

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	1Obdo/48/2022
Identifikačné číslo spisu:	6119333628
Dátum vydania rozhodnutia:	18.09.2023
Meno a priezvisko:	JUDr. Jana Hullová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2023:6119333628.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Hullovej a členiek senátu JUDr. Miroslavy Janečkovej a JUDr. Eriky Čanádyovej, v spore žalobkyne obchodnej spoločnosti IMBIZ s. r. o., Spišská Nová Ves, Mlynská 39, IČO: 36 176 516, zastúpenej advokátkou JUDr. Miroslavou Slovinskou, Spišská Nová Ves, Štefánikovo námestie 13, proti žalovanej obchodnej spoločnosti AQUARAMA SLOVAKIA, s. r. o., Lučenec, Filákovská cesta 288, IČO: 36 033 294, zastúpenej advokátkou JUDr. Renátou Endrődyovou, Lučenec, Ulica Dr. Herza 26, o zaplatenie 15 360 eur s príslušenstvom, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 41Cob/58/2021-453 z 19. januára 2022, takto

rozhodol:

I. Dovolanie žalobkyne o d m i e t a.

II. Žalovaná má proti žalobkyni nárok na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Lučenec (ďalej aj „súd prvej inštancie“) prvou výrokovou vetou rozsudku č. k. 13Cb/79/2019-371 z 3. júna 2021 zamietol žalobu, ktorou sa žalobkyňa domáhala proti žalovanej zaplatenia 15 360 eur s príslušenstvom titulom plnení z Nájomnej zmluvy o nájme pozemkov, ktorú uzavreli žalobkyňa a právna predchodkyňa žalovanej dňa 24. októbra 2018 (ďalej aj „nájomná zmluva“ alebo „zmluva“). Druhou výrokovou vetou súd prvej inštancie uložil žalobkyni povinnosť nahradiť žalovanej trovy konania v rozsahu 100%. Súd prvej inštancie takto rozhodol na základe posúdenia nájomnej zmluvy ako relatívne neplatného právneho úkonu podľa § 49a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej aj „OZ“), z ktorého stranám nevznikli žiadne práva ani povinnosti. Dospel k záveru, že žalovaná obchodná spoločnosť sa dovolala relatívnej neplatnosti nájomnej zmluvy z dôvodu, že pri jej uzatváraní konala v omyle vychádzajúcim zo skutočnosti, ktorá bola pre uskutočnenie tohto právneho úkonu rozhodujúca a o ktorom strana žalobkyne vedela. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 a ods. 2 Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej aj „CSP“).

2. Na odvolanie žalobkyne Krajský súd v Banskej Bystrici (ďalej aj „odvolací súd“) rozsudkom č. k.

41Cob/58/2021-453 z 19. januára 2022 rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil a žalovanej priznal proti žalobkyni nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%. Odvolací súd konštatoval nedôvodnosť podaného odvolania, keď základnou odvolacou námietkou bolo tvrdenie žalobkyne o nemožnosti aplikácie § 49a OZ v danej veci s tým, že z výsledkov vykonaného dokazovania nemožno dospieť k záveru o relatívnej neplatnosti nájomnej zmluvy a tiež tvrdenie, že omyl žalovanej nemožno kvalifikovať ako právne významný, majúci za následok platné dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Pokiaľ žalobkyňa namietala aj nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozsudku, odvolací súd sa s touto námietkou rovnako nestotožnil, konštatujúc, že rozhodnutie súdu prvej inštancie zodpovedá požiadavkám, ktoré judikatúra Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej aj „ÚS SR“) kladie na odôvodnenie rozhodnutia. Zdôraznil, že súd prvej inštancie k svojim záverom dospel na základe riadne vykonaného dokazovania a dostatočne zisteného skutkového stavu veci, pričom svoje rozhodnutie riadne odôvodnil, keď uviedol, ktoré skutkové zistenia považoval za podstatné pre právny záver o relatívnej neplatnosti nájomnej zmluvy, z ktorého dôvodu žalobu zamietol. Podrobne pritom opísal, akými úvahami sa riadil pri posudzovaní (ne)platnosti predmetnej nájomnej zmluvy, pričom sa detailne zaoberal okolnosťami, za ktorých došlo k jej podpisu, ako aj vedomosťou žalovanej o tom, že v areáli OS Madaras malo dôjsť k realizácii zamýšľaného (konkurenčného) projektu autoumyvárne. V konaní bola preukázaná vedomosť žalovanej, že autoumyváreň prejde revitalizáciou, spornou však zostala otázka, o akom rozsahu revitalizácie mala žalovaná vedomosť. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní o. i. výsluchom svedkov dospel k správne záveru, že žalovaná nemala vedomosť o rozšírení predmetnej autoumyvárne na 5 boxov, ktorú skutočnosť považovala za podstatnú z hľadiska rozhodovacieho procesu pri uzatváraní nájomnej zmluvy.

