

### U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcov **1/ D. H.**, bývajúceho v S., **2/ M. U.**, bývajúcej v B., v dovolacom konaní obaja zastúpení JUDr. M. H., advokátkou, advokátska kancelária so sídlom v B., proti žalovanej **JUDr. E. Z.**, bývajúcej v S., v dovolacom konaní zastúpenej JUDr. R. H., advokátom, advokátska kancelária so sídlom v B., **o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy**, vedenej na Okresnom súde Bratislava III pod sp.zn. 21 C 122/2004, o dovolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 10. apríla 2006 sp.zn. 5 Co 48/2006, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 10. apríla 2006 sp.zn. 5 Co 48/2006 **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

### O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Bratislava III rozsudkom z 9. decembra 2005 č.k. 21 C 122/2004-136 určil, že kúpna zmluva zo dňa 4.2.2004, ktorej vklad do Katastra nehnuteľností B., Správa katastra S., bol povolený dňa 24.2.2004 pod číslom V., je neplatná. Žalovanej uložil povinnosť nahradiť žalobcom trovy konania v sume 33 797,-- Sk do troch dní od právoplatnosti rozsudku. V časti žaloby, ktorou sa žalobcovia domáhali určenia spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v kat. úz. S. parc. č. X., orná pôda o výmere X. m<sup>2</sup> a parc. č. X., orná pôda o výmere X. m<sup>2</sup>, každý v podiele jednej polovice k celku, konanie zastavil. V odôvodnení rozhodnutia o tejto časti žaloby uviedol, že žalobcovia ju vzali účinne späť. V zmysle § 96 ods. 1 a 3 O.s.p. bolo preto potrebné konanie v tejto časti zastaviť. Rozhodnutie v časti o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy oprel o zistenia, že žalobcovia splnomocnili žalovanú plnomocenstvom z 3.12.2003 na zastupovanie pri uplatnení a vydaní reštitučného nároku, týkajúceho sa ich poľnohospodárskych pozemkov pred Okresným úradom v Senci, odborom pozemkovým,

poľnohospodárstva a lesného hospodárstva a pred Slovenským pozemkovým fondom a na ich zastupovanie ohľadne prípadného predaja náhradných pozemkov (v tejto časti považoval plnú moc za nejasnú a neurčitú, lebo presne nešpecifikuje pozemky, ktoré mali byť predmetom prevodu), že žalovaná v mene žalobcov ako nadobúdateľov uzatvorila dňa 19.12.2003 so Slovenským pozemkovým fondom ako prevodcom zmluvu o bezodplatnom prevode vlastníctva, okrem iných aj k sporným pozemkom a že následne kúpnu zmluvou zo 4.2.2004 žalovaná v mene žalobcov ako predávajúcich odpredala sama sebe ako kupujúcej vyššie označené pozemky za kúpnu cenu 700 000,-- Sk. Keďže žalovaná urobila právny úkon len s cieľom získať značný prospech pre seba na úkor žalobcov (pozemky, ktoré kúpila, mali oveľa vyššiu reálnu hodnotu) a z dôvodu, že prekročila svoje oprávnenie konať za splnomocniteľov, dospel k právnemu názoru, že právny úkon odporuje zákonu, obchádza ho a prieči sa dobrým mravom a teda, že je v rozpore s ustanovením § 39 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ). Žalobe o určenie jeho neplatnosti preto vyhovel. Rozhodnutie o náhrade trov konania odôvodnil s poukazom na ustanovenie § 142 ods. 1 O.s.p.

