



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

## NÁLEZ

Ústavného súdu Slovenskej republiky

V mene Slovenskej republiky

IV. ÚS 340/2012-62

Ústavný súd Slovenskej republiky na neverejnom zasadnutí 22. novembra 2012 v senáte zloženom z predsedníčky Ľudmily Gajdošíkovej a zo sudcov Jána Lubyho a Ladislava Orosza prerokoval sťažnosť F. Š., K., K. Š., K., a MVDr. Z. Š., K., zastúpených advokátom JUDr. D. H., K., vo veci namietaného porušenia ich základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a práva podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd rozsudkom Krajského súdu v Košiciach č. k. 4 Co 50/2009-169 z 21. októbra 2010, za účasti Krajského súdu v Košiciach, a takto

### **r o z h o d o l :**

1. Základné právo F. Š., K. Š. a MVDr. Z. Š. na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a právo podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd rozsudkom Krajského súdu v Košiciach č. k. 4 Co 50/2009-169 z 21. októbra 2010 porušené boli.

2. Rozsudok Krajského súdu v Košiciach č. k. 4 Co 50/2009-169 z 21. októbra 2010 z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie.

3. Krajský súd v Košiciach j e p o v i n n ý uhradiť F. Š., K. Š. a MVDr. Z. Š. trovy konania v sume 261,82 € (slovom dvestošesťdesiatjeden eur a osemdesiatdva centov) na účet ich právneho zástupcu JUDr. D. H., K., do dvoch mesiacov od doručenia tohto nálezu.

## **O d ô v o d n e n i e :**

### **I.**

Ústavný súd Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) uznesením č. k. IV. ÚS 340/2012-33 z 3. júla 2012 prijal podľa § 25 ods. 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 38/1993 Z. z. o organizácii Ústavného súdu Slovenskej republiky, o konaní pred ním a o postavení jeho sudcov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ústavnom súde“) na ďalšie konanie sťažnosť F. Š., K. Š. a MVDr. Z. Š. (ďalej len „sťažovatelia“) podanú pôvodne t. č. už zomrelým MVDr. A. Š. (ďalej len „pôvodný sťažovateľ v 1. rade“) a MVDr. Z. Š. (ďalej len „pôvodná sťažovateľka v 2. rade“, spolu ďalej len „pôvodní sťažovatelia“), ktorou namietajú porušenie svojho základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) a práva podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dohovor“) rozsudkom Krajského súdu v Košiciach (ďalej len „krajský súd“) č. k. 4 Co 50/2009-169 z 21. októbra 2010 (ďalej aj „napadnutý rozsudok krajského súdu“). Pred rozhodnutím ústavného súdu o prijatí sťažnosti na ďalšie konanie pôvodný sťažovateľ v 1. rade zomrel. Ústavný súd po oboznámení sa s potvrdením súdnej komisárky o okruhu dedičov po pôvodnom sťažovateľovi v 1. rade (poručiteľovi) a so žiadosťou jeho synov F. Š. a K. Š. o pokračovanie v konaní o sťažnosti podanej ústavnému súdu pôvodnými sťažovateľmi dospel v zmysle § 31a zákona o ústavnom súde s použitím § 107 ods. 3 text za bodkočiarkou Občianskeho súdneho poriadku (ďalej aj „OSP“) k záveru, že nič nebráni

tomu, aby ich žiadosti o pokračovanie v konaní s nimi (namiesto pôvodného sťažovateľa v 1. rade, po ktorom sú zákonnými dedičmi) bolo vyhovené.

Sťažnosť sa týka sporu medzi pôvodnými sťažovateľmi ako kupujúcimi a predávajúcou (ďalej len „žalobkyňa“) o kúpe bytu a k nemu prislúchajúcemu spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu (ďalej len „byt“ alebo „nehnutelnosť“). Zo sťažnosti a z predložených dokumentov ústavný súd zistil ďalej uvedené skutočnosti tak, ako boli ustálené v rozsudku Okresného súdu Košice I (ďalej len „okresný súd“) č. k. 14 C 901/2002-146 z 19. februára 2009 (ďalej len „rozsudok okresného súdu“), resp. v konaní predchádzajúcom jeho vydaniu.

Okresný súd zistil, že žalobkyňa a sprostredkovateľ uzavreli 5. januára 1999 zmluvu o sprostredkovaní, na základe ktorej sa sprostredkovateľ zaviazal zabezpečiť predaj alebo výmenu bytu patriaceho žalobkyňi.

Z dohody uzavretej 24. októbra 2000 medzi žalobkyňou a pôvodným sťažovateľom v 1. rade okresný súd zistil, že žalobkyňa ako výlučná vlastníčka bytu a pôvodný sťažovateľ v 1. rade ako záujemca o byt sa dohodli, že žalobkyňa odstúpi pôvodným sťažovateľom svoj byt za týchto podmienok: sťažovateľ v 1. rade zabezpečí žalobkyňi 3-izbový byt podľa jej výberu s tým, že jej doplatí sumu predstavujúcu rozdiel aktuálnej trhovej hodnoty oboch bytov. Žalobkyňa sa zaviazala uskutočniť prevod bytu oproti poskytnutej zálohe kúpnej ceny. Medzitým mal pôvodný sťažovateľ v 1. rade zabezpečiť pre žalobkyňu ňou požadovaný 3-izbový byt. Plné vyrovnanie ceny 3-izbového bytu a doplatku kúpnej ceny sa malo uskutočniť po celkovom presťahovaní a zohľadnení ceny bytu a poskytnutej zálohy.

Žalobkyňa ako predávajúca a pôvodní sťažovatelia ako kupujúci uzatvorili 15. novembra 2000 kúpnu zmluvu (ďalej len „zmluva z 15. novembra 2000“), ktorej predmetom bol byt, pričom kúpna cena bola v tejto zmluve uvedená v sume 585 153,28 Sk (19 423,53 €) s tým, že išlo o cenu určenú znaleckým ohodnotením bytu. Vklad vlastníckeho práva pôvodných sťažovateľov k bytu bol na základe tejto zmluvy povolený 17. novembra 2000.

Okresný súd ďalej zistil, že pôvodný sťažovateľ v 1. rade a žalobkyňa následne uzatvorili dohodu, z ktorej vyplýva, že žalobkyňa ako predávajúca a pôvodný sťažovateľ v 1. rade ako kupujúci „uzavreli dňa 15. 11. 2000 kúpnu zmluvu. Ku vkladu vlastníckeho práva došlo dňa 17. 11. 2000, čím sa kupujúci po vyplatení sumy vo výške kúpnej ceny 19 423,53 EUR /585 153,- Sk/, sprostredkovateľskej firme..., ktorú predávajúca požiadala o sprostredkovanie predaja svojho bytu, stal majiteľom predmetného bytu. Tým, že sa predávajúca vzdáva nároku náhradného bytu ako bolo dohodnuté v čase predaja sa obe strany dohodli, že kupujúci nie je povinný zaobstarávať náhradný byt ani žiadne iné bývanie s tým, že predávajúcej vyplatí kompenzáciu v podobe príslušnej sumy peňazí podľa dohody a následných odpočítaní nákladov spojených s nutnými opravami a inými výdavkami, ktoré bolo nutné vynaložiť pri preberaní bytu. Túto čiastku prevedie kupujúci na účet... (sprostredkovateľa, pozn.) hneď ako predá svoj byt... a sprostredkovateľská firma následne poukáže platbu predávajúcej.“.

Okresný súd ďalej ustálil, že pôvodní sťažovatelia uzatvorili so sprostredkovateľom zmluvu o sprostredkovaní predaja svojho bytu, z výtťažku ktorej mal byť žalobkyňa uhradený nevyplatený doplatok.

Podľa zistení okresného súdu pôvodný sťažovateľ v 1. rade vyplatil postupne sprostredkovateľovi jednotlivé platby ako úhradu kúpnej ceny za žalobkyňou prevedený byt, pričom okresný súd uviedol aj to, akým „titulom“ mali byť tieto platby podľa prezentovaných podkladov plnené [20. novembra 2000 vklad na účet sprostredkovateľa v sume 200 000 Sk (6 638,78 €) „titulom konečného doplatku“, 27. novembra 2000 sumu 200 000 Sk (6 638,78 €) „titulom doplatku a plného vyplatenia sumy peňazí do kúpy bytu od žalobkyne titulom kúpnej zmluvy a následnej dohody“, podľa príjmového bloku (bez uvedenia dátumu) sumu 400 000 Sk (13 277,57 €) „titulom platby za kúpu bytu“ a 31. mája 2001 suma 300 000 Sk (9 958,18 €) „titulom doplatku za kúpu bytu“]. Okresný súd rovnako zistil a ustálil aj platby sprostredkovateľa realizované v prospech žalobkyne.

Žalobkyňa prostredníctvom advokáta vyzvala 23. júla 2001 pôvodných sťažovateľov na zaplatenie kúpnej ceny v sume 585 153 Sk (19 423,53 €) za prevod bytu.

