uvedeného odvolací súd potvrdzuje pravdivosť tvrdenia žalobcu uvedeného vo vyjadrení k replike žalovanej, že zmluva o budúcej zmluve, ktorej prílohou je plná moc, je súčasťou súdneho spisu. Podľa uvedenej plnej moci zo dňa 3.8.2018 žalovaná splnomocnila C. F. J. L. L. na podpísanie a uzavretie zmlúv o rezervovaní nehnuteľností a zmlúv o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu v U. R. K. D. L.; za žalovanú je plná moc podpísaná tromi konateľmi, pričom splnomocnení zástupcovia následne svojimi podpismi plnú moc prijali.

42. Záverom odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie sa dostatočne vysporiadal s procesnou argumentáciou strán sporu, vychádzajúc z konania, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozsudku. Súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku uviedol, akých nárokov sa žalobca v konaní domáhal, aké prostriedky procesného útoku a procesnej obrany strany použili; ďalej vysvetlil, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, vyjadril sa k procesu vykonaného dokazovania a vysvetlil, ako vec právne posúdil. Súd prvej inštancie svoje závery zrozumiteľne v napadnutom rozsudku

odôvodnil, čím naplnil požiadavky kladené na odôvodnenie súdneho rozhodnutia v zmysle § 220 ods. 2 CSP. Odvolací súd pripomína, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzal do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami sporu. Preto odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktorým súd objasnil skutkový a právny základ rozhodnutia a vysporiadal sa s dôvodnosťou relevantných argumentov strán sporu, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je realizované základné právo strany sporu na spravodlivý proces.

43. Odvolací súd rozhodol o nároku na náhradu trov odvolacieho konania podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcoví, ktorý mal v odvolacom konaní úspech, priznal proti žalovanej plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

44. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

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 plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 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).