Krajský súd v Bratislave rozsudkom z 10. apríla 2006 sp.zn. 5 Co 48/2006 na odvolanie žalovanej rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti zmenil tak, že žalobu zamietol a uložil žalobcom povinnosť zaplatiť žalovanej náhradu trov konania v sume 102 535,20 Sk do rúk JUDr. R. H. do troch dní. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že plnomocenstvo z 3.12.2003 udelené žalobcami žalovanej, nie je generálnym plnomocenstvom, keď oprávnenie žalovanej konať bolo obmedzené výlučne na uplatnenie reštitučného nároku žalobcov a v prípade uzavretia bezodplatného prevodu k náhradným pozemkom, na predaj týchto pozemkov za žalobcami stanovenú kúpnu cenu (žalobcovia odpredaj podmienili určením minimálnej kúpnej ceny). Takto vymedzený obsah plnomocenstva považoval za zodpovedajúci kritériám určitosti a zrozumiteľnosti právneho úkonu. Žalovaná v čase robenia právnych úkonov postupovala striktne v rozsahu oprávnenia vyplývajúceho z plnomocenstva z 3.12.2003. Oprávnenia, ako boli vymedzené v plnej moci, neprekročila ani pri disponovaní s pozemkami, a ani pri dojednávaní kúpnej ceny (kúpna cena pozemkov v sume 700 000,-- Sk prevyšovala žalobcami určenú minimálnu kúpnu cenu). Považoval preto za nepreukázané tvrdenia žalobcov, podľa ktorých žalovaná konajúca v ich mene dohodla kúpnu cenu nie podľa predstáv žalobcov, že jej konanie bolo v neprospech žalobcov, resp. že sa na ich úkor obohatila. Na rozdiel od súdu prvého stupňa dospel k právnemu názoru, že kúpna zmluva bola urobená v súlade s ustanovením § 37 OZ a že išlo o právny úkon, ktorého predmetom nebolo nemožné plnenie. Keďže jej obsah bol plne

v súlade s vôľou žalobcov, prejavenej v písomnom plnomocenstve, hoci i následne (po urobení právneho úkonu) odvolanom, ide o právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom neodporuje zákonu, ani zákon neobchádza a neprieči sa ani dobrým mravom (§ 39 OZ). Rozsudok okresného súdu preto v napadnutej časti podľa § 220 O.s.p. zmenil a žalobu žalobcov ako bezzákladnú zamietol. O náhrade trov konania rozhodol v súlade s ustanovením § 224 ods. 2 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti tomuto rozsudku krajského súdu podali včas dovolanie žalobcovia. Navrhli rozsudok odvolacieho súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. Nesúhlasili s právnym názorom odvolacieho súdu, podľa ktorého obe plnomocenstvá nimi udelené žalovanej sú právnymi úkonmi určitými a zrozumiteľnými. Naďalej trvali na tom, že v plnomocenstve z 3.12.2003 v jeho druhej časti nie sú presne špecifikované parcelné čísla, či už pôvodných pozemkov, ktoré im Okresný úrad v Senci nemohol vydať alebo parcelné čísla náhradných pozemkov, prípadne ich výmery. V tejto časti je preto plnomocenstvo neplatné pre svoju neurčitosť a nezrozumiteľnosť. Na jeho základe žalovaná nemohla platne uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorou v ich mene previedla na seba vlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam. Okrem toho uviedli, že žalovaná kúpnu zmluvu zo 4.2.2004 uzatvorila vo svoj prospech potom, čo vedela, že hodnota náhradných pozemkov sa zvýšila na sumu cca 70 000 000,-- Sk. V čase uzavretia kúpnej zmluvy jej bolo známe, že tieto pozemky sú na základe pripravovaného územného plánu určené na vybudovanie logistického parku pri diaľnici z Bratislavy do Senca. Z tohto dôvodu s nimi o predaji pozemkov nekomunikovala a neinformovala ich, či nejaký kupec prejavuje záujem o kúpu týchto pozemkov, vrátane nej samej, akú kúpnu cenu záujemcovia za pozemky ponúkajú a pod. Naopak, bez ich vedomia vyhotovila a podpísala za nich kúpnu zmluvu a predložila ju na zápis do katastra, o čom sa dozvedeli len náhodným spôsobom. Takéto konanie žalovanej je konaním v rozpore s dobrými mravmi, z ktorého dôvodu kúpna zmluva zo 4.2.2004 je neplatná v zmysle § 39 OZ. Odvolací súd dospel preto k nesprávnemu právnemu záveru, že kúpna zmluva sa neprieči ani dobrým mravom. Namietali tiež, že odvolací súd porušil zásadu rovnosti účastníkov, keď na pojednávaní konanom 10. apríla 2006 vypočul žalovanú v ich neprítomnosti, pričom žalovaná uviedla tvrdenia, ktoré sa nezakladajú na pravde a ku ktorým sa nemali možnosť vyjadriť.