Následne sa žalobkyňa návrhom z 31. decembra 2002 domáhala, aby okresný súd určil, že kúpna zmluva o prevode bytu z 15. novembra 2000 uzavretá medzi ňou ako predávajúcou a pôvodnými sťažovateľmi ako kupujúcimi je neplatná. Svoj návrh odôvodnila tvrdením, že predmetná kúpna zmluva je absolútne neplatná pre nedostatok písomnej formy, pretože kúpna cena bola ústne dohodnutá a fakticky vyplatená sprostredkovateľovi v sume 1 700 000 Sk (56 429 €), avšak v písomnom vyhotovení kúpnej zmluvy bola určená kúpna cena 585 153,28 Sk (19 423,53 €).

Pôvodní sťažovatelia žiadali návrh žalobkyne zamietnuť poukazujúc na nedostatok jej naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti zmluvy z 15. novembra 2000, keďže kúpna cena bola žalobkyňi zaplatená, riadne ju prevzala a plnenia z kúpnej zmluvy sa ani nedomáhala. Podľa pôvodných sťažovateľov bola preukázaná vôľa obidvoch zmluvných strán uzatvoriť kúpnu zmluvu, bola dohodnutá kúpna cena, ktorá zodpovedala v danom čase hodnote bytu a bola v súlade s cenou stanovenou znaleckým posudkom, pričom ďalšie zmluvné dojednania medzi účastníkmi nesúviseli s kúpnu zmluvou.

Okresný súd návrhu žalobkyne vyhovel a rozsudkom určil, že kúpna zmluva z 15. novembra 2000 uzavretá medzi žalobkyňou ako predávajúcou a pôvodnými sťažovateľmi ako kupujúcimi o prevode bytu je neplatná, osvojujúc si argumentáciu žalobkyne o tom, že právny úkon nespĺňa podmienky písomnej formy, keďže skutočná cena bola dohodnutá a aj plnená v sume vyššej ako bola uvedená v kúpnej zmluve z 15. novembra 2000, ako aj z dôvodu obchádzania daňových predpisov. Proti rozsudku okresného súdu podali pôvodní sťažovatelia odvolanie.

Odvolacie námietky sťažovateľov smerovali najmä (z ich pohľadu) proti nedostatočnému preukázaniu naliehavého právneho záujmu na strane žalobkyne na určení neplatnosti kúpnej zmluvy a „*viacerým zavádzajúcim a účelovým konštrukciám*“ zo strany žalobkyne. V odvolaní taktiež tvrdili, že „*okresný súd nereflektoval formálnu a materiálnu dostatočnosť podstatných náležitostí kúpnej zmluvy vrátane úplného zaplatenia kúpnej ceny, stanovenie kúpnej ceny znalcom*“ a že nezohľadnil časovú následnosť a obsah ďalších dojednaní v súvislosti so zabezpečením bytu pre žalobkyňu. Namietali aj záver okresného

súdu o úmysle obchádzať zákon s poukazom na „*absolútnu nelogickosť takéhoto konania zo strany žalobcov*“.

Krajský súd napadnutým rozsudkom rozsudok okresného súdu potvrdil (bez nariadenia pojednávania). Odôvodnenie rozsudku súdu prvého stupňa vyhodnotil ako vecne správne, výstižné a presvedčivé a v plnom rozsahu sa s ním stotožnil. Na zvýraznenie správnosti rozhodnutia poukázal aj na skutočnosť, že kúpna zmluva z 15. novembra 2000 nezodpovedala skutočnej vôli účastníkov konania, preto dospel k záveru, že v danom prípade absentuje zhoda vôle a jej prejavu. Krajský súd zároveň vyjadril názor, že v prípade písomnej formy kúpnej zmluvy ide o zastierací úkon nezodpovedajúci vôli účastníkov konania, a preto je neplatný, a rovnako je neplatný aj zastretý úkon z dôvodu, že nespĺňa formálnu požiadavku písomnosti.

Proti napadnutému rozsudku krajského súdu podali pôvodní sťažovatelia sťažnosť podľa čl. 127 ods. 1 ústavy, ktorou navrhujú, aby ústavný rozhodol, že ním bolo porušené ich základné právo podľa čl. 46 ods. 1 ústavy, ako aj právo podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru, a aby napadnutý rozsudok krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Pôvodní sťažovatelia namietajú predovšetkým to, že v napadnutom rozsudku sa krajský súd „*nevysporiadal v dostatočnej miere s odvolacími námietkami sťažovateľov, a pokiaľ sa nimi vôbec zaoberal, tak jeho závery sú arbitrárne, svojvoľné, nemajúce oporu vo vykonanom dokazovaní, a preto ústavne neudržateľné pre svoj rozpor s princípmi materiálneho právneho štátu*“. Pôvodní sťažovatelia uviedli proti napadnutému rozsudku krajského súdu viaceré konkrétne námietky. Krajský súd v napadnutom rozsudku podľa nich nesprávne posúdil naliehavý právny záujem žalobkyne na určení neplatnosti zmluvy. Krajský súd mal taktiež nesprávne posúdiť súlad vôle a jej prejavu v kúpnej zmluve z 15. novembra 2000, keďže „*v čase uzatvárania kúpnej zmluvy, ktorá mala všetky formálne aj obsahové náležitosti, neexistovala medzi účastníkmi žiadna iná dohoda o inej kúpnej cene, než cene uvedenej v kúpnej zmluve*“. Z uvedenej formulácie malo byť podľa pôvodných sťažovateľov zrejmé, že obaja účastníci zmluvy jednoznačne rozlišovali medzi kúpnu cenou (určenou znaleckým posudkom v súlade s cenovými predpismi)

a zabezpečením náhradného bytu pre žalobkyňu s tým, že „*obstaranie bytu pre žalobkyňu bolo osobitnou dohodou popri kúpnej zmluve*“. *Pôvodní sťažovatelia nesúhlasia ani s právnym záverom krajského súdu o simulácii právneho úkonu – kúpnej zmluvy z 15. novembra 2000 – namietajúc nerešpektovanie princípu právnej istoty a princípu predvídateľnosti súdnych rozhodnutí napadnutým rozsudkom krajského súdu. Napadnutý rozsudok je podľa pôvodných sťažovateľov arbitrárny a jeho závery odporujú doterajšej rozhodovacej praxi všeobecných súdov v analogických otázkach. Z hľadiska výkladu prejavu vôle je ustálenou rozhodovacou praxou definované, že na samotnú platnosť právneho úkonu nemôžu mať vplyv okolnosti, ktoré nastali po uzavretí zmluvy [sťažovatelia sa odvolávajú na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) sp. zn. 10 Co 911/2005]. Preto ani následná dohoda o poukázaní finančnej sumy namiesto zabezpečenia náhradného bytu, ani jej zaplatenie, ale ani prípadná pochybnosť „súdu“ o právnom dôvode takéhoto plnenia nemôže podľa pôvodných sťažovateľov viesť k záveru o neplatnosti zmluvy.*

Po prijatí návrhu na ďalšie konanie si ústavný súd vyžiadal vyjadrenie krajského súdu k sťažnosti, ktoré mu bolo doručené 10. septembra 2012. Vo tomto vyjadrení krajský súd prostredníctvom svojho predsedu zotrval na svojom názore vyjadrenom v napadnutom rozsudku krajského súdu. Navyše uviedol, že nemožno súhlasiť s argumentáciou sťažovateľov o rozlišovaní medzi kúpnu cenou a zabezpečením náhradného bytu pre žalobkyňu ako formou úhrady kúpnej ceny. Ďalej krajský súd uviedol, že v čase uzatvorenia zmluvy (zrejme mal na mysli zmluvu z 15. novembra 2000, pozn.) nepochybne trval záväzok pôvodných sťažovateľov zabezpečiť náhradný byt pre žalobkyňu. Krajský súd netrval na ústnom prerokovaní v konaní o sťažnosti vo veci samej.

Ústavný súd zaslal vyjadrenie krajského súdu na vedomie a prípadné zaujatie stanoviska právnemu zástupcovi sťažovateľov. Sťažovatelia prostredníctvom svojho právneho zástupcu vo vyjadrení doručenom ústavnému súdu 24. septembra 2012 iba oznámili, že netrávajú na verejnom pojednávaní a súhlasia, aby ústavný súd od neho upustil.

Ústavný súd v súlade s § 30 ods. 2 zákona o ústavnom súde upustil v danej veci od ústneho pojednávania, pretože po oboznámení sa so stanoviskami účastníkov konania k sťažnosti dospel k názoru, že od tohto pojednávania nemožno očakávať ďalšie objasnenie veci. V dôsledku toho senát predmetnú sťažnosť prerokoval na svojom zasadnutí bez prítomnosti účastníkov, ich zástupcov a verejnosti len na základe písomne podaných stanovísk účastníkov a obsahu dotknutého spisu.

## II.

Podľa čl. 127 ods. 1 ústavy ústavný súd rozhoduje o sťažnostiach fyzických osôb alebo právnických osôb, ak namietajú porušenie svojich základných práv alebo slobôd, alebo ľudských práv a základných slobôd vyplývajúcich z medzinárodnej zmluvy, ktorú Slovenská republika ratifikovala a bola vyhlásená spôsobom ustanoveným zákonom, ak o ochrane týchto práv a slobôd nerozhoduje iný súd.

