

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 2Obdo/53/2020
Identifikačné číslo spisu: 3112232780
Dátum vydania rozhodnutia: 31.05.2022
Meno a priezvisko: JUDr. Beáta Míničová
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2022:3112232780.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Beaty Míničovej a členiek senátu JUDr. Ivany Izakovičovej a Mgr. Sone Pekarčíkovej v spore žalobcu: PROPRIETA, a.s., so sídlom Ružinovská 42, 821 01 Bratislava, IČO 35 798 858, právne zastúpeného JURISINVEST, advokátska kancelária, v.o.s., so sídlom Pluhová 5, 831 03 Bratislava, IČO 31 371 761, proti žalovanému: Mesto Trenčín, so sídlom Mierové námestie 2, 911 64 Trenčín, IČO 00 312 037, právne zastúpenému GARANT PARTNER legal, s.r.o., so sídlom Einsteinova 21, 851 01 Bratislava, IČO 36 856 380, v konaní o zaplatenie 2 125 353,51 eur s príslušenstvom a náhradu škody, vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 39Cb/244/2012, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne zo dňa 23. decembra 2019, č. k. 16Cob/103/2018-966, takto

rozhodol:

- I. Dovolanie žalobcu z a m i e t a .
- II. Žalovaný m á n á r o k na náhradu trov dovolacieho konania.

Odôvodnenie

Okresný súd Trenčín, ako súd prvej inštancie, rozsudkom zo dňa 11. mája 2018, č. k. 39Cb/244/2012-877, zamietol žalobu a výrokom II. priznal žalovanému voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

1.1. Žalobca sa proti žalovanému pôvodne domáhal zaplatenia sumy 212 535,35 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,5 % ročne od 25. júna 2008 do zaplatenia, sumy 1 912 818,16 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,5 % ročne od 10. októbra 2008 do zaplatenia, a to titulom vydania bezdôvodného obohatenia, titulom náhrady skutočnej škody a titulom ušlého zisku. Na pojednávaní dňa 20. novembra 2017 súd prvej inštancie pripustil zmenu žaloby podľa návrhu žalobcu zo dňa 15. novembra 2017, podľa ktorého žalobca žiadal

od žalovaného zaplataenie sumy z titulu vydania bezdôvodného obohatenia vo výške 212 535,35 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,5 % ročne
od 25. júna 2008 do zaplataenia, zo sumy 1 912 818,16 eur spolu s úrokom z omeškania
vo výške 8,5 % ročne od 10. októbra 2008 do zaplataenia, proti povinnosti žalobcu vydať žalovanému nehnuteľnosti - pozemky, parcely registra „C“, evidované na katastrálnej mape, par. č. XX/X o výmere 33 357 m2, ostatné plochy a par. č. XX/X o výmere 20 000 m2, ostatné plochy, k.ú. Z., obec O., okres O., aktuálne zapísané na LV č. XXXX,
a to do 60 dní od splnenia povinnosti žalovaného, titulom náhrady škody : skutočnej škody
vo výške 448 973,10 eur a ušlého zisku vo výške 11 420 260 eur, náhradu trov konania, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

2. Z vykonaného dokazovania súd prvej inštancie zistil skutkový stav, a síce že kúpnu zmluvou č. XXX/XXXX zo dňa 9.10.2008 (ďalej len „kúpna zmluva“) žalovaný ako predávajúci predal žalobcovi ako kupujúcemu pozemky v k.ú. Z. : parcelu registra C č. XX/X, ostatná plocha o výmere 20 000 m2 (ďalej aj „nehuteľnosť 1“) a parcelu reg. C č. XX/X, ostatná plocha o výmere 33 357 m2 (ďalej aj „nehuteľnosť 2“), zapísané na LV č. X, za ktoré sa žalobca zaviazal zaplatiť kúpnu cenu vo výške 6 402 840 Sk (212 535,35 eur)

dňa 24.6.2008 a vo výške 57 625 560 Sk (1 912 818,16 eur). V čl. IV bod X kúpnej zmluvy si strany dojednali, že predávajúci vyhlasuje, že na prevádzaných nehnuteľnostiach neviaznu žiadne ťarchy, obmedzenia, či iné právne povinnosti, ktoré by mohli byť prekážkou prevodu vlastníckeho práva a/alebo uskutočnenia dohodnutého druhu výstavby špecifikovaného v čl. P. kúpnej zmluvy. Ak by sa zistilo, že uvedené vyhlásenie predávajúceho nezodpovedá skutočnosti, kupujúci si vyhradzuje právo od kúpnej zmluvy odstúpiť. P. čl. V kúpnej zmluvy sa strany dohodli, že kupujúci kupuje predmetné nehnuteľnosti za účelom výstavby multifunkčnej zóny s komplexným občianskym zázemím a vybavením „IDEA GRANDE“.

Z výpisu z účtu žalobcu je zjavné, že tento uhradil dňa 24.6.2008 žalovanému sumu 6 402 840 Sk a dňa 9.10.2008 uhradil žalovanému sumu 57 625 560 Sk.

2.1. Mestské zastupiteľstvo žalovaného na zasadnutí dňa 26.6.2008 schválilo uznesením č. 278 predaj nehnuteľností 1 a 2 pre obchodnú spoločnosť PROPRIETA, a. s., Bratislava za účelom výstavby multifunkčnej zóny s komplexným občianskym zázemím a vybavením „IDEA GRANDE“ za cenu 1 200 Sk/m2. Celková výmera pozemkov predstavuje 53 357 m2 s celkovou kúpnu cenou vo výške 64 028 400 Sk. Územnoplánovacou informáciou (ďalej aj „UPI“) k lokalite „strelnica“, k. ú. Z. - O. zo dňa 24.10.2007 oznámil útvar architektúry a stratégie Mesta Trenčín útvaru majetku Mesta Trenčín, že daná lokalita je v zmysle platného ÚPN SÚ a jeho doplnkov definovaná ako administratívno - obchodná vybavenosť, pričom regulatívy a limity využitia určujú ako dominantné funkcie obchodné, administratívne, správne budovy podnikov, zariadenia bankovníctva a peňažníctva, zariadenia doplnkových, ekonomických a právnych služieb, podnikové zariadenia verejného stravovania, ubytovacie zariadenia, služobné byty a funkcie bývania sú vhodné v ďalších podlažiach

nad podlažím určeným v zastavovacích podmienkach, zariadenia športové a rekreačné, s doplnením zelene a parkovacích plôch. Rovnaký obsah bol listom zo dňa 13.8.2008 útvarom architektúry a stratégie Mesta Trenčín oznámený žalobcovi.

2.2. Žiadosťou, ktorá bola žalovanému doručená dňa 25.11.2009, požiadal žalobca o vydanie územného rozhodnutia. Záväzným stanoviskom zo dňa 21.12.2009 žalovaný súhlasil s umiestnením stavby „Polyfunkčná zóna IDEA GRANDE“ v Trenčíne a okrem iného v ňom uviedol, že stavba je v súlade s platným územným plánom. Rozhodnutím sp.zn. SpSÚ 1485/2009-004/Vi zo dňa 30.3.2010 Mesto Trenčín rozhodlo o umiestnení stavby „Polyfunkčná zóna IDEA GRANDE Trenčín“.

2.3. Dňa 15.7.2011 podal okresný prokurátor protest prokurátora proti rozhodnutiu o umiestnení stavby zo dňa 30.3.2010 z dôvodu, že toto nebolo vydané v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, odporučil napadnuté rozhodnutie zrušiť a nahradiť ho rozhodnutím zodpovedajúcim zákonu. Rozhodnutím sp. zn. SpSÚ 73167/91390/2011-Fo, Vi zo dňa 19.8.2011 Mesto Trenčín vyhovel protestu prokurátora a rozhodnutie o umiestnení stavby „Polyfunkčná zóna IDEA GRANDE Trenčín“ zrušilo.

2.4. Listom zo dňa 19.12.2011 žalobca odstúpil od predmetnej kúpnej zmluvy z dôvodu,

že na dotknutých nehnuteľnostiach nemôže uskutočniť zmluvne dohodnutý druh výstavby špecifikovaný v čl. V kúpnej zmluvy.