3. Odvolací súd ďalej zdôraznil, že len podstatný alebo vyvolaný omyl má za následok neplatnosť právneho úkonu. O podstatný omyl ide vtedy, ak sa týka rozhodujúcej okolnosti, pričom nemusí ísť o podstatnú náležitosť zmluvy, ale môže ísť aj o inú náležitosť, avšak takú, bez ktorej by sa zmluva neuskutočnila a druhá strana o ňom aspoň musela vedieť. Vyvolaný omyl sa môže týkať akejkolvek náležitosti zmluvy, nie len rozhodujúcej. Z nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a právnu predchodkyňou žalovanej odvolací súd zistil, že účelom nájmu bol záväzok nájomcu vybudovať na predmete nájmu za podmienok dohodnutých v zmluve na vlastné náklady stavbu samoobslužnej bezdotykovej autoumyvárne s minimálnym počtom 5 boxov, z ktorých jeden bude portálový a po vybudovaní autoumyvárne túto na vlastné náklady nepretržite prevádzkovať po dobu uvedenú v čl. IV. zmluvy, ako aj prípojky všetkých potrebných inžinierskych sietí a spevnené plochy (odstavné, parkovacie, komunikačné a pod.). Doba nájmu bola dohodnutá na 10 rokov odo dňa platnosti zmluvy. Žalovaná už v odpore proti platobnému rozkazu uviedla, že mala v úmysle vybudovať na prenajatom pozemku samoobslužnú bezdotykovú autoumyváreň pozostávajúcu z 5 boxov a túto ďalej prevádzkovať po dobu uvedenú v nájomnej zmluve, pričom žalobkyni bol tento zámer známy a napriek tomu po uzavretí nájomnej zmluvy deklarovala svoj zámer realizovať v tom istom areáli konkurenčný projekt. Žalovaná mala za to, že ide o skutočnosť tak závažného významu, že keby mala o tomto zámere žalobkyne vedomosť pred uzavretím nájomnej zmluvy, nebola by k jej uzavretiu pristúpila. Žalovaná k odporu pripojila list z 21. februára 2019 adresovaný žalobkyni, v ktorom jej oznámila, že bola uvedená do omylu vo vzťahu ku skutočnostiam, ktoré mali rozhodujúci vplyv na jej rozhodnutie nájomnú zmluvu uzavrieť, keď z jej strany bol jasne deklarovaný záujem na prenajatých pozemkoch vybudovať samoobslužnú autoumyváreň, čo je uvedené aj v nájomnej zmluve s tým, že po uzavretí nájomnej zmluvy na základe skutočností, ktoré jej boli oznámené žalobkyňou, bola nútená konštatovať, že bola uvedená do omylu. Žalovaná poukázala na to, že v januári 2019 jej žalobkyňa zaslala návrh Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve, v ktorom deklaruje realizáciu konkurenčného projektu v tom istom areáli, kde sa nachádzajú pozemky, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy. Žalovaná mala za to, že sa jedná o skutočnosť tak závažného významu, že keby vedela o zámere žalobkyne realizovať v danom území konkurenčný projekt, nebola by k uzavretiu nájomnej zmluvy pristúpila. S poukazom na uvedené mala žalovaná za to, že nájomná zmluva z 24. októbra 2018 je absolútne neplatným právnym úkonom a žalobkyni oznámila, že pozastavila plnenie záväzkov z nej.

4. Odvolací súd ďalej zistil, že v spise sa nachádza nepodpísaný Dodatok č. 1 k nájomnej zmluve, v ktorom je v bode 2 uvedené, že prenajímateľ prehlasuje a nájomca berie na vedomie, že v areáli OC

Madaras môže byť revitalizovaný konkurenčný projekt k projektu nájomcu, a to autoumyváreň, o ktorej bol nájomca vopred informovaný. Podľa bodu 3 zmluvné strany berú na vedomie, že konkurenčná autoumyváreň bude revitalizovaná v rozsahu maximálne 5 umývacích boxov. Predmetný dodatok právna predchodkyňa žalovanej nepodpísala. Žalovaná nespochybňovala, že ju žalobkyňa pred uzavretím nájomnej zmluvy informovala o tom, že v areáli OC Madaras sa už nachádza prevádzka autoumyvárne, ktorú aj skutočne videla s tým, že táto existujúca autoumyváreň pozostávala z 2 boxov a mala úplne iný koncept ako majú autoumyvárne žalovanej a ako sama uviedla, z hľadiska konkurencie nepredstavovala pre žalovanú vážny problém s tým, že v čase uzatvárania nájomnej zmluvy žalobkyňa informovala žalovanú, že pri existujúcej autoumyvárni bude ešte postavená čerpacia stanica PHM, avšak o tom, že by tam mali pribudnúť nové boxy autoumyvárne, ju neinformovala. O komunikácii žalobkyne a žalovanej ohľadne navýšenia boxov svedčí aj pripojená e-mailová komunikácia, podľa ktorej sa strany sporu „bavili“, že pán Q. je dohodnutý na 4 boxoch, čo je oproti súčasným trom miestam navyše o jedno miesto s tým, že je ochotný podpísať konkurenčnú doložku, že v budúcnosti to nebude viac. Zároveň potvrdil, že je to neprijemná situácia, navýšenie o jednu pozíciu môže znamenať zníženie o jednu pozíciu u nás od začiatku sme deklarovali, že tieto 2 boxy dnu + 1 von to nie je problém pre nás ...? Odvolací súd považoval za nepochybné, že žalovaná o stave existujúcej autoumyvárne 2 boxy + 1 a revitalizácii v tomto rozsahu vedela (táto skutočnosť vyplýva aj z komunikácie žalobkyne a právnej predchodkyne žalovanej), pričom e-mailovou komunikáciou bolo v konaní preukázané, že po uzavretí nájomnej zmluvy žalobkyňa informovala právnu predchodkyňu žalovanej, že v areáli OC Madaras sa plánuje realizácia konkurenčného projektu so zámerom zrealizovať 4 boxy pre autoumyváreň. Odvolací súd aj z predloženého nepodpísaného Dodatku č. 1 zistil, že žalobkyňa v ňom dokonca uviedla realizáciu konkurenčnej autoumyvárne, ktorá bude v revitalizovanom rozsahu maximálne 5 umývacích boxov, z čoho nepochybne vyplýva, že žalovaná nebola v čase uzatvárania nájomnej zmluvy informovaná o zámere žalobkyne realizovať v areáli konkurenčný projekt v takomto rozsahu. Keďže o uvedenom zámere sa žalovaná, resp. jej právna predchodkyňa dozvedela až po uzavretí nájomnej zmluvy, jedná sa o podstatnú informáciu z hľadiska rozhodovacieho procesu. Súd prvej inštancie preto rozhodol správne, keď považoval nájomnú zmluvu za relatívne neplatný právny úkon a z tohto dôvodu žalobu zamietol.