Ústavný súd však predovšetkým zdôrazňuje, že podľa konštantnej judikatúry nie je súčasťou systému všeobecných súdov. Podľa čl. 124 ústavy je nezávislým súdnym orgánom ochrany ústavnosti, ktorý rozhoduje o sťažnostiach týkajúcich sa porušenia základných práv a slobôd vtedy, ak o ochrane týchto práv a slobôd nerozhoduje iný súd. Ústavný súd nie je súdom vyššej inštancie rozhodujúcim o opravných prostriedkoch v rámci sústavy všeobecných súdov. V zásade preto nie je oprávnený posudzovať správnosť skutkových a právnych názorov všeobecného súdu, ktoré ho pri výklade a uplatňovaní zákonov v konkrétnom prípade viedli k rozhodnutiu vo veci samej (obdobne napr. III. ÚS 78/07, IV. ÚS 27/2010), usmerňovať vývoj judikatúry všeobecných súdov z hľadiska správnosti výkladu a uplatňovania zákonov (za podmienky rešpektovania jeho ústavnej konformity) alebo zjednocovať judikatúru všeobecných súdov (napr. I. ÚS 17/01, IV. ÚS 267/05). Úlohou ústavného súdu nie je zastupovať všeobecné súdy, ktorým predovšetkým prislúcha interpretácia a aplikácia zákonov (II. ÚS 193/2010). Do právomoci ústavného súdu v konaní podľa čl. 127 ústavy však patrí kontrola zlučiteľnosti účinkov takejto interpretácie a aplikácie s ústavou, prípadne medzinárodnými zmluvami o ľudských právach a základných slobodách. Skutkové a právne závery súdu môžu byť predmetom kontroly

zo strany ústavného súdu vtedy, ak by vyvodené závery boli zjavne neodôvodnené alebo arbitrárne, a tak z ústavného hľadiska neospravedlňiteľné a neudržateľné, a zároveň by mali za následok porušenie základného práva alebo slobody (m. m. I. ÚS 13/00, I. ÚS 139/02, III. ÚS 180/02, III. ÚS 271/05, III. ÚS 153/07).

Základné právo na súdnu ochranu zaručuje každému právo na prístup k súdu, ako aj konkrétne procesné garancie v konaní pred ním (I. ÚS 26/94). Ochrany základného práva podľa čl. 46 ods. 1 ústavy sa možno domáhať v medziach a za podmienok ustanovených vykonávacími zákonmi (napr. III. ÚS 124/04).

Súčasťou obsahu základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy je aj právo účastníka konania na náležité odôvodnenie súdneho rozhodnutia (napr. II. ÚS 209/04, III. ÚS 95/06, III. ÚS 206/07), t. j. na také odôvodnenie, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, teda s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu. Odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka konania na spravodlivý proces (m. m. IV. ÚS 115/03, III. ÚS 209/04). Potreba náležite odôvodniť súdne rozhodnutie je daná tiež vo verejnom záujme, pretože je jednou zo záruk toho, že výkon spravodlivosti nie je arbitrárny, neprehľadný a že rozhodovanie súdu je kontrolovateľné.

Do obsahu základného práva na súdnu ochranu patrí aj právo každého na to, aby sa v jeho veci rozhodovalo podľa relevantnej právnej normy právneho poriadku Slovenskej republiky. Súčasne má každý právo na to, aby sa v jeho veci vykonal ústavne súladný výklad aplikovanej právnej normy. Z toho vyplýva, že k reálnemu poskytnutiu súdnej ochrany dôjde len vtedy, ak sa na zistený stav veci použije ústavne súladne interpretovaná platná a účinná právna norma (II. ÚS 249/2011).

Výklad a aplikácia práva všeobecnými súdmi musí byť v súlade s účelom základného práva na súdnu ochranu, ktorým je poskytnutie materiálnej ochrany zákonnosti tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov konania.

Podľa čl. 46 ods. 1 ústavy každý sa môže domáhať zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde a v prípadoch ustanovených zákonom na inom orgáne Slovenskej republiky.

Podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru každý má právo na to, aby jeho záležitosť bola spravodlivo, verejne a v primeranej lehote prejednaná nezávislým a nestranným súdom zriadeným zákonom...

Pri preskúmaní napadnutého rozsudku krajského súdu ústavný súd vychádzal zo svojho ustáleného právneho názoru, podľa ktorého odôvodnenia rozhodnutí prvostupňového súdu a odvolacieho súdu nemožno posudzovať izolovane (II. ÚS 78/05, III. ÚS 264/08, IV. ÚS 372/08), pretože prvostupňové a odvolacie konanie z hľadiska predmetu konania tvoria jeden celok. Tento právny názor zahŕňa aj požiadavku komplexného posudzovania všetkých rozhodnutí všeobecných súdov (prvostupňového aj odvolacieho), ktoré boli vydané v priebehu príslušného súdneho konania (IV. ÚS 350/09).

Sťažovatelia odôvodnili svoju sťažnosť námietkami, ktoré je možné rozdeliť do dvoch skupín.

## **II.1 Námietka nedostatočného právneho záujmu na určení neplatnosti zmluvy z 15. novembra 2000**

Pôvodní sťažovatelia namietali, že zo strany žalobkyne nebol preukázaný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy z 15. novembra 2000.

Podľa pôvodných sťažovateľov nemala mať žalobkyňa naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy z 15. novembra 2000 a jej žaloba mala byť preto zamietnutá. Tvrdia, že právna istota žalobkyne, ktorá s nimi uzatvorila kúpnu zmluvu, ktorá podľa nich spĺňa všetky zákonné požiadavky, nebola v konaní spochybnená. Zároveň tvrdia, že bolo preukázané uhradenie protiplnenia za predmet kúpy v plnom rozsahu. Krajský súd sa mal pritom s touto námietkou vysporiadať ústavne neudržateľným spôsobom.

Podľa napadnutého rozsudku krajského súdu je „naliehavý právny záujem na určení... daný najmä tam, kde by bez tohto určenia bolo ohrozené právo žalobcu, alebo, kde by bez tohto určenia jeho právne postavenie sa stalo neistým. V prípade tohto sporu ide o ochranu vlastníckeho práva žalobkyne, ktoré bez takéhoto rozhodnutia súdu by bolo nepochybne ohrozené.“. Vzhľadom na skutočnosť, že sa krajský súd stotožnil s dôvodmi uvedenými v odôvodnení rozsudku okresného súdu, je potrebné prihliadnuť aj na jeho závery. Podľa rozsudku okresného súdu „Keďže (pôvodní sťažovatelia, pozn.) ... sa domnievajú, že zmluva je platná, považujú sa za vlastníkov predmetnej nehnuteľnosti a sú zapísaní ako vlastníci v liste vlastníctva, mal súd za to, že právne postavenie žalobkyne je neisté, že určovacím petitom sa môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva žalobkyne a jej neistoty v právnom vzťahu a teda má naliehavý právny záujem na takomto určení.“.

Spôsob posúdenia existencie naliehavého právneho záujmu v zmysle § 80 písm. c) OSP napadnutým rozsudkom krajského súdu (v spojitosti s rozsudkom okresného súdu) by sa v okolnostiach danej veci mohol stať predmetom prípadnej kritiky zo strany ústavného súdu len v prípade, ak by závery, ktorými sa krajský súd pri svojom rozhodovaní riadil, boli zjavne neodôvodnené alebo arbitrárne (m. m. I. ÚS 17/01, IV. ÚS 100/2012). Podľa názoru ústavného súdu ale výklad krajského súdu zohľadňujúci preventívnu funkciu určovacej žaloby a vyúsťujúci v podstate do záveru, že účastník právneho úkonu, na základe ktorého došlo k prevodu jeho vlastníckeho práva, má naliehavý právny záujem na určení, ktorým sa môže odstrániť spornosť jeho vlastníckeho práva a dosiahnuť tak aj zmenu v katastri nehnuteľností, nemožno považovať za zjavne neodôvodnený alebo arbitrárny. Skutočnosť, že sťažovatelia sa s právnym názorom krajského súdu nestotožňujú, nemôže viesť k záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti tohto názoru a nezakladá ani oprávnenie

ústavného súdu nahradiť právny názor krajského súdu svojím vlastným. O svojvôli pri výklade a aplikácii zákonného predpisu všeobecným súdom by bolo možné uvažovať len v prípade, ak by sa tento natoľko odchýlil od znenia príslušných ustanovení, že by zásadne poprel ich účel a význam. Podľa názoru ústavného súdu posúdenie existencie naliehavého právneho záujmu žalobkyne krajským súdom takéto nedostatky nevykazuje. Záver o existencii naliehavého právneho záujmu na strane žalobkyne v danej veci nemá preto ústavný súd dôvod spochybňovať.

## **II.2 Námietky proti záveru o neplatnosti kúpnej zmluvy z 15. novembra 2000**

Pôvodní sťažovatelia uviedli súbor námietok smerujúcich proti z ich pohľadu nesprávnym právnym záverom napadnutého rozsudku krajského súdu týkajúcim sa neplatnosti kúpnej zmluvy, s ktorými sa ústavný súd bude ďalej zaoberať spoločne. Pôvodní sťažovatelia v nadväznosti na to tvrdili, že krajský súd dospel ku svojim záverom v zásadnom rozpore zo zisteným skutkovým stavom, pričom právne závery, ku ktorým dospel, nie sú ani dostatočne odôvodnené, a sú tak arbitrárne a svojvoľné, nemajúce oporu vo vykonanom dokazovaní. Pôvodní sťažovatelia v podstate nesúhlasili s názorom krajského súdu, podľa ktorého si zmluvné strany (pôvodní sťažovatelia a žalobkyňa) už v čase uzatvárania zmluvy z 15. novembra 2000 dohodli povinnosť zaplatiť vyššiu cenu nespĺňajúc podmienku písomnej formy vyžadovanej na daný právny úkon a obchádzajúc daňové predpisy, čo malo viesť k neplatnosti tohto dojednania. Naopak, pôvodní sťažovatelia tvrdili, že v danom čase existovala popri povinnosti zaplatiť trhovú cenu nehnuteľnosti tak, ako to vyplýva zo skoršej písomnej dohody medzi týmito účastníkmi, iba ich povinnosť zabezpečiť pre žalobkyňu iný byt podľa jej predstáv, pričom táto povinnosť pôvodných sťažovateľov bola následne, po prevode vlastníckeho práva k bytu, po dohode so žalobkyňou zmenená v prospech vyplatenia náhrady za takýto byt.