3. Súd prvej inštancie zistený skutkový stav právne posúdil a v zmysle ust. § 3, § 48 ods. 1, § 420 ods. 1, § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná.

3.1. V prvom rade sa zaoberal spornou otázkou medzi stranami sporu - odstúpením od kúpnej zmluvy, ktoré po preskúmaní dojednania v čl. IV bod 2 kúpnej zmluvy vyhodnotil ako neplatné. V dotknutom ustanovení zmluvy žalovaný vyhlásil, že na prevádzaných nehnuteľnostiach neviaznu žiadne ťarchy, obmedzenia, či iné právne povinnosti, ktoré by mohli byť prekážkou prevodu vlastníckeho práva, a/alebo uskutočnenia dohodnutého druhu výstavby špecifikovaného v čl. V kúpnej zmluvy, čo v zásade znamená, že žalovaný ubezpečil žalobcu, že vec (nehnuteľnosti 1 a 2) nemá právne a ani faktické vady, ktoré by mu mohli brániť v nadobudnutí vlastníctva k dotknutým nehnuteľnostiam a v realizácii druhu výstavby. Strany si tiež dojednali, že v prípade, ak by toto vyhlásenie, teda zabezpečenie žalovaného, nezodpovedalo skutočnosti, t. j. ukázalo by sa nepravdivým, čo znamená, že vec by mala vady, má žalobca právo od zmluvy odstúpiť. Okresný súd posudzoval problematiku väd, ktorou sa zaoberajú ustanovenia § 597 a nasl. Občianskeho zákonníka a ktoré presne stanovujú, kedy a za akých podmienok môže kupujúci od zmluvy odstúpiť, preto uzavrel, že zmluvné dojednanie odstúpenia od zmluvy z dôvodu výskytu väd dojednané inak ako stanovuje zákon, je neplatné pre rozpor s týmto zákonom.

3.2. V danom prípade súd prvej inštancie vzhľadom na rozpor najmä s lehotou odstúpenia od zmluvy, keď podľa zmluvného dojednania, by k odstúpeniu od zmluvy mohlo dôjsť kedykoľvek (ako to prezentuje žalobca) po zistení rozporu vyhlásenia žalovaného so skutočným stavom, pričom podľa zákona je možné takto postupovať len v lehote 24 mesiacov od prevzatia veci. V tejto súvislosti sa súd prvej inštancie nestotožnil s argumentáciou žalobcu, že je potrebné vykladať ustanovenie zmluvy v súlade s vôľou strán, nakoľko je nevyhnutné si uvedomiť, že vyššie uvedené ustanovenia Občianskeho zákonníka majú kogentnú povahu, a preto nie je možné dohodou strán tieto vylúčiť a prihliadať tak na ich vôľu, pretože táto by bola jednoznačne v rozpore so zákonom.

3.3. Súd prvej inštancie sa nestotožnil s názorom žalovaného, že predmetné ustanovenie zmluvy malo byť schválené mestským zastupiteľstvom a mal za to, že v rámci schvaľovania tohto právneho úkonu mestské zastupiteľstvo schválilo jeho podstatné náležitosti tak, ako to vyžaduje zákon.

3.4. Keďže súd prvej inštancie vyhodnotil ustanovenie o odstúpení od zmluvy dojednané v zmluve ako neplatné, nevniklo žalobcovi právo na odstúpenie od zmluvy na základe zmluvného dojednania, odstúpiť však mohol podľa § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka, preto sa súd prvej inštancie zaoberal skutočnosťou, či z pohľadu tohto zákonného ustanovenia boli splnené podmienky pre odstúpenie od zmluvy, a to v prvom rade, či dotknuté nehnuteľnosti sú postihnuté vadou. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že kupujúci má právo od zmluvy odstúpiť, ak ho predávajúci ubezpečil, že vec (v tomto prípade prevádzané nehnuteľnosti 1 a 2) má vlastnosti vymienené kupujúcim a toto ubezpečenie sa ukáže ako nepravdivé, pričom z ustálenej judikatúry vyplýva, že možnosť realizovať na pozemku určitý druh výstavby je vlastnosťou tohto pozemku a preto, ak by druh stavby bol v rozpore s územným plánom, pozemok by bol postihnutý vadou. V danom prípade je druhom výstavby multifunkčná zóna s komplexným občianskym zázemím a vybavením. Platný územný plán mesta Trenčín na daných pozemkoch počítal s vybudovaním multifunkčnej zóny, keď ako vyplýva z územnoplánovacej informácie zo dňa 24.10.2007, je daná lokalita definovaná ako administratívno - obchodná vybavenosť s vhodnou funkciou bývania. Zo spisu vyplýva, že dojednaný druh stavby územný plán na dotknutých pozemkoch dovoľoval; bolo možné na nich realizovať ako stavby s administratívnymi priestormi, tak i bytové priestory, preto nemožno konštatovať, že by daná nehnuteľnosť z tohto pohľadu bola vadná, a to, že žalobca naprojektoval multifunkčnú zónu vo väčšom rozsahu ako umožňoval územný plán (napr. viac bytov), nemôže ísť na ťarchu žalovaného. Ten totiž predmetné

pozemky predával za účelom vybudovania multifunkčnej zóny. Pokiaľ sa žalobca odvolával na štúdiu, ktorá bola prílohou kúpnej zmluvy, súd prvej inštancie poznamenal, že táto bola len orientačná a žalovanému ako obci konajúcej na základe zákona pri výkone územnej samosprávy ani neprináleží posudzovať súlad konkrétneho projektu s územným plánom, nakoľko táto kompetencia prináleží stavebnému úradu v rámci územného konania. Stavebným úradom je síce tá istá obec, ale tento vykonáva nie samosprávnu činnosť, ale prenesený výkon štátnej moci. Ak by žalovaný ako obec uzatvárajúca kúpnu zmluvu mal posudzovať konkrétny projekt, neprípustne by sa tým nahrádzalo územné konanie, ktoré, ako už je vyššie uvedené, nie je konaním v rámci samosprávy ako konaním pri prenesenom výkone štátnej moci. S poukazom na uvedené žalobcovi podľa záveru súdu prvej inštancie nevznikol dôvod ani pre odstúpenie od zmluvy podľa zákona. Keďže žalobca pre nedostatok dôvodov od zmluvy nemohol odstúpiť, a teda takéto odstúpenie by bolo neplatné, nezaoberal sa súd prvej inštancie námietkou preklúzie a premlčania, ktoré v konaní vznesol žalovaný, nakoľko tieto sa stali nadbytočné.

3.5. V časti uplatneného nároku, v ktorej sa žalobca proti žalovanému domáhal náhrady škody, poukázal súd prvej inštancie na § 420 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého musia byť pre vznik zodpovednosti za škody kumulatívne splnené zákonom predpísané podmienky: protiprávne konanie, vznik škody, príčinná súvislosť medzi protiprávnym konaním a vznikom škody a zavinenie, ktoré sa predpokladá, pričom ak čo i len jedna podmienka nie je splnená, zodpovednosť za škodu nevznikne. Súd prvej inštancie nezistil žiadne protiprávne konanie žalovaného, ktoré by voči žalobcovi zakladalo jeho zodpovednosť za škodu,

čím nie je splnený hneď prvý z predpokladov vzniku zodpovednosti za škodu, a preto žalobcovi nárok na náhradu škody voči žalovanému nevznikol. Žalobca svoj nárok na náhradu škody odvodzuje od porušenia zmluvnej povinnosti, a síce, že ubezpečenie žalovaného o možnosti realizácie projektu IDEA GRANDE, sa ukázalo ako nepravdivé.

Žalovaný sa takéhoto konania podľa záveru okresného súdu nedopustil. Je nesporné, že rozhodnutie stavebného úradu o umiestnení stavby bolo neskôr pre rozpor so zákonom zrušené. Ak teda Mesto Trenčín, ako stavebný úrad, pochybilo, súd prvej inštancie uzavrel, že žalobca sa môže domáhať náhrady škody podľa zákona č. 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci.