5. Na základe uvedeného odvolací súd konštatoval, že námietky žalobkyne uvedené v odvolaní nie sú dôvodné, tieto boli vyvrátené v konaní pred súdom prvej inštancie, ktoré skutočnosti sú v napadnutom rozsudku podrobne uvedené a zdôvodnené. Keďže súd prvej inštancie sa vysporiadal so všetkými aspektami zisteného skutkového stavu a svoje rozhodnutie podrobne odôvodnil, odvolací súd napadnutý rozsudok podľa § 387 ods. 1, ods. 2 CSP ako vecne správny potvrdil. O trovách odvolacieho konania rozhodol podľa § 396 ods. 1 v spojení v § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP tak, že žalovanej, ktorá bola v odvolacom konaní úspešná, priznal proti žalobkyni nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100% s tým, že o výške náhrady rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí (§ 262 ods. 2 CSP).

6. Proti rozsudku odvolacieho súdu podala žalobkyňa (ďalej aj „dovolateľka“) v zákonom stanovenej lehote dovolanie s návrhom, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „dovolací súd“ alebo „NS SR“) napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil, a to prípadne aj spolu s rozsudkom súdu prvej inštancie a vec vrátil na ďalšie konanie. Prípustnosť svojho dovolania vyvodzovala z § 420 písm. f) CSP a súčasne aj z § 421 ods. 1 písm. a) CSP tvrdiac, že v konaní odvolacieho súdu došlo k vade uvedenej v § 420 písm. f) CSP a zároveň napadnuté rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci, ktorým sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu (uznesenie z 29. apríla 2010 sp. zn. 3Cdo/113/2008).

7. Podľa názoru dovolateľky sú rozsudky súdov oboch inštancií nepreskúmateľné pre nedostatok odôvodnenia (§ 220 ods. 2 CSP), čo považuje za porušenie svojho práva na spravodlivý proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky. Odvolaciemu súdu konkrétne vytýkala, že sa podľa § 387 ods. 2 CSP v celom rozsahu stotožnil s odôvodením rozsudku súdu prvej inštancie, pričom nijako nereagoval na ňou riadne vznesenú námietku spočívajúcu v tom, že zo strany žalovanej došlo minimálne k zanedbaniu obvyklej miery opatrnosti, čo podľa ustálenej judikatúry (uznesenie NS SR z 29. apríla

2010 sp. zn. 3Cdo/113/2018) má za následok nemožnosť úspešne sa dovolať relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 49a OZ. Zdôraznila, že v podanom odvolaní poukázala na obsah výpovede konateľa žalovanej pána Q. K., ktorý na pojednávaní dňa 9. januára 2020 uviedol: Niekedy v mesiacoch október alebo november 2018, nie som si istý, musel by som pozrieť, ma kontaktoval môj partner z firmy Oliva, čo je firma, ktorá stavia benzínové čerpacie stanice a parkoviská supermarketov s tým, že podpisujú zmluvu s firmou IMBIZ a ešte aj za účasti firmy Nerta - čo je firma ako naša firma s tým istým predmetom podnikania autoumyvárok - povedali mi, že urobia päť boxov a dve automatické stanice a ešte aj čerpaciu stanicu. Keďže nájomná zmluva bola uzavretá 24. októbra 2018, je podľa názoru dovolateľky zrejmé, že odvolací súd sa mal zaoberať vedomosťou žalovanej o existencii a rekonštrukcii jestvujúcej umyvárne v objekte pred podpisom nájomnej zmluvy, resp. obsahom výpovede konateľa žalovanej, pričom tak neurobil. Otázka aplikácie § 49a OZ je v predmetnej veci kľúčová, keďže žaloba bola zamietnutá pre relatívnu neplatnosť právneho úkonu (nájomnej zmluvy), na základe ktorého bol uplatnený žalovaný nárok. Ani jeden zo súdov zúčastnených na rozhodovaní sa bližšie nevenoval (ne)splneniu podmienky obvyklej miery opatrnosti žalovanej, a teda posúdeniu, či sa jednalo o omyl ospravedlniteľný alebo neospravedlniteľný. Nesprávny procesný postup dovolateľka vytýkala aj súdu prvej inštancie, ktorý sa nijakým spôsobom nevyjadril k ňou vznesenej námietke proti výsluchu svedka pána S. S. dňa 4. mája 2020. Menovaný svedok pred svojou svedeckou výpoveďou predložil písomné vyjadrenie k sporu, datované rovnaký deň ako bol deň pojednávania. Žalobkyňa v súvislosti s tým namietala, že svedok pred svojou výpoveďou písomne reagoval na sporné otázky prejednávanej veci, z čoho je podľa jej názoru zrejmé, že bol s najväčšou pravdepodobnosťou oboznámený s obsahom spisu, čo je pri zachovaní jeho procesného postavenia svedka neprijateľné. Žalobkyňa preto navrhovala, aby súd predmetnú svedeckú výpoveď vyhodnotil ako nedôveryhodnú a účelovú a z týchto dôvodov na ňu neprihliadal. Súd prvej inštancie ani odvolací súd sa uvedenou námietkou nezaoberali a na svedeckú výpoveď menovaného svedka odkazovali ako na dôkaz, svedčiaci v prospech žalovanou tvrdeného omylu, ktorý viedol k relatívnej neplatnosti nájomnej zmluvy, a tým aj k zamietnutiu žaloby v celom rozsahu.