Žalovaná vo vyjadrení k dovolaniu uviedla, že odvolací súd považoval správne plnomocenstvo z 3.12.2003 za platný právny úkon, lebo aj v jeho druhej časti zodpovedá kritériám jasnosti, určitosti a zrozumiteľnosti právneho úkonu. Za neopodstatnenú považoval

aj námietku žalobcov, že krajský súd porušil zásadu rovnosti účastníkov konania tým, že im nezabezpečil rovnaké možnosti na uplatnenie ich procesných práv. Žalobcovia totiž aj v konaní pred odvolacím súdom žiadali, aby súd konal a rozhodol v ich neprítomnosti. Odvolací súd teda zabezpečil dovolateľom možnosť zúčastniť sa na pojednávaní. Bolo len na vlastnom slobodnom rozhodnutí dovolateľov, či toto právo využijú alebo nie.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.), po zistení, že dovolanie podali účastníci konania proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania preskúmal napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu v rozsahu vyplývajúcom z § 242 ods. 1 O.s.p. a dospel k záveru, že ho treba zrušiť.

V posudzovanej veci je predmetom konania žaloba žalobcov o určenie neplatnosti právneho úkonu, konkrétne kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností uzavretej účastníkmi konania 4.2.2004, ktorej vklad do Katastra nehnuteľností B., Správa katastra S., bol povolený dňa 24.2.2004 pod číslom V..

Odvolací súd, skúmajúc platnosť kúpnej zmluvy len z dôvodov žalobcami uplatnených, založil svoje rozhodnutie na skutkovom závere, že žalovaná v čase robenia právnych úkonov (teda aj uzavretia kúpnej zmluvy) postupovala striktnie v rozsahu oprávnenia vyplývajúceho z plnomocenstva z 3.12.2003, včítane dispozície s pozemkami a dojednávania kúpnej ceny. Za nepreukázané považoval tvrdenia žalobcov, podľa ktorých žalovaná konajúca v ich mene dohodla kúpnu cenu nie podľa ich predstáv, že jej konanie bolo v ich neprospech, resp. že sa na ich úkor obohatila. Dospel preto k právnomu názoru, že kúpna zmluva bola urobená v súlade s ustanovením § 37 OZ, ako aj ustanovením § 39 OZ.

Občianske súdne konanie je ovládané zásadou prejednávajúcou, ktorá je v § 101 ods. 1 O.s.p. vyjadrená tak, že účastníci sú povinní prispieť k tomu, aby sa dosiahol účel konania najmä tým, že pravdivo a úplne opíšu všetky potrebné skutočnosti a označia dôkazné prostriedky. Ustanovenie § 120 ods. 1 veta prvá O.s.p. následne stanovuje, že účastníci sú povinní označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Účastníci konania teda majú povinnosť tvrdenia a povinnosť tvrdenie preukázať. Ak účastník neunesie dôkaznú povinnosť, resp. dôkazné bremeno, má to pre neho nepriaznivý následok v tom, že súd pristúpi k vydaniu pre neho nepriaznivého rozhodnutia vo veci.

Absolútna neplatnosť právneho úkonu (*negotium nullum*) nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona a hľadá sa naň, ako by nebol urobený. Na absolútnu neplatnosť prihliada súd (alebo iný štátny orgán) aj bez návrhu (*ex officio*). Keďže dôvody neplatnosti sú rozmanité, v konaní, v ktorom súd posudzuje platnosť právneho úkonu na návrh účastníka, nie je povinný z úradnej moci skúmať všetky skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Najmä, nie je povinný bez ďalšieho skúmať neplatnosť z dôvodov, ktorých základ je na strane subjektu dovolávajúceho sa neplatnosti právneho úkonu (nedostatok slobody a vážnosti vôle, rozpor s dobrými mravmi a pod.). Ak však za konania vyšli najavo také skutočnosti, ktoré spôsobujú absolútnu neplatnosť právneho úkonu, súd musí na ne vždy prihliadnuť bez ohľadu na to, ktorá z obligatórnych náležitostí právneho úkonu je dôvodom neplatnosti postihnutá. K vadám právneho úkonu, ak vyšli v priebehu konania najavo, je teda súd povinný bez návrhu prihliadnuť aj vtedy, ak vada má za následok, že účastníci uzavreli právny úkon v rozpore s objektívnym právom.