3.6. Súd prvej inštancie žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol a pre úplnosť dodal, že sám žalobca v konaní uviedol, že pri tak finančne nákladnom projekte nevenoval dostatočnú pozornosť všetkým tým častiam územného plánu, ktoré sa týkali dotknutej lokality a navyiac ako vyplýva z územnoplánovacej informácie zo dňa 13.8.2008, ktorá bola žalobcovi doručená, daná lokalita je definovaná ako administratívno - obchodná vybavenosť

s dominantnými funkciami obchodnými, administratívnymi, ubytovacie zariadenia a pod., pričom vhodnými sú funkcie bývania, z ktorého určenia možno vyvodiť, že funkcia bývania bola len doplnková. Žalobca teda o týchto kritériách pred podpisom kúpnej zmluvy vedel, bol povinný svoj projekt daným podmienkam prispôbiť a v prípade, ak tak neurobil, postupoval ľahkovážne, čo nemôže byť pripísané na ťarchu žalovaného.

4. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/ a h/ Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“) a navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil, prípadne zmenil tak, že žalobe vyhovie v celom rozsahu.

4.1. S poukazom na obsah jednotlivých odsekov odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie žalobca namietal nesprávnosť dôvodov rozsudku, a síce že okresný súd neuviedol a následne ani nevzal do úvahy obsah spresnenej územnoplánovacej informácie vydané žalovaným zo dňa 13.8.2008 (odsek 8. odôvodnenia rozhodnutia); že vzhľadom na predbežné právne posúdenie, oboznámené stranám sporu na pojednávaní dňa 15.2.2018, je záver súdu v rozpore s predbežným právnym posúdením (odsek 19. odôvodnenia). V časti týkajúcej sa dôvodu odstúpenia od kúpnej zmluvy v spojení s obsahom čl. N.. bod X a čl. P.. kúpnej zmluvy žalobca namietal, že súd prvej inštancie neuviedol, akými úvahami dospel k záveru,

že sa jedná o dohodu o druhu výstavby a prečo nezobral do úvahy konkrétnu štúdiu projektu „IDEA GRANDE“ tak ako bol projekt označený v kúpnej zmluve ako jej súčasť, pričom stotožnil druh výstavby

s výstavbou multifunkčnej zóny s komplexným občianskym zázemím a vybavením bez toho, aby uviedol, o ktoré dôkazy opiera toto skutkové zistenie.

K odseku 20. odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie, týkajúceho sa pôsobnosti obce ako územnej samosprávy a na druhej strane ako subjektu vykonávajúceho prenesený výkon štátnej moci, považuje žalobca súdom striktné odlišovanie rovín pôsobnosti obce za účelové a formalistický výklad zákona. K odseku 21. odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie žalobca namietal nesprávnosť záverov súdu prvej inštancie v časti uplatnených nárokov na náhradu škody a názory súdu týkajúce sa nedostatočnej obozretnosti žalobcu (odsek 22. odôvodnenia rozsudku).

5. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 7.6.2018 navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a k odvolaniu žalobcu uviedol, že rozhodnutie súdu prvej inštancie považuje za vecne správne a nie je možné hovoriť o tzv. prekvapivom rozsudku súdu prvej inštancie, keďže o posune v právnom názore súdu bol žalobca súdom prvej inštancie informovaný, mal možnosť sa k veci vyjadriť, avšak ostal pasívny.

6. Krajský súd v Trenčíne (ďalej len „odvolací súd“ alebo „krajský súd“), napadnutým rozsudkom zo dňa 23. decembra 2019, č. k. 16Cob/103/2018-966, potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie a žalovanému priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

6.1. V odôvodnení napadnutého rozhodnutia odvolací súd uviedol, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné vo výroku ako vecne správny podľa ust. § 387 ods. 1 C.s.p. potvrdiť, i keď z iných právnych dôvodov, a to v dôsledku interpretácie čl. N.. bod X v spojení s čl. P. kúpnej zmluvy a ust. § 48 ods. 1 v spojení s § 597 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, ktoré na daný spor aplikoval súd prvej inštancie. Odvolací súd rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ust. § 385 ods. 1 C.s.p., keď v danej veci nezistil dôvod k zopakovaniu alebo doplneniu dokazovania vykonaného pred súdom prvej inštancie a nariadenie pojednávania nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem, keď podľa § 382 C.s.p. vyzval strany sporu na vyjadrenie sa k možnému použitiu § 37 ods. 1, § 510, § 599 ods. 1, 2, § 100 ods. 1, 2 a § 101 Občianskeho zákonníka, ktoré neboli pri doterajšom rozhodovaní o veci použité a tieto považoval odvolací súd za právne významné.

7. Odvolací súd posudzoval a hodnotil odvolacie tvrdenie žalobcu, odôvodňujúce existenciu odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. b/ C.s.p., o rozpore s postupom súdu prvej inštancie podľa § 181 ods. 2 C.s.p., ktorý vykonal na pojednávaní dňa 15.2.2018 úkon predbežného právneho posúdenia veci, pričom na ďalšom pojednávaní dňa 12.4.2018,

bez predloženia ďalších dôkazov, súd prvej inštancie upresnil predbežné právne posúdenie veci tak, že nie je jednoznačne presvedčený o jasnej dôvodnosti žaloby, čo žalobca považoval za zmenu predbežného právneho posúdenia bez objektívnych dôvodov a tým aj za prekvapivé a svojvoľné.

7.1. V odôvodnení svojho rozhodnutia odvolací súd definoval procesný inštitút predbežného právneho posúdenia veci, legislatívne upravený v ust. § 181 ods. 2 C.s.p., ako aj jeho účel, ktorým je poskytnúť stranám sporu určité a zrozumiteľné stanovisko súdu, aký výrok meritórneho rozhodnutia o veci môžu strany sporu očakávať v nadväznosti na prípravu pojednávania vysloviac, že predbežným právnym posúdením veci nie je súd striktné viazaný, pretože opak by viedol k absurdným dôsledkom a k deformovaniu rozhodovacieho procesu.

V intenciách vysloveného názoru krajský súd nezistil v postupe súdu prvej inštancie na pojednávaní dňa 15.2.2018, na ktorom oboznámil strany sporu s predbežným právnym posúdením veci, a na pojednávaní dňa 12.4.2018, kedy oboznámil strany sporu so zmenou v predbežnom právnom posúdení veci, porušenie procesnej povinnosti týkajúcej sa vedenia konania a pojednávania.

8. Odvolací súd preskúmaním obsahu listiny s označením „územnoplánovacia informácia zo dňa 24.10.2007“ zistil, že skutočnosti uvedené súdom prvej inštancie v odseku 8. odôvodnenia sú správne a pokiaľ žalobca namietal, že súd prvej inštancie neuviedol aj skutočnosti z listiny s označením „územnoplánovacia informácia zo dňa 13.8.2008“,