8. Nesprávne právne posúdenie veci videla dovolateľka v nesprávnej aplikácii ustanovenia § 49a OZ a následnom nesprávnom posúdení nájomnej zmluvy ako (relatívne) neplatnej. Podľa jej názoru odvolací súd svoje právne posúdenie veci zúžil len na poukázanie na argumentáciu žalovanej, pričom v bodoch 37 až 40 odôvodnenia napadnutého rozsudku sa nijakým spôsobom nezaoberal argumentáciou žalobkyne (uvedenou v odvolaní) o zanedbaní obvyklej miery opatrnosti zo strany žalovanej a o možnosti konateľa žalovanej zistiť rozhodujúce okolnosti, ktoré mali žalovanú viesť k podpísaniu nájomnej zmluvy. Žalovaná pritom uvedenú argumentáciu použila len ako prostriedok procesnej obrany v konaní, avšak uvedeným neargumentovala po podpise nájomnej zmluvy, a to ani v dobe, v ktorej (podľa vlastného vyhlásenia) už vedela o rekonštrukcii ďalšej umyvárne v rozsahu 5 boxov. Žalovaná nielen že na uvedené nepoukazovala, ale sa správala ako riadny zmluvný partner, keď platila zmluvné nájomné a pokračovala v negociačných procesoch so žalobkyňou ohľadne tzv. inžinieringu. Z výpovede konateľa žalovanej pána Q. K. na pojednávaní dňa 9. januára 2020 podľa názoru dovolateľky nepochybne vyplýva, že žalovaná mala k dispozícii všetky možné a objektívne informácie, s ktorými by, ak by postupovala s obvyklou mierou opatrnosti, mohla domnelému omylu predísť. Žalovaná si nielen že vedela zabezpečiť všetky informácie, s ktorými by dokázala racionálne vyhodnotiť úmysel uzatvoriť predmetnú nájomnú zmluvu, ale z vykonaného dokazovania je zrejmé, že o údajnom omyle aj vedela. Medzi stranami nebolo sporné, že žalobkyňa neskrývala existenciu ďalšej umyvárne, keďže túto sama ukázala žalovanej a rovnako tak ju oboznámila s možnosťou jej rekonštrukcie. Sám konateľ žalovanej uviedol, že ho kontaktoval jeho partner z firmy Oliva, ktorý mu povedal, že idú so žalobkyňou uzavrieť zmluvu spolu s ďalšou spoločnosťou Nerta, ktorú konateľ žalovanej označil ako spoločnosť s rovnakým predmetom podnikania ako má žalovaná. Pri splnení zákonnej podmienky potrebnej miery opatrnosti mala žalovaná všetky možnosti na iniciatívne oboznámenie sa so situáciou v danej lokalite a následné rozhodnutie, či do zmluvy so žalobkyňou „pôjde“ alebo nie. Z vyššie uvedeného - podľa názoru dovolateľky - vyplýva nemožnosť aplikácie § 49a OZ v prejednávanej veci, a to práve pre preukázané zanedbanie obvyklej miery opatrnosti zo strany žalovanej.