Podľa názoru dovolacieho súdu odvolací súd sa pri posudzovaní platnosti kúpnej zmluvy uvedenými zásadami dôsledne neriadil.

Z obsahu spisu totiž vyplýva, že žalobcovia už v návrhu na začatie konania tvrdili, že žalovaná uzavrela kúpnu zmluvu v ich mene ako predávajúcich na základe nimi udeleného plnomocenstva z 3.12.2003 a odpredala nehnuteľnosti sama sebe ako kupujúcej. Toto tvrdenie žalobcov nepochybne vyplýva aj z obsahu žalobcami predloženej kúpnej zmluvy zo 4.2.2004, ktorú za žalobcov ako predávajúcich a za kupujúcu stranu podpísala žalovaná.

Podľa názoru dovolacieho súdu, ide o skutočnosti, svedčiace o možnom strete záujmov žalovanej v postavení zástupcu, so záujmami žalobcov ako zastúpenými. Ide teda nepochybne o skutočnosti, ktoré vyšli za konania najavo a ktoré by mohli mať za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu.

Podľa § 22 ods. 2 OZ totiž platí, že zastupovať iného nemôže ten, záujmy ktorého sú v rozpore so záujmami zastúpeného.

V tomto zákonom ustanovení sa upravuje jeden z prípadov, v ktorých zástupca nemôže zastupovať iného. Treba zdôrazniť, že právny úkon urobený zástupcom v rozpore s týmto zákonným ustanovením treba považovať za absolútne neplatný v zmysle § 39 OZ. Odvolací súd mal preto z úradnej moci pristúpiť k skúmaniu platnosti kúpnej zmluvy

zo 4.2.2004 aj z hľadiska, či tento právny úkon nebol urobený v rozpore s ustanovením § 22 ods. 2 OZ, napriek tomu, že žalobcovia sa tohto dôvodu neplatnosti nedovoľovali. Ak tak neurobil, jeho rozhodnutie treba považovať za predčasné a teda nesprávne.

Keďže odvolací súd vôbec neskúmal platnosť právneho úkonu z dôvodu vyplývajúceho z ustanovenia § 22 ods. 2 OZ, skutkový stav veci zistil nedostatočne. Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok odvolacieho súdu preto podľa § 243b ods. 2 O.s.p. zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Pre ďalšie konanie dovolací súd poznamenáva, že rozpor v záujmoch zastúpeného (žalobcovia) a zástupcu (žalovaná) v zmysle § 22 ods. 2 OZ musí v čase uzavretia právneho úkonu reálne existovať a musí byť preukázaný. Pri posudzovaní rozporu medzi záujmami zastúpeného a zástupcu je potrebné vychádzať predovšetkým z povahy konkrétneho právneho úkonu a prihliadnúť tiež na všetky okolnosti danej veci. V prípade odplatného právneho úkonu vo všeobecnosti platí, že predávajúci sa snaží vec odpredať za čo najvyššiu kúpnu cenu a naopak, snahou kupujúceho je, dosiahnuť čo možno najnižšiu kúpnu cenu. V otázke kúpnej ceny preto spravidla existuje rozpor v záujmoch predávajúceho a jeho zástupcu, ak zástupca súčasne vystupuje na strane kupujúceho (výnimka by mohla nastať, ak by zastúpený v dohode o plnej moci stanovil kúpnu cenu napevno – resp. konkrétne, teda uvedením presnej peňažnej sumy alebo iným spôsobom, ktorým ju možno nepochybné určiť).

Pre úplnosť treba dodať, že odvolací súd sa dôsledne nezaoberal ani tvrdeniami žalobcov, z ktorých žalobcovia vyvodzovali, že kúpna zmluva bola uzavretá v rozpore s dobrými mravmi.

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova o trovách pôvodného konania a tiež dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 veta tretia O.s.p.).

**P o u č e n i e :** Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

**V Bratislave 27. júla 2009**

**JUDr. Rudolf Čirč, v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia : Jarmila Uhlířová