z ktorej vyplýva, že vzhľadom na veľkosť riešeného územia je možné uvažovať aj s prevahou funkcie bývania, avšak s určitou mierou vybavenosti bonitného štandardu novovznikajúceho urbanistického súboru, odvolací súd uviedol, že listinou zo dňa 13.8.2008 vykonal súd prvej inštancie dokazovanie a uvedenie v odôvodnení, že táto listina má rovnaký obsah ako listina zo dňa 24.10.2007, neznamená bez ďalšieho, že pri hodnotení dôkazov súd prvej inštancie na túto listinu ako na dôkazný prostriedok neprihliadal. Súd prvej inštancie riešil primárne otázku platnosti dojednania o odstúpení od kúpnej zmluvy obsiahnutého v čl. N.. bod X. kúpnej zmluvy za použitia § 597 a nasl. Občianskeho zákonníka so záverom, že zmluvné dojednanie z dôvodu výskytu väd na veci, dojednané inak ako stanovuje zákon, je neplatné pre rozpor so zákonom, z dôvodu neuvedenia lehoty odstúpenia od zmluvy, pretože k odstúpeniu od zmluvy by tak mohlo dôjsť kedykoľvek po zistení rozporu vyhlásenia žalovaného so skutočným stavom (nie len v lehote 24 mesiacov od prevzatia veci). Obsah listu zo dňa 24.10.2007 súd prvej inštancie zohľadnil v súvislosti s posudzovaním otázky, či žalobca mohol odstúpiť od kúpnej zmluvy podľa § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka v dôsledku skutočnosti, že dotknuté nehnuteľnosti sú postihnuté vadou. Súd prvej inštancie vychádzajúc z ustálenej judikatúry o tom, že možnosť realizovať na pozemku určitý druh výstavby, je vlastnosťou tohto pozemku, hodnotil, že v danom prípade je druhom výstavby multifunkčná zóna s komplexným občianskym zázemím a vybavením, pričom vychádzal najmä z obsahu listu zo dňa 24.10.2007 bez zohľadnenia, že v liste zo dňa 13.8.2008 sa taktiež uvádza, že vzhľadom na veľkosť riešenia územia je možné uvažovať aj s prevahou funkcie bývania, avšak s určitou mierou vybavenosti bonitného štandardu novovznikajúceho urbanistického súboru. V kontexte odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie, najmä v odseku 20., odvolacie tvrdenie žalobcu týkajúce sa obsahu listu zo dňa 13.8.2008 nebolo podľa odvolacieho súdu dôvodné, a to z dôrazom na skutočnosť, že žalovaný uviedol na prvom mieste v oboch listoch, že podľa platného ÚPN SÚ jeho doplnkov je daná lokalita definovaná ako administratívno - obchodná zóna a má svoje regulatívy a limity (uvedené v prílohe - komplexný návrh ÚPN SÚ, regulatívy a limity využitia územia). Definovanie lokality ako administratívno - obchodnej zóny s regulatívmi a limitmi zohľadňoval súd prvej inštancie v oboch uvedených územnoplánovacích informáciách v súvislosti s hodnotením druhu výstavby. Odvolací súd vyhodnotil ako správny názor súdu prvej inštancie, že druhom výstavby je v danom prípade výstavba multifunkčnej zóny s komplexným občianskym zázemím a vybavením a územný plán mesta Trenčín povoľoval v danej lokalite administratívno - obchodnú zónu so stanovením regulatívov a limitov bytových priestorov.

9. Pri posudzovaní odvolacieho tvrdenia žalobcu, že súd prvej inštancie nezohľadnil obsah kúpnej zmluvy, ktorej súčasťou bola aj príloha č. X s konkrétnymi charakteristikami výstavby a bez ohľadu na deklarovанú vôľu strán, najmä žalobcu, dospel k záveru, že sa jedná o dohodu o druhu výstavby a druh výstavby stotožnil s výstavbou multifunkčnej zóny s komplexným občianskym zázemím a vybavením, odvolací súd, vychádzajúc zo správnych skutkových zistení opísaných v odseku 6. odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie, s odkazom na znenie čl. N.. bod X/ kúpnej zmluvy v spojení so znením čl. P. kúpnej zmluvy, uviedol, že samotný pojem druh výstavby žalobca a žalovaný ako zmluvné strany v kúpnej zmluve nedefinovali. Z ich prejavu vôle vyjadreného v tejto kúpnej zmluve je podľa súdov oboch inštancií zrejmý účel, na realizáciu ktorého žalobca ako kupujúci uzatvoril so žalovaným ako predávajúcim kúpnu zmluvu, v čase uzatvorenia ktorej bola výstavba multifunkčnej zóny s komplexným občianskym zázemím a vybavením „IDEA GRANDE“ určená zmluvnými stranami v rozsahu urbanistickej štúdie projektu „IDEA GRANDE“, určená ako príloha č. X kúpnej zmluvy a vo vzťahu k tejto štúdii a k účelu výstavby nie je v kúpnej zmluve druh výstavby priamo definovaný a špecifikovaný. Na tomto mieste odvolací súd navyiac uviedol, že v čl. N.. bod X/ a X/ kúpnej zmluvy zmluvné strany používajú pojem „dohodnutý druh výstavby“ v spojení s čl. P. kúpnej zmluvy, v ktorom je však „dohodnutý účel kúpnej zmluvy“ a vo vzájomných súvislostiach týchto dojednaní (dohodnutý druh výstavby - účel výstavby) potom súd dôvodne vyvodil, že dohodnutým druhom

výstavby je multifunkčná zóna s komplexným občianskym zázemím a vybavením „IDEA GRANDE“. Preto vo význame písomne prejavenej vôle zmluvných strán v kúpnej zmluve a v jej dohodnutých podmienkach sa odvolací súd stotožnil s názorom súdu prvej inštancie, že druhom výstavby je multifunkčná zóna s komplexným občianskym zázemím a vybavením a urbanistická štúdia projektu IDEA GRANDE ako príloha č. X kúpnej zmluvy nie je v kúpnej zmluve žiadnym spôsobom špecifikovaná minimálne údajmi kým a kedy bola vyhotovená.

10. Odvolací súd v bode 21. odôvodnenia svojho rozhodnutia uviedol, že z hľadiska právneho posúdenia veci výrok I. rozsudku súdu prvej inštancie o veci samej potvrdil z iných právnych dôvodov a v rámci postupu podľa § 382 C.s.p. oznámil stranám sporu názor aj o možnom použití § 37 ods. 1, § 100 ods. 1, 2, § 101, § 510 a § 599 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, ktoré neboli pri doterajšom rozhodovaní o veci použité a tieto považuje za právne významné (súd prvej inštancie právne posúdil vec podľa § 39, § 48 ods. 1 a § 597 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka).

10.1. Na rozdiel od súdu prvej inštancie, odvolací súd zastal názor, že dojednanie o odstúpení od kúpnej zmluvy upravené v čl. N.. bod X/ kúpnej zmluvy je platným dojednaním v súlade s § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, navyiac žalobca ani žalovaný nikdy netvrdili neplatnosť kúpnej zmluvy a odvolací súd z obsahu spisu nezistil v rámci úradnej povinnosti žiaden dôvod absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy.

10.2. V nadväznosti na uvedené sa odvolací súd zaoberal obsahom zmluvného dojednania o odstúpení od zmluvy a dohodnutým dôvodom odstúpenia, a to z hľadiska zákonnej úpravy podľa § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Podľa názoru odvolacieho súdu priamo zo znenia dojednania zmluvných strán v čl. N.. bod X/ prvá veta kúpnej zmluvy vyplýva, že žiadne ťarchy, obmedzenia, či iné právne povinnosti týkajúce sa pozemku by nemali byť prekážkou uskutočnenia druhu výstavby, ktorý v čl. P.. kúpnej zmluvy špecifikovali zmluvné strany ako výstavba multifunkčnej zóny s komplexným občianskym zázemím a vybavením IDEA GRANDE. Žalovaný v konaní nepoprel, že upresnením pôvodnej územnoplánovacej informácie zo dňa 24.10.2007 je územnoplánovacia informácia zo dňa 13.8.2008, a preto z tejto odvolací súd aj vychádzal. Podľa názoru odvolacieho súdu dôvod odstúpenia od zmluvy predstavujúci vyhlásenie predávajúceho (uvedené v čl. N.. bod X/ prvá veta) zodpovedá dôvodu, pre existenciu ktorého mal predávajúci právo odstúpiť od kúpnej zmluvy aj podľa § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka zdôrazňujúc, že podmienkou platného dojednania práva odstúpiť od zmluvy nie je dojednanie doby, v ktorej má tak oprávnená osoba urobiť a možnosť realizovať na pozemku určitý druh stavieb je v zmysle citovanej právnej normy jeho vlastnosťou.

11. Z vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie, bol podľa odvolacieho súdu zrejмый fakt, že vyhlásenie predávajúceho v čl. N.. bod X/ prvá veta kúpnej zmluvy o tom, že na prevádzaných nehnuteľnostiach neviaznu žiadne ťarchy, obmedzenia, či iné právne povinnosti, ktoré by mohli byť prekážkou uskutočnenia dohodnutého druhu výstavby špecifikovaného v čl. P.. kúpnej zmluvy, bolo nepravdivé už v čase uzatvorenia tejto zmluvy, nakoľko územný plán Mesta O. už v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy neumožňoval dohodnutý druh výstavby v rozsahu urbanistickej štúdie projektu IDEA GRANDE, o ktorej žalobca v žalobe tvrdil, že bola vypracovaná v júni 2008, teda po vydaní ÚPI

zo dňa 24.10.2007, pred vydaním jej doplnenia zo dňa 13.8.2008 a pred uzatvorením kúpnej zmluvy, pričom žalovaný toto tvrdenie žalobcu ani nepoprel.