9. V ďalšej časti dovolania žalobkyňa vyjadrila nesúhlas s napadnutými rozsudkami. Namietala, že

žalovanú nikdy neuviedla do omylu, pretože táto od začiatku vedela o konkurenčnom objekte, ako aj o možnostiach jeho revitalizácie. Žalobkyňa vždy priamo a otvorene komunikovala so žalovanou o všetkých skutočnostiach týkajúcich sa tzv. konkurencie, pričom reakcia žalovanej pred aj po podpise nájomnej zmluvy bola taká, že vzhľadom na ich používanú technológiu a možnosť umývania nákladných motorových vozidiel, ďalší projekt v tom istom areáli pre nich nemôže predstavovať konkurenciu. Nemožno súhlasiť ani s tvrdením súdu prvej inštancie, že žalobkyňa zamlčala podstatné skutočnosti, a to projekt konkurenčnej umyvárne a jej rekonštrukcie. Dôkazom toho, že žalobkyňa bola vždy maximálne súčinná vo vzťahu k žalovanej, je jej vôľa na základe požiadavky žalovanej negociovat' dodatok k nájomnej zmluve. Žalobkyňa v tejto súvislosti poukázala na e-mailovú komunikáciu, ktorá bola predložená počas dokazovania na súde prvej inštancie, podľa ktorej pán Roberto je dohodnutý na 4 boxoch, čo je oproti súčasným trom miestam navyše o jedno miesto s tým, že je ochotný podpísať konkurenčnú doložku, že v budúcnosti to nebude viac. Z citovanej mailovej komunikácie je podľa názoru žalobkyne možné dospieť k záveru, že v prípade, ak by konkurenčná umývaňa mala 5 boxov, spôsobuje to dôvod relatívnej neplatnosti právneho úkonu, avšak 4 boxy by žalovanej nevadili. Uvedený záver, podľa ktorého sú 4 boxy pre žalovanú „v poriadku“, ale prípadných 5 boxov už zakladá omyl a dovolanie sa relatívnej neplatnosti nájomnej zmluvy, žalobkyňa v konaní opakovane namietala, avšak žiadny zo súdov sa predmetnou námietkou, a teda mierou proporcionality medzi akceptovanými 4 boxami a hypotetickými 5 boxmi z pohľadu aplikácie § 49a OZ nezaoberal, v čom žalovaná rovnako vidí zásah do jej práva na spravodlivý proces. Postoj a systém vedenia obrany žalovanej označila žalobkyňa za tendenčný, s cieľom vyhnúť sa plneniu povinností z riadne uzavretej nájomnej zmluvy. Poukázala na konanie žalovanej, ktorá od podpisu nájomnej zmluvy až po vynesenie napadnutého rozsudku „skúšala“ všetky možné dôvody neplatnosti predmetnej zmluvy, avšak akosi opomenula fakt, že sa spoločne so žalobkyňou aktívne zúčastňovala na negociovaní jej obsahu. Žalobkyňa považuje za nespravodlivé, aby žalovaná „profitovala“ z § 49a OZ, ktorý sa má aplikovať vo veľmi ojedinelých prípadoch, a to za vysokej miery zachovania princípu spravodlivosti voči obom zmluvným stranám. Ak by aj súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalovaná bola uvedená do omylu, nie je možné tento omyl - vzhľadom na vykonané dokazovanie - kvalifikovať ako právne významný, majúci za následok platné dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Žalobkyňa v tejto súvislosti zdôraznila obchodnoprávny charakter vzťahu medzi sporovými stranami ako podnikateľskými subjektami pri ich podnikateľskej činnosti. Bolo preto povinnosťou žalovanej postupovať s obvyklou mierou opatrnosti, pričom na to mala všetky dostupné možnosti, keďže spoločnosť s rovnakým predmetom podnikania je na Slovensku málo. Navyše sama žalovaná potvrdila, že jej partnerom je spoločnosť Oliva. Vzhľadom na uvedené nie je možné dospieť k záveru, že žalovaná vyvinula aspoň obvyklú mieru opatrnosti, aká sa od nej vzhľadom na okolnosti prípadu dá očakávať.

10. K dovolaniu žalobkyne zaslala žalovaná vyjadrenie, na ktoré však dovolací súd neprihliadal, keďže bolo podané oneskorene. Zo spisu vyplýva, že dovolanie žalobkyne spolu s výzvou na vyjadrenie sa k nemu v lehote 10 dní od doručenia výzvy bolo právnej zástupkyňi žalovanej doručené 12. júla 2022 (utorok), o čom svedčí elektronická doručka na č. I. spisu 532. Posledný deň súdom určenej 10-dňovej lehoty pripadol na piatok 22. júla 2022. Nahliadnutím do elektronického súdneho spisu sa dovolaciemu súdu síce nepodarilo zistiť, kedy presne bolo vyjadrenie žalovanej podané, avšak k jeho autorizácii právnou zástupkyňou žalovanej došlo 31. augusta 2022, čo je najskorší možný deň, kedy mohlo byť vyjadrenie zároveň odoslané do elektronickej schránky súdu prvej inštancie. Keďže sa tak stalo už po uplynutí súdom určenej lehoty na podanie vyjadrenia, podľa § 436 ods. 3 vety druhej CSP sa na predmetné vyjadrenie neprihliada.

11. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 35 CSP), po zistení, že dovolanie podala včas strana sporu, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), zastúpená v súlade s ustanovením § 429 ods. 1 CSP, bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 443 CSP a contrario) skúmal najskôr to, či dovolanie smeruje proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť dovolaním.

12. Dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok, ktorým nemožno napadnúť každé rozhodnutie odvolacieho súdu. Podľa ustanovenia § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. Prípady, v ktorých je dovolanie proti rozhodnutiu odvolacieho súdu

prípustné, sú taxatívne vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP. Otázka posúdenia, či sú alebo nie sú splnené podmienky, za ktorých sa môže dovolacie konanie uskutočniť, patrí do výlučnej právomoci dovolacieho súdu.