Ako už bolo uvedené, napadnutým rozsudkom krajského súdu bol potvrdený ako vecne správny rozsudok okresného súdu, podľa odôvodnenia ktorého „Z výpovedí účastníkov, svedka... ako aj z príjmových dokladov jednoznačne vyplynulo, že kúpna cena

za byt... bola dojednaná vo výške 49 790,88 EUR /1.500.000,- Sk/ a táto kúpna cena bola aj sprostredkovateľovi... vyplatená...

Kúpna cena v kúpnej zmluve (z 15. novembra 2000, pozn.) bola uvedená vo výške 19 423,53 EUR /585.153,28 Sk/ ako výška ceny predmetnej nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom, pričom táto kúpna cena nebola kúpnu cenou dojednanou medzi účastníkmi, ale bola uvedená ako cena nehnuteľnosti z dôvodu, aby výška dane z prevodu nehnuteľnosti, ktorú bola žalobkyňa povinná v zmysle daňových predpisov zaplatiť, bola nižšia ako keby bola vypočítaná zo skutočnej kúpnej ceny, ktorá činila 49 790,88 EUR / 1.500.000,- Sk/. Aj keď sa žalovaní v 1. a 2. rade bránili, že kúpna cena bola dojednaná vo výške 19 423,53 EUR /585.153,28 Sk/ a že ďalšie platby... nad rozsah kúpnej ceny vo výške 19 423,53 EUR /585.153,28 Sk/ nesúviseli s kúpnu zmluvou uzavretou so žalobkyňou, bolo nepochybne preukázané, že kúpna cena bola stanovená na 49 790,88 EUR /1.500.000,- Sk/. Táto skutočnosť vyplýva aj zo zmluvných dojednaní medzi účastníkmi, a to jednak dohody uzavretej dňa 24. 10. 2000, ako aj z následnej dohody, na základe ktorých pôvodne pred uzavretím kúpnej zmluvy sa účastníci dohodli, že žalovaní zaplatia žalobkyňu cenu bytu a zabezpečia jej prevod 2- príp. 3-izbového bytu následne uzavreli kúpnu zmluvu, kde kúpna cena bola uvedená vo výške 585.153,28 Sk, pričom sprostredkovateľovi... zaplatili kúpnu cenu 1.500.000,- Sk a následne podpísali dohodu, že žalovaní nie sú povinní zaobstarat' náhradný byt a že zaplatia kompenzáciu v podobe doplatku ku kúpnej cene.

Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že zmluva o prevode nehnuteľnosti musí byť uzavretá písomne a prejavy vôle účastníkov musia byť na tej istej listine. V prípade, že táto forma nebude dodržaná, právny úkon je neplatný.

V danom prípade, keďže v písomnom vyhotovení kúpnej zmluvy uviedli účastníci kúpnu cenu vo výške 585.153,28 Sk, pričom zo zhodnej vôle účastníkov, v dôsledku ktorej došlo aj k plneniu vo forme zaplatenia kúpnej ceny sprostredkovateľovi vo výške 1.500.000,- Sk, vyplýva, že kúpna cena nebola dojednaná písomne, teda vo forme, ktorú vyžaduje zákon, mal súd za to, že kúpna zmluva uzavretá dňa 15. 11. 2000 medzi účastníkmi konania je neplatná.

Súd poukazuje aj na to, že predmetný právny úkon je neplatný aj v súlade s ust. § 39 OZ, nakoľko dojednaním kúpnej ceny vo výške znaleckého posudku v rozpore so skutočnou

*vôľou účastníkov a nie vo výške dojednanej kúpnej ceny účastníkmi ústne došlo k obchádzaniu zákona o dani z prevodu a prechodu nehnuteľnosti.“.*

Krajský súd považoval v záujme zvýšenia presvedčivosti svojho rozhodnutia v napadnutom rozsudku za potrebné zdôrazniť, že „... v tomto konkrétnom prípade úkon účastníkov konania, ktorý má písomnú formu, t. j. kúpnopredajná zmluva o prevode vlastníckych práv k bytu ako aj prevodu podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu zo dňa 15. 11. 2000, ktorá zmluva bola predložená na zápis do príslušného katastra nehnuteľností nezodpovedá skutočnej vôli účastníkov konania v jej podstatnej náležitosti týkajúcej sa kúpnej ceny za predmet prevodu, pretože medzi účastníkmi kúpnopredajnej zmluvy, tak ako to vyplynulo z vykonaného dokazovania, bola dohodnutá iná kúpna cena, než bola uvedená v tejto zmluve, pričom stanovenie kúpnej ceny je podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy (okrem dohody o predmete kúpy). Chýba tu preto zhoda vôle účastníkov konania s jej prejavom, výrazom čoho je podstatný rozpor medzi vôľou účastníkov konania (t. j. skutočne dohodnutou kúpnu cenou) a jej prejavom (t. j. výškou kúpnej ceny uvedenej v kúpnej zmluve).

*Z pohľadu hodnotenia dôkazov odvolacím súdom je potrebné zdôrazniť, že úkon, ktorý má písomnú formu a bol predložený na zápis do katastra nehnuteľností, je úkonom zastierajúcim a nezodpovedá vôli účastníkov konania, a preto je aj neplatný pre nedostatok vôle účastníkov úkonu. Druhý úkon, t. j. skutočná dohoda účastníkov zmluvy o výške kúpnej ceny je úkonom zastretým, zodpovedá ich skutočnej vôli, ale nezodpovedá zákonom vyžadovanej forme takéhoto úkonu, pretože ide o prevod vlastníckych práv k nehnuteľnosti, kde nedostatok písomnej formy úkonu zákon spája s následkom jeho neplatnosti. Takýto právny úkon je preto absolútne neplatný v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka. Tento záver považoval odvolací súd ešte zdôrazniť, aby bolo nepochybne zjavné, prečo bolo potrebné hodnotiť kúpnu zmluvu ako neplatnú.“.*

Pôvodní sťažovatelia nesúhlasili s konštatovaním nesúladu medzi vôľou strán a jej prejavom v žalobou napadnutej kúpnej zmluve z 15. novembra 2000.

Podľa pôvodných sťažovateľov v čase uzatvárania dohody z 15. novembra 2000 neexistovala žiadna iná dohoda o kúpnej cene za byt. Pôvodní sťažovatelia uviedli, že krajský súd sa v napadnutom rozsudku „*nijako nevysporiadal s odvolacou námietkou poukazujúcou na nepochybné výsledky dokazovania, podľa ktorého k žiadnej odchýlnej dohode o kúpnej cene (vo vzťahu ku kúpnej zmluve z 15. novembra 2000, pozn.) nedošlo, a teda kúpnu zmluvu je potrebné aj v tejto časti považovať za uzatvorenú v súlade so zákonom a vyjadrujúcu skutočnú vôľu strán*“. Tomuto názoru sťažovateľov mal svedčiť aj preukázateľne zistený skutkový stav. Pôvodní sťažovatelia pritom vychádzajú z úvahy podporenej podľa nich aj záverom vyplývajúcim z rozsudku Najvyššieho súdu Českej republiky (sp. zn. 30 Cdo 1162/2002), že odplata za predmet kúpy, ktorá nie je vyjadrená cenou (sumou peňazí), v tomto prípade povinnosť zabezpečiť náhradný byt pre žalobkyňu, nie je kúpnu cenou.

Pôvodní sťažovatelia nesúhlasili ani s tým záverom krajského súdu, ktorým sa stotožnil s názorom okresného súdu, ktorý vyvodil neplatnosť kúpnej zmluvy z dôvodu obchádzania daňových povinností predávajúcou, teda žalobkyňou. Pôvodní sťažovatelia ďalej v tejto súvislosti uviedli, že „*kúpna cena bola určená znaleckým posudkom, ktorý nebol nijak spochybnený a stanovená bola v rozsahu, ktorý reálne zodpovedal cenám nehnuteľností v tom čase*“.