11.1. Zo skutkových zistení dospel odvolací súd k názoru, že právnu skutočnosť zrušenia územného rozhodnutia po proteste prokurátora z dôvodu, že toto rozhodnutie nebolo vydané v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, nemožno hodnotiť ako obmedzenie týkajúce sa pozemku, ktoré by bolo prekážkou uskutočnenia druhu výstavby podľa čl. P.. kúpnej zmluvy v čase jej uzatvorenia, nakoľko uvedené je zrejмый aj vzhľadom na charakter a záväznosť územného plánu Mesta O. s podmienkami aké mal tento plán v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, a aké vyplývajú vo vzťahu k územnému plánu z prílohy č. X ku kúpnej zmluve. Zodpovednosť predávajúceho je v danej veci zodpovednosťou objektívneho charakteru a nezáleží na tom, či v čase uzatvorenia tejto zmluvy predávajúci vedel alebo nevedel o

rozpore dohodnutého druhu výstavby podľa čl. P.. kúpnej zmluvy s územným plánom.

12. V súlade s dokazovaním vykonaným súdom prvej inštancie posudzoval odvolací súd primárne námietku premlčania vznesenú v konaní žalovaným, ktorý namietal, že žalobca odstúpil od kúpnej zmluvy po uplynutí trojročnej zákonnej lehoty. Kúpna zmluva zo dňa 9.10.2008 a ani zákon výslovne neustanovujú osobitnú dobu, v ktorej sa právo na odstúpenie od zmluvy premlčuje, preto súd vychádzal zo všeobecnej trojročnej premlčacej doby podľa § 101 Občianskeho zákonníka, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

V súvislosti s vyporiadaním sa plynutia premlčacej doby, posudzoval a hodnotil odvolací súd jej začiatok, t.j. kedy sa právo na odstúpenie od zmluvy mohlo v právnych vzťahoch medzi žalobcom a žalovaným vykonať žalobcom po prvý raz, pričom v konkrétnych okolnostiach tejto veci odvolací súd ustálil, že žalobca mohol od kúpnej zmluvy odstúpiť po prvý raz nasledujúcim dňom po uzatvorení kúpnej zmluvy, t.j. dňom 10.10.2008 a táto premlčacia doba, nezávislá od vôle a vedomia žalobcu, plynula do 10.10.2011. Žalobca odstúpil od kúpnej zmluvy listom zo dňa 19.12.2011, ktorý bol žalovanému doručený dňa 21.12.2011. Žalovaný ako účastník právneho vzťahu sa podľa záveru odvolacieho súdu teda v súdnom konaní proti žalobcovi dovoľal premlčania účinne, dôvodnosť námietky premlčania vznesenej žalovaným založila povinnosť súdu na túto námietku prehliadať podľa § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka a žalobu o splnenie peňažnej povinnosti proti žalovanému zamietnuť.

13. Proti rozsudku odvolacieho súdu podal v zákonom stanovenej lehote dovolanie žalobca, prípustnosť ktorého odôvodnil tým, že napadnuté rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci, pričom rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 písm. c/ C. s. p.).

14. Žalobca (v ďalšom texte tiež ako „dovolateľ“) vo svojom dovolaní konštatuje nesprávne právne posúdenie veci v otázke posúdenia námietky premlčania odvolacím súdom, a to konkrétne v určení začiatku plynutia premlčacej doby a vo vyhodnotení, kedy sa mohlo právo na odstúpenie od zmluvy v konkrétnych právnych vzťahoch medzi žalobcom a žalovaným vykonať po prvý raz, keď odvolací súd ustálil, že to bolo dňom nasledujúcim po dni uzatvorenia kúpnej zmluvy, pričom sa súd pri posúdení námietky premlčania vôbec nezaoberal zákonnou požiadavkou jej súladnosti s dobrými mravmi.

14.1. Zákonná požiadavka pre začiatok plynutia premlčacej doby v zmysle ust. § 101 Občianskeho zákonníka je podľa žalobcu splnená v tejto veci dňom nasledujúcim po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, ktoré predstavuje pre žalobcu prekážku v uskutočnení dohodnutého druhu výstavby, čo predstavuje stranami dohodnutý dôvod odstúpenia od zmluvy a touto prekážkou je podľa dovolateľa zrušenie právoplatného územného rozhodnutia zo dňa 19.8.2011, sp. zn. SpSÚ 73167/91390/2011-Fo, nevyhnutného pre realizáciu dohodnutej výstavby, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.9.2011, teda premlčacia doba začala podľa žalobcu plynúť dňom 20.9.2011 a skončila 20.9.2014. Námietka premlčania žalovaným bola teda podľa dovolateľa vznesená neodôvodnene, pretože žalobca odstúpil od zmluvy listom zo dňa 19.12.2011 (doručeným žalovanému dňa 21.12.2011), teda včas a pred uplynutím súvisiacej premlčacej doby a vzhľadom na uvedené má za to, že odvolací súd prihliadol na námietku premlčania žalovaného bezdôvodne, resp. rozhodol nesprávne v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia tejto námietky. Svoju námietku dovolateľ argumentačne oprel o rozdielnu ustálenú dovolaciu prax v rozhodnutiach Najvyššieho súdu SR č. R 28/1984 a 4Cdo/146/2008, tvrdiac, že v uvedených rozhodnutiach je otázka začatia plynutia všeobecnej trojročnej premlčacej doby v prípade, ak čas splnenia záväzku nebol dohodnutý, ani inak stanovený, dovolacím súdom upravená odlišne.

14.2. Vzhľadom na dovolateľom vyššie uvedené skutočnosti tento navrhol, aby dovolací súd zrušil rozsudok krajského súdu sp. zn. 16Cob/103/2018-966 zo dňa 23.12.2019 a vec mu vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie vo veci, zároveň si uplatňujúc nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. V nadväznosti na uvedené navrhol tiež, aby odvolací súd v zmysle ust. § 444 C.s.p.

odložil právoplatnosť dovolaním napadnutého rozsudku krajského súdu.

15. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa 22.6.2020 navrhol dovolanie žalobcu zamietnuť z dôvodu, že právna otázka, ktorú chce žalobca v dovolaní riešiť, nezodpovedá jeho odôvodneniu, ani judikátom v ňom označených. Odvolací súd podľa žalovaného vec nesprávne právne posúdil, keď sa odklonil od záveru súdu prvej inštancie, ktorý konštatoval neplatnosť zmluvného dojednania odstúpenia od zmluvy pre rozpor s kogentným ustanovením § 597 ods. 2 a § 599 Občianskeho zákonníka.

16. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“), ako súd dovolací [§ 35 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej aj „C. s. p.“)], po zistení, že dovolanie podal včas žalobca, v neprospech ktorého bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 C. s. p.), zastúpený podľa § 429 ods. 1 C. s. p., bez nariadenia pojednávania (§ 443 C. s. p.) dospel k záveru, že dovolanie žalobcu je potrebné zamietnuť podľa § 448 C. s. p., pretože nie je dôvodné.

17. Dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok, ktorým nemožno napadnúť každé rozhodnutie odvolacieho súdu. Výnimočnosti tohto opravného prostriedku zodpovedá právna úprava jeho prípustnosti v Civilnom sporovom poriadku.

18. Podľa ustanovenia § 419 C. s. p., proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. Z citovaného ustanovenia *expressis verbis* vyplýva, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu - ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, tak takéto rozhodnutie nemožno úspešne napadnúť dovolaním. Prípady, v ktorých je dovolanie proti rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, sú taxatívne vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 C. s. p. Otázka posúdenia, či sú alebo

nie sú splnené podmienky, za ktorých sa môže dovolacie konanie uskutočniť, patrí do výlučnej právomoci dovolacieho súdu. V tejto súvislosti osobitne platí, že len dovolací súd bude rozhodovať o naplnení predpokladov prípustnosti dovolania definovaných v § 421 ods. 1 C. s. p. (rovnako aj I. ÚS 438/2017).