13. V posudzovanom prípade žalobkyňa prípustnosť svojho dovolania vyvodzovala z ustanovení § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. a) CSP. Jej hlavnou dovolacou námietkou bolo tvrdenie, že žalovaná sa nemôže s úspechom dovolávať relatívnej neplatnosti nájomnej zmluvy podľa § 49a OZ, keďže pri jej uzatváraní nepostupovala s obvyklou mierou opatrnosti, ktorú od nej možno požadovať tak, ako to predpokladá ustálená judikatúra dovolacieho súdu, konkrétne uznesenie NS SR sp. zn. 3Cdo/113/2018 z 29. apríla 2010. Keďže žalobkyňa rovnakú námietku uplatnila už v odvolaní proti rozsudku súdu prvej inštancie a odvolací súd sa ňou nezaoberal, konal v rozpore s ustanovením § 387 ods. 2 CSP a ním vydané rozhodnutie je pre nedostatok riadneho odôvodnenia nepreskúmateľné, porušujúce právo žalobkyne na spravodlivý proces, čo predstavuje tzv. vadu zmätočnosti podľa § 420 písm. f) CSP. Nesprávne právne posúdenie veci, ktorým sa (nielen) odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu [§ 421 ods. 1 písm. a) CSP], spočíva podľa názoru dovolateľky v tom, že ustanovenie § 49a OZ nemalo byť v danej veci vôbec aplikované, a to pre (údajne) preukázané zanedbanie obvyklej miery opatrnosti zo strany žalovanej, v ktorej možnostiach bolo zabezpečiť si informácie potrebné na to, aby dokázala racionálne vyhodnotiť svoj úmysel uzavrieť predmetnú nájomnú zmluvu. Dovolateľka v tejto súvislosti poukázala na výsledky vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie, najmä obsah výpovede konateľa žalovanej pána Q. K. na pojednávaní dňa 9. januára 2020. Skutkový stav zistený súdom prvej inštancie interpretovala tak, že žalovaná, ktorá roky podniká na Slovensku v obore umyvární motorových vozidiel už pri prvom kontakte so žalobkyňou videla, že pri vstupe do objektu, v ktorom si chcela prenajať pozemok (so zámerom vystať na ňom umyváreň nákladných áut), sa nachádza jestvujúca autoumyváreň, ohľadom ktorej ju žalobkyňa už pri prvom stretnutí informovala, že táto bude revitalizovaná. Zároveň mala žalovaná partnera vo firme pôsobiacej na Slovensku a poskytujúcej čerpacie služby (ktorá činnosť sa zväčša spája s umyvárňami), pričom tento partner ju oboznámil s podrobnosťami zamýšľanej zmluvy. Napriek uvedenému žalovaná podpísala nájomnú zmluvu, začala platiť nájomné a až následne upustila od svojho podnikateľského zámeru, pričom sa dovolávala relatívnej neplatnosti nájomnej zmluvy tvrdiac, že bola uvedená do omylu.

14. Dovolací súd poukazuje na to, že súdy oboch inštancií dospeli k odlišným skutkovým zisteniam, než je zhrnutie dovolateľky uvedené v odsekoch 39 a 40 dovolania. Konkrétne súd prvej inštancie v odsekoch 98 a 99 odôvodnenia rozsudku konštatoval, že medzi stranami sporu nebolo sporné, že žalovaná vedela o tom, že v areáli OC Madaras, kde malo dôjsť k realizácii zamýšľaného projektu autoumyvárne, sa už jedna autoumyváreň nachádza a tiež, že táto má prejsť revitalizáciou. Sporné však podľa názoru súdu bolo to, o akom rozsahu revitalizácie bola žalovaná informovaná pri podpise nájomnej zmluvy a tiež, či informácia o existencii paralelných rokovaní žalobkyne so spoločnosťou NERTA Slovakia s.r.o., ktoré predchádzali uzavretiu zmluvy o budúcej zmluve o nájme pozemkov zo dňa 15. februára 2019, bola takou informáciou, ktorá bola pre žalovanú podstatná z hľadiska jej rozhodovania o uzavretí spornej nájomnej zmluvy. Vykonaným dokazovanímospel súd prvej inštancie k záveru, že žalovaná v čase podpisu nájomnej zmluvy nevedela, že revitalizácia jestvujúcej autoumyvárne má spočívať v rozšírení z 2 na 5 boxov, nepretržite prevádzkovaných po dobu nájmu 15 rokov. Podľa názoru súdu žalovaná, resp. jej právna predchodkyňa vstupovala do právneho vzťahu so žalobkyňou síce s vedomosťou o existencii umyvárne v areáli OC Madaras, avšak len v rozsahu existujúcich 2 boxov a jedného vonkajšieho státia za účelom umytia vozidla prostredníctvom tlakovej hadice, ktorý stav (ako sama uviedla), nepredstavoval pre ňu žiadnu konkurenciu. Nemala však vedomosť o tom, že zamýšľaná revitalizácia bude spočívať v rozšírení počtu boxov, zatiaľ čo žalobkyňa o tejto skutočnosti vedela, pretože bola v jednaní so spoločnosťou NERTA Slovakia s.r.o. ešte pred podpisom nájomnej zmluvy so žalovanou, avšak túto skutočnosť žalovanej neoznámila (zamlčala ju). Žalobkyňa teda vedela o omyle žalovanej, ktorá vychádzala zo stavu existujúcej umyvárne (2 boxy + 1 státie) a revitalizácie v tomto rozsahu. Informáciu o skutočnom rozsahu revitalizácie jestvujúcej umyvárne považoval súd prvej inštancie za podstatnú pre rozhodovanie žalovanej, pretože z jej pohľadu išlo o konkurenčný projekt v rovnakom predmete podnikania. V závere odseku 99 odôvodnenia sa súd prvej inštancie zaoberal tiež otázkou, či žalovaná nezanedbala požiadavku primeranej starostlivosti zabezpečiť si zodpovedajúce