S touto námietkou pôvodných sťažovateľov súvisí aj námietka nedostatočného odôvodnenia napadnutého rozsudku krajského súdu v časti, v ktorej odôvodňuje neplatnosť zmluvy z 15. novembra 2000, kvalifikujúc ju ako simulovaný právny úkon. Podľa pôvodných sťažovateľov krajský súd „*svoj záver o simulácii právneho úkonu... nijako nezdôvodnil, pričom toto tvrdenie nemá oporu vo vykonanom dokazovaní a je opäť len výsledkom účelového a ústavne neudržateľného výkladu práva krajským súdom*“. Krajský súd podľa pôvodných sťažovateľov nebral do úvahy, že kúpna cena nebola dojednaná osobne medzi žalobkyňou a nimi, ale prostredníctvom sprostredkovateľa vybraného žalobkyňou. Ďalej krajský súd mal opomenúť aj to, že kúpna cena bola stanovená znaleckým posudkom, ako aj to, že medzi pôvodnými sťažovateľmi a žalobkyňou neboli preukázané iné dohody o kúpnej cene, ale k vyplateniu ďalších peňažných prostriedkov

došlo až na základe zrušenia dohody o zabezpečení náhradného bytu. Pôvodní sťažovatelia okrem toho zdôrazňovali, že na uvedení nižšej kúpnej ceny nemohli mať žiadny záujem, keďže táto okolnosť by iba sťažila ich postavenie pri uplatňovaní si nárokov vyplývajúcich z prípadného porušenia zmluvy žalobkyňou, resp. v súvislosti s jej neplatnosťou. Preto postup žalobkyne navrhovali posudzovať ako jej vnútornú výhradu, ktorá nespôsobuje neplatnosť právneho úkonu.

Ďalej pôvodní sťažovatelia namietali aj porušenie princípu právnej istoty a predvídateľnosti rozhodovania súdov. Odvolávali sa na to, že podľa ustálenej rozhodovacej praxe (poukazovali na rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 2 Cdo 44/93) *„na samotnú platnosť právneho úkonu nemôžu mať vplyv okolnosti, ktoré nastali po uzatvorení zmluvy“*. Pôvodní sťažovatelia poukazovali taktiež na porušenie princípu, podľa ktorého má byť pri výklade právneho úkonu daná prednosť tomu výkladu, ktorý zachováva právny úkon v platnosti, usmerňujúc pozornosť na judikatúru Najvyššieho súdu Českej republiky a Ústavného súdu Českej republiky.

Vzhľadom na to, že krajský súd napadnutým rozsudkom v plnej miere potvrdil dôvody rozhodnutia okresného súdu a doplnil svoju úvahu o aplikácii ustanovení o simulácii právnych úkonov, je predmetom sťažnosti námietka proti tomu, ako okresný súd a krajský súd v konaní o určenie platnosti právneho úkonu pristúpili k aplikácii ustanovení Občianskeho zákonníka týkajúcich sa neplatnosti kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je byt.

Podľa § 80 písm. c) OSP návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

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

Podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

Podľa § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

Podľa § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľností, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

Podľa § 588 Občianskeho zákonníka z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy predávajúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu kúpnu cenu.

Krajský súd navyše posúdil platnosť zmluvy z 15. novembra 2000 aj s ohľadom na § 41a ods. 2 Občianskeho zákonníka kvalifikujúc ju ako neplatnú z dôvodu simulácie v spojitosti s nedostatkom formy disimulovaného (zastretého) úkonu.

Podľa § 41a ods. 2 Občianskeho zákonníka ak právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti. Neplatnosti takého právneho úkonu sa nemožno dovolávať voči účastníkovi, ktorý ho považoval za nezastretý.

Ústavný súd zisťoval, či krajský súd pri výklade uvedených ustanovení nepostupoval tak, že by zásadne poprel ich účel a význam, a či ústavne udržateľným spôsobom odôvodnil svoje závery.

Krajský súd pristúpil v napadnutom rozsudku vo výsledku k takému výkladu zmluvy (resp. zmlúv) medzi stranami, na základe ktorého dospel k záveru o neplatnosti zmluvy z 15. novembra 2000.

Podľa názoru ústavného súdu, kým zákonodarca upravuje všeobecne, normatívnym spôsobom práva a povinnosti subjektov (abstraktných) právnych vzťahov, zmluva zahŕňa

individuálne práva a povinnosti konkrétnych zmluvných strán v konkrétnom vzťahu. Tento rozdiel musí byť zohľadnený aj v rozdielnom prístupe k výkladu právnych predpisov a zmlúv ako právnych úkonov. Prílišný právny formalizmus a prehnané nároky na formuláciu zmluvy nemožno z ústavnoprávneho hľadiska akceptovať, lebo evidentne zasahujú do zmluvnej slobody občana vyplývajúcej z princípu zmluvnej voľnosti (autonómie vôle) podľa čl. 2 ods. 3 ústavy. Ústavný súd zároveň zdôrazňuje, že jedným zo základných princípov výkladu zmlúv je prioritá výkladu, ktorý nevedie k neplatnosti zmluvy, pred takým výkladom, ktorý vedie k neplatnosti, ak do úvahy prichádzajú obidva výklady. Je tak vyjadrený a podporovaný princíp autonómie zmluvných strán, povaha súkromného práva a s ním spojená spoločenská a hospodárska funkcia zmluvy. Neplatnosť zmluvy má byť teda výnimkou, a nie zásadou. Taká prax, keď všeobecné súdy preferujú celkom opačnú tézu uprednostňujúcu výklad vedúci k neplatnosti zmluvy pred výkladom nezakladajúcim jej neplatnosť, preto nie je ústavne konformná a je v rozpore s princípmi právneho štátu vyplývajúcimi z čl. 1 ústavy (k tomu pozri I. ÚS 242/07, I. ÚS 243/07, podobne aj nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. I. ÚS 625/03 zo 14. apríla 2005). Ako ústavne nesúladne (porušujúce základné práva) ústavný súd hodnotí aj rozhodnutia všeobecných súdov, ktorými boli zákony a podzákonné úpravy (vrátane noriem týkajúcich sa výkladu alebo platnosti právneho úkonu) interpretované v extrémnom rozpore s princípmi spravodlivosti v dôsledku napr. prílišného formalizmu (IV. ÚS 192/08, IV. ÚS 1735/07, I. ÚS 26/2010).

Ústavný súd sa taktiež prikláňa k názoru, že rešpekt a ochranu autonómie vôle je potrebné považovať za elementárnu podmienku fungovania materiálneho právneho štátu. Rovnako dôležitým princípom je zásadná (nie však bezvýnimočná) ochrana tej osoby, ktorá uskutočnila právny úkon v dôvere v určitý, jej druhou stranou prezentovaný skutkový stav. Ten, kto vyvolal určité konanie, sa v zásade nesmie ex post dovoľávať vád jednotlivých úkonov, ktoré sám spôsobil. Uplatňovanie princípu dôvery v úkony ďalších osôb v rámci akéhokoľvek sociálneho styku s nimi je základným predpokladom fungovania komplexnej spoločnosti (pozri nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. I. ÚS 342/09 z 15. júna 2009, ako aj rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 28 Cdo 808/2011

z 28. marca 2012). Rovnako tak sa ani nikto nemá dovolávať výhody z vlastného protiprávneho konania (nemo turpitudinem suam allegans auditor).

Z uvedených princípov vyplýva aj to, že nároky kladené na odôvodnenie rozhodnutia všeobecných súdov stúpajú s rastúcou intenzitou obmedzenia a zásahu do zmluvnej slobody fyzických osôb a právnických osôb.

Na tomto základe pristúpil ústavný súd k posúdeniu námietok sťažovateľov.

a) Ako prvú preskúmal tú námietku, ktorou sa pôvodní sťažovatelia dovolávali nedostatočného vysporiadania sa s dôvodmi ich odvolania, ktoré zásadne vplývajú na záver rozhodujúci pre napadnutý rozsudok krajského súdu.

Pôvodní sťažovatelia okrem iného v sťažnosti namietali, že krajský súd pri rozhodovaní o odvolaní nevzal do úvahy ani to, že *„nebolo nijak preukázané, že by medzi sťažovateľmi a žalobkyňou existovali iné dohody o kúpnej cene, než bolo jej vyjadrenie v kúpnej zmluve (kúpna zmluva z 15. novembra 2000, ktorá bola predmetom vkladu do katastra nehnuteľností, pozn.)“*, a ani to, že *„k vyplateniu ďalších peňažných prostriedkov žalobkyňi došlo až na základe zrušenia dohody o zabezpečení náhradného bytu“*. V podstate tým pôvodní sťažovatelia tvrdia, že krajský súd sa nevysporiadal s dôvodmi, ktoré uviedli už v konaní a osobitne v odvolaní proti prvostupňovému rozsudku okresného súdu. Jedným zo základných dôvodov odvolania pôvodných sťažovateľov proti prvostupňovému rozsudku okresného súdu bolo totiž to, že *„okrem kúpnej zmluvy so žalobkyňou boli uzatvorené aj iné dohody podľa jej požiadaviek, ktoré sústavne menila... V danom prípade to boli dohody o zabezpečení bytu výslovne na základe požiadavky žalobkyne, tieto sa netýkali kúpnej ceny, ani ju nezohľadňovali. Jednoducho sme (pôvodní sťažovatelia, pozn.) akceptovali požiadavky sťažovateľky /ktoré sústavne menila/.“*

Krajský súd pritom tento dôvod uviedol v rekapitulácii odôvodnenia svojho napadnutého rozsudku. Zároveň výslovne uviedol, že vyššia kúpna cena, ktorá nemala podľa jeho názoru spĺňať podmienku písomnej formy, vyplýva *„zo zmluvných dojednaní*

*medzi účastníkmi, a to jednak dohody uzavretej 24. októbra 2000, ako aj z následnej dohody“.* Z toho vyplýva, že krajský súd zjavne prevzal skutkový záver okresného súdu, podľa ktorého existovali aj iné písomné dohody medzi účastníkmi, z ktorých mala vyplývať kúpna cena vyššia, ako tá, ktorá bola uvedená v zmluve z 15. novembra 2000.