19. Dovolateľ vyvodzuje prípustnosť svojho dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. c/ C. s. p., teda tým, že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

20. O tom, či je daná prípustnosť dovolania podľa § 421 C. s. p., rozhoduje dovolací súd výlučne na základe dôvodov uvedených dovolateľom (porovnaj § 432 C. s. p.).

Pokiaľ dovolateľ vyvodzuje prípustnosť dovolania z ustanovenia § 421 C. s. p., má viazanosť dovolacieho súdu dovolacími dôvodmi (§ 440 C. s. p.) kľúčový význam v tom zmysle, že posúdenie prípustnosti dovolania v tomto prípade závisí od toho, ako dovolateľ sám vysvetlí (konkretizuje a náležite doloží), že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia dovolateľom označenej právnej otázky a že ide o prípad, na ktorý sa vzťahuje toto ustanovenie. Dovolací súd však nie je vymedzením prípustnosti viazaný a skúma ju aj sám, nakoľko nemôže byť viazaný tým, o ktorý prípad právnej otázky podľa § 421 ods. 1 C. s. p. oprel dovolateľ prípustnosť dovolania (Nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 51/2020).

21. Podľa § 428 C. s. p., dovolateľ musí v dovolaní popri všeobecných náležitostiach podania uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh).

22. Podľa § 432 ods. 1 C. s. p., dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie,

v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (ods. 2).

23. Dovolací súd ďalej uvádza, že právnou otázkou, ktorá je rozhodujúca pre splnenie zákonnej podmienky prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 C. s. p., sa rozumie otázka hmotnoprávna - ktorá sa odvíja od interpretácie napríklad Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Zákonníka práce, Zákona o rodine - ako aj otázka procesnoprávna, ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení. Zároveň právnou otázkou (od ktorej vyriešenia záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu) je potrebné koncipovať jednak spôsobom uvedeným v ustanovení § 432 ods. 2 C. s. p., no zároveň aj dostatočne všeobecným spôsobom tak, aby vôbec bolo možné konštatovať, že vo vzťahu ku konkrétnej otázke skutočne existuje alebo neexistuje ustálená/rozdielna rozhodovacia prax dovolacieho súdu. Tento záver vyplýva aj z uznesenia Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 15. apríla 2020, sp. zn. III. ÚS 123/2020, podľa ktorého už zo samotného znenia § 421 C. s. p. je možné vyvodit', že vzhľadom na skutočnosť, že od vymedzenia právnej otázky sa odvíja dovolací prieskum, a to v rozsahu, či sa od nej odvolací súd v rámci jej vyriešenia odklonil, riešil ju rozdielne alebo ju ešte neriešil, je pri jej formulácii nevyhnutný predpoklad jej „zovšeobecnenia“. Pokiaľ v dovolaní vymedzená otázka, ktorú má podľa dovolateľa posudzovať dovolací súd, predstavuje skutkovú otázku, nie je splnená zákonná podmienka prípustnosti dovolania uvedená v ustanovení § 421 ods. 1 C. s. p. a takúto otázku nie je dovolací súd oprávnený vo svojom rozhodnutí riešiť.

24. Dovolateľ považuje za nesprávny právny záver odvolacieho súdu o okamihu začatia plynutia všeobecnej trojročnej premlčacej doby odo dňa nasledujúceho po dni uzavretia zmluvy o prevode nehnuteľností 1 a 2 medzi žalobcom a žalovaným. Odvolací súd podľa žalobcu teda nesprávne právne posúdil moment začatia plynutia premlčacej doby a neprihliadol na skutkové okolnosti prípadu, keď skonštatoval, že premlčacia doba na odstúpenie od zmluvy uplynula dňa 10.10.2011, teda uplynutím trojročnej premlčacej doby odo dňa nasledujúceho po dni uzavretia Zmluvy o prevode nehnuteľností 1 a 2 zo dňa 9.10.2008.

24.1. Dovolateľ ďalej uviedol, že rozhodovacia prax k výkladu ust. § 101 Občianskeho zákonníka bola zjednotená a rozhodovaná v súlade s rozhodnutím najvyššieho súdu č. R 28/1984, v zmysle ktorého „ak nebola doba splnenia dlhu (záväzku) dohodnutá, ani inak stanovená, začína premlčacia doba plynúť dňom nasledujúcim po vzniku právneho vzťahu“, pričom týmto záverom sa pri svojom rozhodovaní riadil podľa žalobcu aj odvolací súd.

24.2. Svoju argumentáciu o nejednotnej praxi dovolacieho súdu v danej veci dovolateľ oprel o rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 4 Cdo 146/2008, kde bol vyslovený názor, že výklad ustanovenia § 101 Občianskeho zákonníka podľa doterajšej judikatúry (R 28/1984) nepovažuje dovolací súd za správny a v riešení otázky posúdenia začiatku plynutia premlčacej doby v prípade, ak čas splnenia záväzku nebol dohodnutý, ani inak stanovený, sa od uvedeného rozhodnutia R 28/1984 odklonil. Dovolateľ ďalej uviedol, že z rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 4 Cdo 146/2008 vyplýva, že i keď začiatok plynutia premlčacej doby je vymedzený objektívne, nemôže predchádzať vzniku nároku, ktorý je chápaný ako právna možnosť uplatniť svoje subjektívne právo a v predmetnej veci až splatnosťou vzniká možnosť uplatnenia práva na súde.

24.3. Žalobca má za to, že v prípade záväzku niečo konať, teda aj uplatniť právo na odstúpenie od zmluvy, závisí plynutie premlčacej doby od toho, kedy sa malo (mohlo) začať s konaním (uplatnením práva) a v tomto prípade sa malo začať s konaním v deň, ktorý je podľa žalobcu vymedzený vznikom niektorej „prekážky“, s ktorou spája kúpna zmluva právo na odstúpenie. Žalobca ďalej uviedol, že dovolací súd v konaní sp. zn. 4 Cdo 146/2008 skonštatoval, že doterajšia judikatúra (reprezentovaná R 28/1984) pripustila začatie plynutia premlčacej doby ako procesu zániku nároku skôr, ako nárok vôbec vznikol, pričom uvedené nerešpektuje nedostatok aktio nata v čase začatia plynutia premlčacej doby a pripúšťa,

že sa premlčí záväzok, ktorý sa nikdy nestal splatným, pričom týmto nedostatkom podľa dovolateľa trpí aj rozhodnutie krajského súdu v predmetnej veci. Začatie plynutia premlčacej doby bezprostredne po vzniku právneho vzťahu - v tomto prípade uzatvorení kúpnej zmluvy, je podľa žalobcu obmedzením jeho

práva realizovať odstúpenie od kúpnej zmluvy v čase, keď boli splnené konkrétne podmienky dohodnuté pre takýto úkon odstúpenia, teda keď podľa dovolateľa skutočne nastala reálna prekážka uskutočnenia dohodnutého druhu výstavby, ktorou bolo zrušenie právoplatného územného rozhodnutia zo dňa 30.3.2010 (Rozhodnutie Mesta O. č. SpSÚ 1485/2009-004/Vi) rozhodnutím zo dňa 19.8.2011

(sp. zn. SpSÚ 73167/91390/2011-Fo, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.9.2011)

a bez ktorého nebolo možné pokračovať v realizácii dohodnutého druhu výstavby.

24.4. Žalobca opiera svoju dovoláciu argumentáciu aj o rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 1 Cdo 42/1994, v zmysle ktorého je začiatok plynutia premlčacej doby potrebné chápať širšie, ako vznik možnosti podať žalobu (aktio nata), resp. zahŕňa v sebe nielen možnosť domôcť sa svojich subjektívnych práv na súde, ale predovšetkým možnosť uplatniť svoje subjektívne právo jednostranným právnym úkonom - odstúpením od zmluvy.

24.5. Okrem námietky nesprávneho právneho posúdenia začiatku plynutia premlčacej doby odvolacím súdom, má dovolateľ za to, že námietka premlčania bola žalovaným vznesená v rozpore s dobrými mravmi podľa ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka

(uznesenie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 25 Cdo 3319/2013, nález ÚS ČR č. I. ÚS 2216/09), pričom odvolací súd sa prípustnosťou tejto námietky nezaoberal.