odborné informácie pre posúdenie existencie predpokladov, ktoré boli pre ňu z hľadiska uvažovaného právneho úkonu významné. Dospel pritom k záveru, že žalovanej nemožno pričítať zanedbanie jej povinnosti, pretože postupovala s obvyklou mierou opatrnosti v dôvere v prezentované informácie. Žalovaná vychádzala z tých informácií, ktoré jej prezentovala žalobkyňa a nebolo v jej silách obvyklou činnosťou zistiť, či žalobkyňa nie je vo vzťahu s treťou osobou, aký je obsah tohto vzťahu a či eventuálne takýto vzťah nie je pre uzavretie zmluvy so žalobkyňou pre žalovanú podstatným z hľadiska predpokladov, na základe ktorých do vzťahu vstupuje.

15. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podala žalobkyňa odvolanie s argumentáciou, ktorá je prakticky totožná s tou, ktorú neskôr uplatnila aj v rámci podaného dovolania. Okrem nedostatočného odôvodnenia napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie vytýkala, že nesprávne hodnotil vykonané dôkazy a na základe takto nesprávne zisteného skutkového stavu veci dospel k nesprávnemu právnemu záveru o relatívnej neplatnosti nájomnej zmluvy podľa § 49a OZ. Odvolací súd sa s námietkami žalobkyne v odvolaní vysporiadal tak, že poukázal na výsledky vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie konštatujúc, že súd prvej inštancie dostatočne zistil skutkový stav veci, vykonané dôkazy správne vyhodnotil a vec aj správne právne posúdil, pričom s jeho odôvodnením skutkového a právneho stavu veci sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil, v dôsledku čoho nepovažoval za hospodárne tieto dôvody opätovne uvádzať. Takýto postup odvolacieho súdu umožňuje ustanovenie § 387 ods. 2 CSP, podľa ktorého platí, že ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody. Takéto dôvody na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku sú obsahom odsekov 36 až 40 odôvodnenia odvolacieho rozsudku, v ktorých sa odvolací súd zaoberal konkrétnymi listinnými dôkazmi, tvoriacimi súčasť spisu, ktoré preukazujú, že právna predchodkyňa žalovanej v čase podpisu nájomnej zmluvy nebola informovaná o zámere žalobkyne realizovať v areáli OC Madaras konkurenčný projekt autoumyvárne v rozsahu 5 umývacích boxov. Keďže sa žalovaná o uvedenom zámere dozvedela až po uzavretí nájomnej zmluvy, jedná sa - aj podľa názoru odvolacieho súdu - o podstatnú informáciu z hľadiska rozhodovacieho procesu, v dôsledku čoho súd prvej inštancie správne považoval nájomnú zmluvu za relatívne neplatný právny úkon a žalobu zamietol. S poukazom na takto zistený skutkový stav a právne posúdenie veci odvolací súd uzavrel, že námietky žalobkyne uvedené v odvolaní nie sú dôvodné, tieto boli vyvrátené už v konaní pred súdom prvej inštancie, ktorý sa vysporiadal so všetkými aspektmi zisteného skutkového stavu a svoje rozhodnutie podrobne odôvodnil.

16. Po preskúmaní obsahu dovolania dospel dovolací súd k záveru, že hoci žalovaná namieta nesprávne právne posúdenie veci v otázke aplikácie § 49a OZ, v skutočnosti spochybňuje skutkové závery súdov oboch inštancií a od dovolacieho súdu očakáva, že sa stotožní s jej interpretáciou ohľadne vykonaných dôkazov. Takýto postup dovolacieho súdu, v rámci ktorého by mal dovolací súd prehodnocovať dôkazy vykonané súdmi nižšej inštancie, však platná právna úprava neumožňuje. Dovolací súd upriamuje pozornosť na to, že riadne zistenie skutkového stavu je úlohou súdov nižšej inštancie, predovšetkým súdu prvej inštancie, a nie dovolacieho súdu. V dovolacom konaní je dovolací súd viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP). Skutkové zistenia a odvolacím súdom ustálený skutkový stav veci preto nemôžu byť predmetom dovolacieho prieskumu. Dovolací súd nie je oprávnený preskúmať správnosť a úplnosť skutkových zistení súdov nižšej inštancie už len z toho dôvodu, že v dovolacom konaní je dokazovanie vylúčené (okrem preukazovania včasnosti a prípustnosti dovolania v zmysle § 435 CSP). Dovolaním sa preto nemožno úspešne domáhať revízie skutkových zistení, urobených súdmi prvej a druhej inštancie a ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania.