Ústavný súd v celom rozsahu zotrúva na svojej konštantnej judikatúre, podľa ktorej súčasťou obsahu základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru je aj právo účastníka 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 obranou proti takému uplatneniu. Všeobecný súd však nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia, a to s ohľadom na to, o aké rozhodnutie ide (meritórne alebo procesné) a v akom štádiu súdneho konania je rozhodnutie vydané. Odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (napr. III. ÚS 209/04, IV. ÚS 112/05, III. ÚS 25/06, IV. ÚS 301/09, IV. ÚS 27/2010). Rovnako Európsky súd pre ľudské práva pripomenul, že súdne rozhodnutia musia v dostatočnej miere uvádzať dôvody, na ktorých sa zakladajú. Článok 6 ods. 1 dohovoru však nemožno chápať tak, že vyžaduje podrobnú odpoveď na každý argument, pričom odvolací súd sa pri potvrdení prvostupňového rozhodnutia môže obmedziť na prevzatie jeho odôvodnenia (Garcia Ruiz proti Španielsku z 21. januára 1999).

V odôvodnení svojho rozsudku sa však krajský súd so zásadnou námietkou sťažovateľov (existenciou vedľajších dojednaní, ktoré vplývajú na povinnosť sťažovateľov plniť žalobkyni, ale nie na kúpnu cenu v zmysle peňažného vyjadrenia) a jej dopadmi na platnosť dotknutého právneho úkonu vôbec nevysporiadal, a ani nezohľadnil tvrdenie, že v čase prevodu nehnuteľnosti ešte žalobkyňa nemala vybratý náhradný byt, ktorý jej mali v zmysle predchádzajúcej dohody zabezpečiť pôvodní sťažovatelia. Navyše, z odôvodnenia napadnutého rozsudku možno vyvodit', že krajský súd zastával tak názor o tom, že vyššia

kúpna cena vyplýva z písomného dojednania medzi stranami (iného ako je zmluva z 15. novembra 2000) zachyteného v písomnej forme, ale zároveň aj názor, že takéto dojednanie o vyššej kúpnej cene nespĺňa podmienku písomnej formy (vo vzťahu k zmluve z 15. novembra 2000). Krajský súd v napadnutom rozsudku tento zásadný rozpor nevysvetlil.

Svoje skúmanie platnosti právneho úkonu krajský súd tak ako pred ním aj okresný súd obmedzil iba na jednu písomnosť (kúpna zmluva z 15. novembra 2000), ktorá podľa neho nevyjadrovala skutočnú vôľu strán. Hoci na rozdiel od okresného súdu vychádzal z toho, že medzi stranami došlo aj k simulácii právneho úkonu, a teda predpokladal existenciu dvoch právnych úkonov, zastierajúceho a zastretého, opomenul sa vyjadriť k tomu, či existencia iných písomných prejavov, ktoré by mohli obsahovať skutočnú vôľu strán, vplýva na jeho záver o neplatnosti ich prejavu vôle, hoci na túto okolnosť v podstate sťažovatelia poukazovali a je taktiež podstatná pre jeho vlastný právny záver. Tieto iné dohody použil tak okresný súd, ako aj krajský súd iba na zistenie výšky skutočnej ceny, ale nie na posúdenie platnosti právneho úkonu (kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností), a to bez toho, aby takýto postup bol náležite vysvetlený.

Podľa prevažujúceho právneho názoru nie je platnosť písomnej zmluvy o prevode nehnuteľností a ani jej účinnosť podmienená zápisom jej vecnoprávnych účinkov do katastra nehnuteľností (R 59/2007, rozsudky najvyššieho súdu sp. zn. 2 Cdo 184/2005 a sp. zn. 2 Cdo 124/2003 (publikované v časopise *Zo súdnej praxe*, č. 1/2006; pozri aj Fekete, I.: *Občiansky zákonník 1. Veľký komentár*, Bratislava: Euroiuris, 2011, s. 379, ako aj nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. I. ÚS 331/1998 z 12. júna 2006), hoci tento výklad nie je jediným možným výkladom a aj iný výklad môže spĺňať podmienky ústavne udržateľného odôvodnenia (porovnaj IV. ÚS 66/2012). Zároveň podľa prevažujúceho názoru právnej praxe tak obligačnoprávne následky zo zmluvy o prevode nehnuteľnosti vznikajú bez ohľadu na zápis jej účinkov v katastri nehnuteľností a iba jej vecnoprávne účinky sú týmto zápisom podmienené. Rovnako ani skutočnosť, že určitá listina nie je vkladuschopná, teda nespĺňa podmienky vyžadované právom na vyvolanie zmeny v katastri nehnuteľností, nevedie sama osebe k záveru o neplatnosti zmluvy

o prevode nehnuteľností. Platnosť zmluvy o prevode nehnuteľnosti sa posudzuje autonómne aj od rozhodnutia o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (porovnaj rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 1 Cdo 96/95 publikovaný pod č. 39 v časopise Zo súdnej praxe, č. 4/1998, s. 77).

Podľa čl. 2 ods. 3 ústavy každý môže konať, čo nie je zákonom zakázané, a nikoho nemožno nútiť, aby konal niečo, čo zákon neukladá.

Ústavný súd zastáva názor, že zmluvné strany môžu v súvislosti s uzatvorením zmluvy o prevode nehnuteľností uzatvoriť aj vedľajšie dohody, ktorými by si upravovali práva a povinnosti súvisiace s prevodom vlastníctva nehnuteľnosti (napríklad dohody o vyst'ahovaní, prehlasovaní energií, ponechaní nábytku alebo zariadenia bytu, rozdelení vedľajších nákladov súvisiacich s odovzdaním nehnuteľnosti a podobne), a keďže tieto dohody nemajú vecnoprávne účinky, netýka sa ich požiadavka vkladu do katastra nehnuteľností. Nie je pritom vylúčené, že by tieto dohody mohli mať vplyv na kúpnu cenu za prevádzanú nehnuteľnosť ako ekonomickú kategóriu zmluvy o prevode nehnuteľností (výška odplaty za prevádzanú nehnuteľnosť). Bez ohľadu na mieru závislosti medzi týmito zmluvami zákon nevyžaduje, aby boli všetky tieto dojednania súčasťou jednej listiny. Ani z § 46 ods. 2 druhej vety Občianskeho zákonníka, podľa ktorej prejavy účastníkov o prevode nehnuteľností musia byť na tej istej listine, nevyplýva, že by mali byť všetky dojednania fakticky alebo právne súvisiace s prevodom nehnuteľnosti obsahom tejto listiny. Právna veda vyjadruje názor, že táto listina by mala obsahovať nepochybne všetky podstatné náležitosti zmluvy (Švestka, J., Spáčil a kol.: Občianský zákoník I, Praha: C. H. Beck, 2008, s. 383; rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22 Cdo 102/1999 z 10. mája 2000).

Zákon výslovne nezakazuje ani také dohody medzi stranami, ktorými by dochádzalo k modifikácii niektorých podmienok zmluvy vrátane tej písomnej zmluvy, na základe ktorej bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, a to ani v prípade, ak by kúpna cena ešte nebola zaplatená (napríklad odpustenie časti ceny, jej započítanie alebo nahradenie povinnosti zaplatiť kúpnu cenu inou formou splnenia). Rovnako zákon nebráni

tomu, aby bola časť odplaty za prevod vlastníctva realizovaná formou zámeny namiesto uhradenia peňažnej sumy, pričom je úlohou všeobecných súdov určiť, či v týchto prípadoch bola uzatvorená nielen kúpna, ale aj zámenná zmluva, a aj vyvodiť právne následky s tým spojené vrátane následkov vo vzťahu k simulácii právneho úkonu. Spôsob realizácie platby za prevod vlastníctva nie je podmienený vecnoprávnymi účinkami zmluvy o prevode vlastníctva a tento dohodnutý spôsob je medzi stranami záväzný (za podmienky, že spĺňa obsahové a formálne náležitosti právneho úkonu) bez ohľadu na to, či je, alebo nie je predmetom návrhu na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu, za ktorý je platba realizovaná.

Ako už ústavný súd uviedol, krajský súd v napadnutom rozsudku skúmal iba platnosť právneho úkonu, ktorý bol zachytený v jedinej písomnosti (kúpna zmluva z 15. novembra 2000), hoci pôvodní sťažovatelia ako účastníci konania poukazovali na to, že existujú aj iné písomnosti obsahujúce dohodu zmluvných strán o povinnostiach sťažovateľov ako kupujúcich (či už v podobe zaplatiť kúpnu cenu, resp. záväzok zabezpečiť pre žalobkyňu náhradný byt podľa jej predstáv), ktoré podľa krajského súdu nespĺňajú podmienku písomnej formy, a zároveň okresný súd aj krajský súd ustálili, že takéto dohody skutočne existujú. Krajský súd pritom nezohľadnil ani možnosť konvalidácie namietaného nedostatku neskorším dojednaním, prípadne možnosť zmeny dojednania o kúpnej cene či nahradenie dojednania o zabezpečení náhradného bytu pre žalobkyňu za povinnosť zaplatiť doplatok kúpnej ceny, na ktoré poukazovali pôvodní sťažovatelia aj svojou námietkou o tom, že následné okolnosti nemajú mať vplyv na platnosť zmluvy (v tomto prípade porovnaj aj rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22 Cdo 2222/2011 z 29. mája 2012, rozhodnutie prevzaté aj z publikácie Fekete, I.: Občiansky zákonník 1. Veľký komentár, Bratislava: Euroiuris, 2011, s. 372).