25. Dovolací súd v prvom rade zdôrazňuje, že podľa ustanovenia § 421 ods. 1 písm. c/ C.s.p. je dovolanie prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá je dovolacím súdom riešená rozdielne.

Zásadnou a kľúčovou právnou otázkou, je v prípade žalobcom uplatneného nároku otázka začatia plynutia všeobecnej trojročnej premlčacej doby v prípade, ak čas splnenia záväzku nebol dohodnutý, ani inak stanovený a ktorá je judikatúrou najvyššieho súdu v jeho rozhodnutiach č. R 28/1984 a sp. zn. 4Cdo/146/2008 podľa dovolateľa upravená odlišne, pričom sám žalobca považuje z hľadiska právneho posúdenia predmetnej otázky za správne rozhodnutie sp. zn. 4Cdo/146/2008.

26. Podľa ust. § 48 Občianskeho zákonníka, od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté (ods. 1). Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak (ods. 2).

27. Podľa ust. § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

28. Podľa ust. § 101 Občianskeho zákonníka, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

29. Podľa ust. § 597 Občianskeho zákonníka, ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady; ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, má tiež právo od zmluvy odstúpiť. (ods. 1) Právo odstúpiť od zmluvy má kupujúci aj vtedy, ak ho predávajúci ubezpečil, že vec má určité vlastnosti, najmä vlastnosti vymienené kupujúcim, alebo že nemá žiadne vady, a toto ubezpečenie sa ukáže nepravdivým (ods. 2).

30. V judikáte najvyššieho súdu č. R 28/1984, s ktorým podľa dovolateľa v zhode postupoval i odvolací súd v predmetnej veci, bol prijatý záver, podľa ktorého „ak nebola doba splnenia dlhu dohodnutá ani inak ustanovená, začína premlčacia doba plynúť nasledujúcim dňom po vzniku dlhu“. Na tomto závere sa ustálila aj neskoršia súdna prax [viď napríklad rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 1 Cdo 25/2003, ktoré bolo neskôr publikované v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky (ďalej len „Zbierka“) ako judikát R 91/2004] zotrývajúca na tom, že ak doba plnenia nie je určená zákonom, rozhodnutím alebo zmluvou, splatnosť vyvolá veriteľ

tým, že dlžníka požiada o plnenie

(§ 563 Občianskeho zákonníka). Dlžník je v takom prípade povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo bol veriteľom požiadaný o jeho splnenie. Ak má veriteľ možnosť sám vyvolať splatnosť dlhu, má právo aj vykonať svoje právo vyplývajúce zo záväzku.

Pre účely premlčania je preto významný prvý objektívny okamih, kedy tak môže urobiť a požiadať o plnenie. Rozhodujúcim je preto bezpochyby deň bezprostredne nasledujúci po dni, v ktorom dlh vznikol. Uvedený právny názor bol zastávaný už v staršej právnej teórii (porovnaj napríklad publikáciu Štefan Luby: Slovenské všeobecné súkromné právo.

1 zväzok, Bratislava: Knižnica Právnickej jednoty 1941, str. 386, v ktorej sa uvádza,

že plynutie času pri premlčaní začína v prípade relatívnych právnych nárokov, t.j. aj práva obligáčného vtedy, ak sa stali splniteľnými, t.j. actio nata; „ak ale splatnosť závisí

od vypovedania pohľadávky veriteľom, potom začne premlčanie od okamžiku vzniku pohľadávky; obdobne vid' publikáciu Štefan Luby: Občianskoprávny nárok, Bratislava: Právnické štúdie 1958, str. 270). Identický právny názor sa prezentuje aj v novej právnej teórii (porovnaj napríklad Fekete, I.: Občiansky zákonník 1. Veľký Komentár, Bratislava: Eurokódex 2011, str. 498).

31. Opačný názor na posudzovanú otázku plynutia premlčacej doby pohľadávky

pri neexistencii dohody o splatnosti dlhu zaujal najvyšší súd v rozhodnutí

sp. zn. 4 Cdo 146/2008. V označenom rozhodnutí sa najvyšší súd odklonil od právneho názoru vyjadreného v R 28/1984, považujúc za nesprávnu argumentáciu v predmetnom judikáte, a síce že možnosť daná veriteľovi vyvolať splatnosť záväzku nesie so sebou súčasne aj právo veriteľa vymáhať splnenie záväzku, teda možnosť svoje právo aj vykonať, pričom prvá objektívna možnosť výkonu práva je daná okamihom, keď veriteľ najskôr mohol

o splnenie požiadať. Interpretácia, že možnosť veriteľa vyvolať splatnosť záväzku znamená

aj jeho právo vymáhať splnenie záväzku, a teda právo vykonať, vychádzala

z nepravdepodobnej možnosti ako by sa mohol veriteľ zachovať, a nie z toho, ako sa skutočne zachoval.

Pripúšťala začatie plynutia premlčacej doby ako procesu zániku nároku

(i keď len podmieneného) skôr ako nárok vznikol, resp. ako sa zavŕšil jeho vznik v zmysle konkrétnej vynútiteľnosti (žalovateľnosti) práva, teda skôr ako sa právo mohlo reálne vykonať, nerešpektovala tak nedostatok actio nata v čase začatia plynutia premlčacej doby

a napokon pripúšťala aj možnosť, že sa premlčí záväzok, ktorý sa nikdy nestal splatným. Možnosť takého riešenia spornej otázky, podľa ktorého by premlčacia doba začala plynúť

od splatnosti dlhu, bola v judikáte R 28/84 odmietnutá s poukazom na to, že by znamenala neprípustné posunutie začiatku plynutia premlčacej doby (v zrejmom rozpore s účelom inštitútu premlčania) prakticky na neobmedzenú dobu“. V rozhodnutí sp. zn. 4 Cdo 146/2008 najvyšší súd ďalej uviedol, že v prípade zreteľného odd'aložovania výzvy na plnenie

a v závislosti na konkrétnych okolnostiach by súd mohol s použitím § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka odmietnuť ochranu práva veriteľa uplatneného až po neodôvodnene dlhej dobe

po vzniku záväzku. Okrem toho taký výklad ustanovenia § 101 Občianskeho zákonníka, ktorého výsledkom je záver o začatí plynutia premlčacej doby, ak čas plnenia nebol dohodnutý ani inak stanovený, dňom nasledujúcim po vzniku právneho vzťahu, nie je podľa rozhodnutia dovolacieho súdu v rozhodnutí sp. zn. 4 Cdo 146/2008 súladný so zásadou dôvery v právo, pretože pod hrozbou začatia premlčania bezprostredne po vzniku právneho vzťahu obmedzuje veriteľa v jeho práve vyplývajúcom z § 563 Občianskeho zákonníka požiadať o plnenie a tým vyvolať splatnosť záväzku podľa jeho slobodnej vôle,

resp. ho núti konať spôsobom, ktorý môže byť v rozpore so skutočným záujmom účastníkov právneho vzťahu. V dôsledku toho sa právu, ktoré veriteľovi zaručuje § 563 Občianskeho zákonníka, odníma reálny obsah.

32. Dovolací súd vo vzťahu k žalobcom namietanému nesprávnemu právnemu posúdeniu

zo strany odvolacieho súdu a tvrdenej rozdielnosti rozhodovacej praxe v rozhodnutiach

č. R 28/1984 a sp. zn. 4Cdo/146/2008 k otázke začatia plynutia všeobecnej trojročnej premlčacej doby v prípade, ak čas splnenia záväzku nebol dohodnutý, ani inak stanovený, prioritne uvádza, že vyššie uvedené rozhodnutia nie sú v predmetnej veci aplikovateľné, nakoľko tieto sa skutkovo týkajú času

plnenia, resp. neplnenia peňažného záväzku

(konkr. pôžičky), naproti tomu v súdnej veci sa jedná o právo na odstúpenie od zmluvy z dôvodu nepravdivého jednostranného vyhlásenia.