17. Dovolatelkou namietaná nesprávnosť skutkových zistení súdov oboch inštancií, resp. jej nesúhlas s vyhodnotením dôkazov nie je možné považovať za vadu konania podľa § 420 písm. f) CSP, pretože, ak by k takejto vade v súdnom konaní aj došlo, nie je ňou znemožnená realizácia procesných oprávnení strany. Skutočnosť, že dovolaiteľka sa nestotožňuje s rozhodnutiami súdov oboch inštancií a s názormi v nich vyjadrenými, ešte neznamená, že sa jedná o nedostatočne odôvodnené, resp. svojvoľné rozhodnutia súdov nižšej inštancie, pretože súd nie je povinný rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom strán sporu (IV. ÚS 22/04). Rovnako právo na súdnu ochranu nemožno stotožňovať s

procesným úspechom strany v spore (I. ÚS 50/04). Teda, pokiaľ sa aj súdy nestotožnili s tým, ako žalobkyňa hodnotila konkrétne dôkazy, či už z hľadiska ich prípustnosti (požiadavka, aby sa neprihliadalo na výpoveď svedka S. S.), alebo z hľadiska skutočností, ktoré nimi mali byť preukázané (výpoveď konateľa žalovanej na pojednávaní dňa 9. januára 2020), tak to ešte neznamená, že právo žalobkyne na spravodlivé súdne konanie bolo porušené. Podľa názoru dovolacieho súdu, skutkové a právne závery odvolacieho súdu sú v dovolaní napadnutom rozhodnutí zdôvodnené vyčerpávajúcim spôsobom, zrozumiteľne a presvedčivo. Odvolací súd logicky a dostatočným spôsobom uviedol dôvody, pre ktoré bolo potrebné potvrdiť rozsudok súdu prvej inštancie (ktorým bola žaloba zamietnutá) ako vecne správny. Odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu nie je možné považovať za svojvoľné, resp. arbitrárne, nakoľko odvolací súd sa v ňom zaoberal relevantnými odvolacími argumentami žalobkyne a jeho závery sú logické, argumentačne konzistentné a právne odôvodnené.

18. Je tiež zrejmé, že vyhodnotenie vykonaných dôkazov zo strany súdov oboch inštancií bolo realizované v súlade s § 191 CSP a princípom voľného hodnotenia dôkazov, upraveným v článku 15 CSP. V posudzovanom prípade výsledky vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie tak, ako boli prezentované v odôvodnení napadnutých rozhodnutí, umožňovali prijatie záveru, že právna predchodkyňa žalovanej pri podpise nájomnej zmluvy nevedela o skutočnom rozsahu plánovanej revitalizácie existujúcej autoumyvárne v areáli OC Maradas v Spišskej Novej Vsi a pretože dôverovala žalobkyňi, resp. informáciám, ktoré jej žalobkyňa o plánovanej revitalizácii poskytla, nemožno jej ani vytknúť, že pri podpise zmluvy nekonala s obvyklou mierou opatrnosti, ktorú od nej bolo možné spravodlivo požadovať. Z tohto pohľadu potom obстоjí aj právny záver súdov, že žalovaná konala v (ospravedliteľnom) omyle, ktorý musel byť žalobkyňi prinajmenšom známy a ktorý mal podstatný vplyv na jej rozhodnutie uzavrieť zmluvu. Nejde teda ani o takú situáciu, kedy by zistenie skutkového stavu prima facie bolo natoľko chybné, že by k nemu súd pri rešpektovaní zásad hodnotenia dôkazov nemohol nikdy dospieť, a ktoré by výnimočne zakladalo porušenie práva strany sporu v zmysle článku 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (extrémny rozpor medzi vykonanými dôkazmi a skutkovými zisteniami), čoho odrazom je právna veta uvedená v uznesení ÚS SR sp. zn. I. ÚS 6/2018 zo 17. januára 2018 (publikované v Zbierke nálezov a uznesení Ústavného súdu Slovenskej republiky pod č. 57/2018).

19. Vzhľadom na vyššie uvedené dovolací súd uzatvára, že v posudzovanom prípade nie je daná prípustnosť dovolania podľa § 420 písm. f) CSP, pretože zo strany odvolacieho súdu a ani súdu prvej inštancie nedošlo k vade znátočnosti v zmysle citovaného ustanovenia, ktorá by zakladala porušenie práva žalobkyne na spravodlivý proces. V časti, v ktorej dovolateľka prípustnosť svojho dovolania vyvodzovala z § 421 ods. 1 písm. a) CSP dovolací súd konštatuje, že dovolateľka ňou namietané nesprávne právne posúdenie veci zakladala na skutkových okolnostiach, ktoré neboli súdmi oboch inštancií v konaní zistené a konštatované v odôvodnení napadnutých rozhodnutí. Takéto vymedzenie dovolacieho dôvodu, majúce podobu polemiky so skutkovými zisteniami súdov, nezodpovedá požiadavkám ustanovenia § 432 CSP, podľa ktorého je dovolateľ povinný uviesť právne posúdenie veci, ktoré považuje za nesprávne a v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia odvolacím súdom. Dovolací súd preto dovolanie žalobkyne odmietol podľa § 447 písm. c) a písm. f) CSP.

20. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov dovolacieho konania dovolací súd neodôvodňuje (§ 451 ods. 3, veta druhá CSP). O výške náhrady trov konania žalovanej rozhodne súd prvej inštancie (§ 262 ods. 2 CSP).

21. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu SR pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustný opravný prostriedok.