Najmä v prípade, ak rozhodnutie všeobecného súdu o neplatnosti právneho úkonu, ktorý tvoril podklad na zápis vecného práva do katastra nehnuteľností, bude mať priamy účinok na tento zápis, koná všeobecný súd príliš formalisticky pri aplikovaní § 39, § 40 ods. 1, § 41a ods. 2 či § 46 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka, ako aj § 80 písm. c) OSP spôsobom popierajúcim ich účel a význam, ak obmedzí svoje skúmanie platnosti právneho

úkonu iba na určitú písomnosť, ktorá by mohla predstavovať vyjadrenie časti tohto právneho úkonu, a nezohľadní iné písomnosti, na ktoré účastník konania poukazuje, a ktoré tento predmetný právny úkon dopĺňajú alebo menia, resp. zohľadní ich iba v tom rozsahu, v akom podľa jeho názoru spôsobujú neplatnosť posudzovaného právneho úkonu. Ústavný súd považuje za potrebné uviesť, že krajský súd v tomto konaní nekoná ako súd v správnom súdnictve, rozhodujúci o odvolaní proti rozhodnutiu správneho orgánu o povolení alebo zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva, skúmajúc podklady na tento vklad vrátane existencie a náležitostí vkladuschopnej listiny. Predmetom rozhodovania krajského súdu má byť otázka, či medzi stranami existuje vzťah vyplývajúci z platnej kúpnej zmluvy týkajúci sa nehnuteľností, pričom obsah tohto právneho vzťahu, ako aj podmienky platnosti právneho úkonu, ktorý tento právny vzťah založil, nemuseli byť obsiahnuté iba v kúpnej zmluve z 15. novembra 2000. Aj Občiansky súdny poriadok v § 80 písm. c) uvádza, že návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. Uvedené ustanovenie indikuje, že predmetom skúmania má byť existencia právneho vzťahu ako takého.

Ak krajský súd skutkovo ustálil, že existovala písomná dohoda v súvislosti s predmetom a skutočnou kúpnu cenou, mal na túto dohodu prihliadnúť aj pri zisťovaní, či sú splnené podmienky platnosti právneho úkonu – kúpnej zmluvy týkajúcej sa prevodu bytu v rámci konania o určení, či tu právny vzťah je alebo nie je. Rovnako v prípade, ak (na rozdiel od okresného súdu) aplikoval na posúdenie platnosti zmluvy z 15. novembra 2000 pravidlá o platnosti simulovaných právnych úkonov, mal v takom istom rozsahu zohľadniť existenciu iných takýchto dohôd pri zisťovaní, či zastretý úkon (úkon, ktorý strany skutočne chceli) spĺňa zákonom vyžadované podmienky obsahu a formy.

V tejto súvislosti vyznieva protirečivo, ak krajský súd vo svojom vyjadrení k sťažnosti, ktoré bolo doručené ústavnému súdu 10. septembra 2012, uviedol, že v čase uzatvorenia zmluvy (zrejme zmluva z 15. novembra 2000, pozn.) nepochybne trval záväzok sťažovateľov zabezpečiť náhradný byt pre žalobkyňu. Takýto záver ale predpokladá, že pôvodná dohoda bola platná, inak by záväzok zabezpečiť náhradný byt nemohol trvať. Krajský súd teda aj vo svojom vyjadrení predpokladal, že zmluvné strany medzi sebou

platne dohodli zmluvu, ktorej predmetom bol byt a z ktorej vyplývajú práva a povinnosti medzi stranami.

Ústavný súd považoval za potrebné osobitne sa vyjadriť aj k námietke pôvodných sťažovateľov proti záveru krajského súdu, ktorým sa stotožnil so záverom okresného súdu, podľa ktorého je kúpna zmluva z 15. novembra 2000 neplatná aj v dôsledku obchádzania daňových povinností predávajúcou, teda žalobkyňou.

Ústavný súd aj v tomto prípade vychádza z toho, že práve všeobecné súdy majú právomoc vykladať a aplikovať zákony vrátane daňových predpisov a ústavný súd posudzuje iba ústavnú udržateľnosť takého výkladu.

Ako už ústavný súd uviedol, obchádzanie zákona spočíva vo vylúčení právne záväzného pravidla správania sa zámerným použitím prostriedkov, ktoré samy osebe nie sú zákonom zakázané, v dôsledku čoho sa nastolený stav javí z hľadiska pozitívneho práva ako nenapadnuteľný. Konanie in fraudem legis predstavuje postup, keď sa niekto správa formálne podľa práva, ale tak, aby zámerne dosiahol výsledok právnu normou zakázaný alebo nepredvídaný a nežiaduci. K obchádzaniu zákona dôjde v prípade, keď právny úkon nie je v priamom rozpore so zákonom, ale svojimi účinkami a najmä svojím účelom zákon, jeho ciele a zmysel (ratio legis) obchádza (III. ÚS 314/07).

Okresný súd uviedol, že *„právny úkon je neplatný aj v súlade s ust. § 39 OZ, nakoľko dojednaním kúpnej zmluvy vo výške znaleckého posudku v rozpore so skutočnou vôľou účastníkov a nie vo výške dojednanej kúpnej ceny účastníkmi ústne, došlo k obchádzaniu zákona o dani z prevodu a prechodu nehnuteľnosti“*. Krajský súd sa v napadnutom rozsudku stotožnil s odôvodnením rozsudku okresného súdu v plnom rozsahu bez toho, aby sa k otázke obchádzania daňových predpisov osobitne vyjadril.

Z uvedeného možno vyvodiť, že okresný súd si osvojil úvahu, podľa ktorej ak strany uviedli v písomnej zmluve, ktorá bola podkladom na vklad do katastra nehnuteľností, nižšiu sumu, ako tú, ktorú si strany skutočne dohodli ako plnenie za prevod nehnuteľnosti, obišli

daňový predpis. Uvedením nižšej sumy ako bola dohodnutá, mali zmluvné strany podľa názoru okresného súdu zrejme privodiť právny následok v podobe nižšej daňovej povinnosti žalobkyne a správať sa tak formálne podľa práva, aby dosiahli výsledok právnou normou zakázaný alebo nepredvídaný a nežiaduci. Záver, ku ktorému dospel okresný súd a ku ktorému sa následne priklonil aj krajský súd v napadnutom rozsudku, v podstate predpokladá, že na určenie výšky dane z prevodu a prechodu nehnuteľnosti sú formálne rozhodujúce podmienky uvedené v zastierajúcom (simulovanom) právnom úkone, a nie v kúpnej zmluve.

Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 318/1992 Zb. o dani z dedičstva, dani z darovania a dani z prevodu a prechodu nehnuteľností v znení neskorších predpisov účinného v čase realizácie prevodu nehnuteľnosti (ďalej len „zákon č. 318/1992 Zb.“) základom dane je odplata, prípadne úhrada za nehnuteľnosť, pričom sa vychádza z dohodnutej ceny, minimálne však z ceny zistenej podľa osobitných predpisov.

Podľa § 2 ods. 6 zákona č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov účinného v čase realizácie prevodu nehnuteľnosti sa pri uplatňovaní daňových predpisov v daňovom konaní berie do úvahy vždy skutočný obsah právneho úkonu alebo inej skutočnosti rozhodujúcej pre určenie alebo vybratie dane.

Z citovaného ustanovenia zákona č. 318/1992 Zb. vyplýva, že pri určovaní základu dane sa vychádza z dohodnutej ceny. Ak okresný súd a následne krajský súd dospeli k záveru, že strany v zmluve z 15. novembra 2000 uviedli nižšiu kúpnu cenu za nehnuteľnosť, ako bola medzi nimi skutočne dohodnutá, mali uviesť, prečo by malo týmto spôsobom dôjsť k určeniu nižšej daňovej povinnosti predávajúcej (žalobkyňi), keďže základ dane sa v zmysle uvedeného ustanovenia zákona č. 318/1992 Zb. vypočíta práve podľa sumy skutočne dohodnutej medzi stranami. Daňová povinnosť vzniká naplnením zákonom ustanovených právnych predpokladov, pričom aj citované ustanovenie zákona č. 318/1992 Zb. berie do úvahy skutočný obsah právneho úkonu, a nie iba ten navonok prezentovaný. Preto by ani uvedenie inej ceny v zmluve z 15. novembra 2000 nemalo viesť

k zníženiu daňovej povinnosti (a tým k obchádzaniu daňových predpisov), keďže strany ňou nemohli ovplyvniť výšku daňovej povinnosti, ale len sťažiť jej zistenie.