32.1. Ani tvrdenie žalobcu, že odvolací súd postupoval výlučne v zmysle judikátu R 28/1984, keď ustálil, že v konkrétnych okolnostiach tejto veci žalobca mohol od kúpnej zmluvy odstúpiť po prvý raz nasledujúcim dňom po uzatvorení kúpnej zmluvy, t.j. dňom 10.10.2008 a táto premlčacia doba plynula do 10.10.2011, nemožno označiť za pravdivé, nakoľko tento záver z rozhodnutia krajského súdu nijako nevyplýva. Z odôvodnenia dovolaním napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu jednoznačne vyplýva, že tento striktné vychádzal zo zisteného skutkového stavu, ako aj z výsledkov priebehu dokazovania pred súdom prvej inštancie,

keď správne ustálil, že priamo z dojednaní zmluvných strán v čl. IV bod 2 a čl.

V kúpnej zmluvy vyplýva, že žiadne ťarchy, obmedzenia, či iné právne povinnosti týkajúce sa pozemku, by nemali byť prekážkou uskutočnenia druhu výstavby, ktorý

v čl. V kúpnej zmluvy špecifikovali ako výstavba multifunkčnej zóny s komplexným občianskym zázemím a vybavením IDEA GRANDE a vyhlásenie žalovaného - predávajúceho uvedené v čl. IV. bod 2 zodpovedá zákonnej úprave podľa § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pretože predávajúci vyhlásením ubezpečil kupujúceho - žalobcu,

že nehnuteľnosti 1 a 2 pre účel podľa čl. V kúpnej zmluvy nemajú žiadne vady, a toto vyhlásenie zodpovedá dôvodu, pre existenciu ktorého mal právo odstúpiť od zmluvy. Z uvedeného je dostatočne zrejmé, že plnenie z predmetnej zmluvy bolo objektívne nemožné pre obe strany už od počiatku uzavretia záväzku, vyhlásenie žalovaného v čl. N. bod X zmluvy bolo vzhľadom na územný plán Mesta O. nepravdivé už v čase jej uzatvorenia a právnu skutočnosť zrušenia územného rozhodnutia po proteste prokurátora z dôvodu,

že toto rozhodnutie nebolo vydané v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, nemožno hodnotiť ako obmedzenie týkajúce sa pozemku, ktoré by bolo prekážkou uskutočnenia druhu výstavby v čl. V kúpnej zmluvy. Odvolací súd teda správne postupoval, keď vyhodnotil námietku premlčania vznesenú žalovaným, ktorý namietal, že žalobca odstúpil od zmluvy po uplynutí trojročnej zákonnej lehoty, ako dôvodnú.

V konkrétnych okolnostiach tejto veci je zrejmé, že v zmysle ust. § 101 Občianskeho zákonníka žalobca objektívne mohol od kúpnej zmluvy odstúpiť po prvý raz nasledujúcim dňom po uzatvorení kúpnej zmluvy, t.j. dňom 10.10.2008, kedy došlo k okamihu nesplnenia povinnosti zo strany žalovaného a táto premlčacia doba plynula do 10.10.2011, pričom žalobca odstúpil od kúpnej zmluvy až listom zo dňa 19.12.2011, ktorý bol žalovanému doručený dňa 21.12.2011, a teda žalovaný ako účastník právneho vzťahu sa v súdnom konaní proti žalobcovi dovolal premlčania účinne. Dovolací súd v tejto súvislosti opätovne pripomína, že nakoľko zákon výslovne neustanovuje dobu, v ktorej možno uplatniť právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy pre nepravdivé vyhlásenie, oprávnený účastník môže toto právo uplatniť vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe počítanej odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať prvý raz, pričom možnosť uplatnenia práva vyplývajúceho z odstúpenia

od zmluvy zahŕňa v sebe predovšetkým možnosť uplatniť svoje subjektívne právo jednostranným právnym úkonom, a to odstúpením od zmluvy, adresovaným druhej zmluvnej strane (vid v R 22/1995). Aplikujúc na predmetnú vec, nakoľko vyhlásenie žalovaného

v čl. IV bod 2 kúpnej zmluvy bolo nepravdivé už v čase jej uzatvorenia (okamih uzavretia záväzku - kúpnej zmluvy splýva v súdnej veci s okamihom porušenia povinnosti zo strany žalovaného), žalobca mohol od kúpnej zmluvy účinne odstúpiť deň nasledujúci

po jej uzatvorení (10.10.2008), avšak vzhľadom na skutočnosť, že tak urobil až po uplynutí všeobecnej trojročnej premlčacej lehoty, a žalovaný vznesol námietku premlčania, odvolací súd v súlade s príslušnými zákonnými ustanoveniami správne žalobu zamietol.

33. Popri námietke nesprávneho právneho posúdenia začiatku plynutia premlčacej doby odvolacím súdom, má dovolateľ i za to, že námietka premlčania bola žalovaným vznesená v rozpore s dobrými mravmi podľa ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka

(uznesenie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 25 Cdo 3319/2013, nález ÚS ČR č. I. ÚS 2216/09), pričom vytýka odvolaciemu súdu, že tento sa prípustnosťou námietky nezaoberal.

33.1. V tejto súvislosti dovolací súd uvádza, že predmetná námietka je v konaní argumentáciou novou.

Je tak prostriedkom procesného útoku žalobcu, ktorej účelom nie je preukázať včasnosť a ani prípustnosť dovolania, preto je v zmysle ust. § 435 C.s.p. novotou, ktorá je v dovolacom konaní neprípustná, z ktorého dôvodu na ňu dovolací súd neprihliadol. Pokiaľ dovolací súd na uvedenú námietku neprihliadol (§ 435 C. s. p.), táto nemohla ani zakladať prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a/ a c/ C. s. p. (obdobne v 3Obdo/18/2021, 5Obdo/5/2021, 1Obdo/24/2020).

33.2. Najvyšší súd záverom zdôrazňuje fakt, že dovolanie nie je možné považovať za ďalšie odvolanie (k tomu vid. ust. § 366 C.s.p.). Vychádzajúc z dôvodovej správy k Civilnému sporovému poriadku dovolací súd konštatuje, že tzv. novoty nie sú v zásade v dovolacom konaní prípustné, pretože dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok a režim koncentrácie sporu nepripúšťa od istej fázy uplatňovanie práva novôt (obdobne k tomu 2Obdo/97/2020, 2Obdo/3/2021). Uvedená úprava vyplýva zo zásady, že istota a stabilita, nastolené právoplatným rozhodnutím sú v právnom štáte narušiteľné len mimoriadne a výnimočne. Výnimkou je uplatnenie skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania. V posudzovanom prípade sa nejedná ani o jednu z uvedených výnimiek. Z vecou súvisiaceho spisu i rozhodnutia okresného súdu jednoznačne vyplýva, že žalovaný už v konaní pred súdom prvej inštancie uplatňoval námietku premlčania vo vzťahu k odstúpeniu od kúpnej zmluvy zo strany žalobcu, okresný súd však vzhľadom na skutočnosť, že dospel k záveru, že odstúpenie od kúpnej zmluvy nie je dojednané platne, žalovaného námietku premlčania nároku vyhodnotil ako neopodstatnenú (vid. bod 3.4. odôvodnenia tohto rozhodnutia). Žalobca preto mohol a mal i vzhľadom na zásadu *vigilantibus iura scripta sunt* predmetnú námietku vzniesť už v rámci odvolacieho konania.

34. Na základe vyššie uvedeného dovolací súd dospel k záveru, že žalobca nedôvodne odvolaciu súdu vytýkal nesprávne právne posúdenie veci a jeho dovolanie smeruje proti vecne správne rozhodnutiu odvolacieho súdu, na ktorého závery dovolací súd v plnom rozsahu odkazuje.

35. Vzhľadom na to, že v rozhodovanej veci odvolací súd správne posúdil právnu otázku podstatnú pre rozhodnutie vo veci, najvyšší súd podľa ustanovenia § 448 C. s. p. dovolanie žalobcu ako nedôvodné zamietol.

36. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov dovolacieho konania najvyšší súd neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá C. s. p.). O výške náhrady trov konania žalovaného rozhodne súd prvej inštancie (§ 262 ods. 2 C. s. p.).

37. Toto rozhodnutie prijal Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte pomerom hlasov 3 : 0 (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1. mája 2011).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.