Odôvodnenie napadnutého rozsudku krajského súdu je podľa názoru ústavného súdu nepresvedčivé a nezodpovedá požiadavkám na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia. Krajský súd pochybil a nepostupoval ústavne udržateľným spôsobom, ak neodôvodnil, prečo aplikoval daňové predpisy takým spôsobom, ktorý vedie k neplatnosti právneho úkonu, a osobitne to, prečo uvedením nižšej kúpnej ceny ako bola dohodnutá cena malo dôjsť k obchádzaniu predmetného daňového predpisu, hoci ten viaže daňovú povinnosť na dohodnutú cenu. Princíp spravodlivosti vyžaduje zohľadniť už uvedenú okolnosť, že z pohľadu daňového práva mala mať z uvedenia nižšej kúpnej ceny výhody práve a iba predávajúca – žalobkyňa, ktorá sa neskôr žalobou dovoľavala určenia neplatnosti zmluvy, v ktorej bola uvedená táto kúpna cena.

Ústavný súd navyše podotýka, že pri posudzovaní následkov obchádzania daňových predpisov je potrebné skúmať, či daňové predpisy definujú kogentné pravidlá, ako aj ich účel, a v prípade, ak áno, či porušenie týchto pravidiel alebo ich účelu vedie k neplatnosti tohto úkonu, ako aj to, aký iný právny následok možno na takýto právny úkon aplikovať – napríklad zvýšenie daňovej povinnosti (pozri Nováková, P., Lichnovský, O.: Obcházení zákona ve věcech daňových. In Právní rozhledy, 4/2008). Pre ilustráciu ústavný súd uvádza, že napríklad podľa rakúskej judikatúry vzťahujúcej sa na rovnaké zákonné východiská posudzovania obchádzania zákona udanie nižšej ceny ako bola skutočne dojednaná cena na účel zavádzania daňového úradu nespôsobuje neplatnosť zmluvy a ani neoprávňuje na domáhanie sa vrátenia sumy, ktorú kupujúci zaplatil nad rámec ceny, uvedenej v zmluve [rozhodnutie Rakúskeho najvyššieho súdneho dvora (ďalej len „OGH“) sp. zn. 1 Ob 483/51 z 11. júla 1951, obdobne aj OGH sp. zn. 6 Ob 200/74 z 3. apríla 1975].

Ústavný súd navyše uvádza, že samotná skutočnosť, že jedna zo zmluvných strán by nepriznala voči daňovým orgánom údaje potrebné na určenie základu alebo výšky dane, ktorú je povinná zaplatiť, alebo nezaplatila v ustanovenej výške daň, ktorú právny poriadok spája s určitým právnym úkonom, resp. s plnením, ešte sama osebe nevedie k záveru

o neplatnosti tohto právneho úkonu. Taktiež bez ohľadu na to, za akých podmienok vedie porušenie daňových predpisov k neplatnosti súkromnoprávneho úkonu, nie je v daňovom práve vylúčené, aby boli aj s takým právnym úkonom, ktorý je z pohľadu súkromného práva neplatný, spojené daňovo-právne účinky, ako s platným právnym úkonom (porovnaj napríklad rozsudok Najvyššieho správneho súdu Českej republiky č. k. 9 Afs 81/2010-180 z 31. marca 2011).

Nad rámec uvedeného ústavný súd ešte dodáva, že krajský súd by pri posudzovaní neplatnosti kúpnej zmluvy o prevode bytu mal zohľadniť aj celkový kontext neplatnosti právneho úkonu z dôvodu nedostatku formy a jej právne následky, osobitne § 455 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého „Za bezdôvodné obohatenie sa nepovažuje, ak bolo prijaté plnenie... dlhu neplatného len pre nedostatok formy.“. Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že dlh, ktorý je plnený (v okolnostiach danej veci na jednej strane zaplatenie kúpnej ceny) a je neplatný iba z dôvodu nedostatku formy (teda vyplýva z právneho úkonu neplatného iba z dôvodu nedostatku formy), nepredstavuje bezdôvodné obohatenie. V tomto prípade by tak mohlo dôjsť aj k nemožnosti domáhať sa vydania bezdôvodného obohatenia v dôsledku toho, že dôvodom neplatnosti je práve nedostatok písomnej formy a právne následky takého rozhodnutia by boli sporné. Ústavný súd považoval za potrebné poukázať na tento aspekt aj napriek tomu, že v právnej vede nie je ustálené, či plnenie dlhu neplatného iba z dôvodu nedostatku formy vedie alebo nevedie ku konvalidácii právneho úkonu (v prospech konvalidácie pozri Melzer, F.: Právní jednání a jeho výklad. Brno: Václav Klemm, 2009, s. 108, v neprospech pozri Novotná, M. In Lazar, J. a kol: Občianske právo hmotné. I. diel. Bratislava: Iura Edition, 2010, s. 378), a ústavný súd nezistil ani to, že by k danej problematike existovalo jednotné stanovisko v judikatúre všeobecných súdov.

Ústavný súd z uvedených dôvodov zastáva názor, že ak všeobecný súd pri zisťovaní platnosti právneho úkonu o prevode nehnuteľností alebo pri zisťovaní, či je zastretý právny úkon platný, nezohľadnil iné dojednania medzi stranami, ktoré by mohli spĺňať podmienky obsahu a formy vyžadovanej právnym poriadkom, hoci existenciu takýchto písomných prejavov vôle v konaní sám ustálil a na ich použitie sa účastníci odvolávali (teda preferoval bez presvedčivého odôvodnenia neplatnosť právneho úkonu, ktorá by mohla bez ďalšieho

viest' k zmene v katastri nehnuteľností a zásadne zasiahnuť do majetkového postavenia strán, resp. vôbec nezohľadnil možné nespravodlivé dôsledky jeho spôsobu aplikácie právnej úpravy spojené s neplatnosťou právneho úkonu), postupoval príliš formalisticky, v dôsledku čoho napadnutý rozsudok možno označiť za arbitrárny, zjavne neodôvodnený a ústavne neudržateľný. Závery, ku ktorým krajský súd v napadnutom rozsudku dospel, vyznievajú nepresvedčivo a jednostranne na ujmu sťažovateľov. Tým došlo podľa názoru ústavného súdu zo strany krajského súdu k porušeniu základného práva sťažovateľov podľa čl. 46 ods. 1 ústavy, ako aj práva podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru.

### III.

Ak ústavný súd pri rozhodovaní o sťažnosti fyzickej osoby alebo právnickej osoby podľa čl. 127 ods. 2 ústavy vysloví, že k porušeniu práva alebo slobody došlo právoplatným rozhodnutím, opatrením alebo iným zásahom, prípadne nečinnosťou, zruší také rozhodnutie, opatrenie alebo iný zásah, prípadne prikáže tomu, kto právo alebo slobodu porušil, aby vo veci konal. Ústavný súd môže zároveň vec vrátiť na ďalšie konanie, zakázať pokračovanie v porušovaní základných práv a slobôd alebo ľudských práv a základných slobôd vyplývajúcich z medzinárodnej zmluvy, ktorú Slovenská republika ratifikovala a bola vyhlásená spôsobom ustanoveným zákonom, alebo ak je to možné, prikázať, aby ten, kto porušil práva alebo slobody podľa odseku 1, obnovil stav pred porušením.

S ohľadom na to, že ústavný súd sťažnosti vyhovel a rozhodol, že krajský súd napadnutým rozsudkom porušil základné právo sťažovateľov podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a právo podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru, napadnutý rozsudok krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie podľa § 56 ods. 3 písm. b) zákona o ústavnom súde.

Úlohou krajského súdu bude v ďalšom priebehu odvolacieho konania znova posúdiť a rozhodnúť o určení platnosti právneho úkonu takým spôsobom, ktorý bude ústavne konformný a bude v súlade s právnymi názormi ústavného súdu vyslovenými v bode II.2 tohto nálezu. Ústavný súd v tejto súvislosti zdôrazňuje, že opätovné prerokovanie veci

krajským súdom nemusí nevyhnutne vyústiť do záveru o vyhovení odvolaniu sťažovateľov, ale pôjde o to, aby krajský súd k námietkam sťažovateľov, ktoré formulovali tak v odvolaní, ako aj v sťažnosti adresovanej ústavnému súdu, zaujal ústavne akceptované a udržateľné právne názory.

Podľa § 36 ods. 2 zákona o ústavnom súde ústavný súd môže v odôvodnených prípadoch podľa výsledku konania uznesením uložiť niektorému účastníkovi konania, aby úplne alebo sčasti uhradil inému účastníkovi konania jeho trovy.

Podľa § 31a zákona o ústavnom súde a § 149 OSP ústavný súd napokon rozhodol aj o úhrade trov konania sťažovateľov, ktoré im vznikli v súvislosti s ich právnym zastúpením pred ústavným súdom advokátom JUDr. D. H., uplatnených v sťažnosti, ktoré vyčíslili v sume 261,82 €.

Ústavný súd zistil, že uplatnená suma trov právneho zastúpenia je nižšia než suma vypočítaná podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov, a preto priznal sťažovateľom úhradu trov konania v požadovanej výške.

Úhradu trov konania je krajský súd povinný zaplatiť na účet právneho zástupcu sťažovateľov (§ 31a zákona o ústavnom súde v spojení s § 149 OSP).

Vzhľadom na čl. 133 ústavy toto rozhodnutie nadobúda právoplatnosť dňom jeho doručenia účastníkom konania.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozhodnutiu nemožno podať opravný prostriedok.

V Košiciach 22. novembra 2012