

## U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu **J. T.**, bývajúceho v L., zastúpeného JUDr. D. Remetom, advokátom v P., Masarykova 2, proti žalovaným **1/ Ing. M. D. a 2/ Bc. T. D.**, obom bývajúcim v P.P., zastúpeným Mgr. Stanislavom Feketem, advokátom v Poprade, Nám. Sv. Egídiá 42/97, o **vydanie nehnuteľnosti a určenie, že kúpna zmluva je zrušená**, vedenej na Okresnom súde P. pod sp.zn. 13 C 13/2007, o dovolaní žalovaných proti rozsudku Krajského súdu v P. z 15. októbra 2013, sp.zn. 11 Co 63/2013, takto

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

**Z r u š u j e** rozsudok Krajského súdu v P. z 15. októbra 2013 sp.zn. 11 Co 63/2013 a vec mu vracia na ďalšie konanie.

### O d ô v o d n e n i e

Okresný súd P. rozsudkom z 27. marca 2013 č.k. 13 C 13/2007-505 konanie v časti o vydanie pozemkov zastavil. Ďalej určil, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 6/10 k celku k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. X. k.ú. P., pozemku parcela registra C KN č. 7909/1 zastavané plochy a nádvoría vo výmere 165 m<sup>2</sup>, pozemku parcela registra C KN č. 7902 zastavané plochy a nádvoría vo výmere 137 m<sup>2</sup> a pozemku parcela registra C KN č. 7901 záhrada vo výmere 238 m<sup>2</sup>. Ďalej v konaní v časti o náhradu škody nad sumu 16.620,- € zastavil a v prevyšujúcej časti žalobu zamietol s tým, že o trovách konania rozhodne do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. V odôvodnení uviedol, že v danom prípade mal za preukázané, že účastníci konania uzavreli 27. februára 2006 kúpnu zmluvu o prevode spoluvlastníckeho podielu žalobcu na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. X. k.ú. P.. V zmluve bola dohodnutá kúpna cena 100.000,- Sk, ktorú mali kupujúci zaplatiť najneskôr ku dňu jej podpísania. Žalovaní dohodnutú kúpnu cenu nezaplatili a nezaplatili ju ani na základe dodatočnej výzvy. Následne listom z 30. novembra 2006 žalobca od kúpnej zmluvy odstúpil.

Predmetom konania je teda určenie relevantnosti odstúpenia od zmluvy, teda či týmto odstúpením od zmluvy bola kúpna zmluva zrušená. Súd prvého stupňa má za nepochybné, že formálne sú splnené všetky podmienky na to, aby toto odstúpenie bolo platným odstúpením od zmluvy, pretože žalovaní ako kupujúci dohodnutú kúpnu cenu nezaplatili ani v dodatočne poskytnutej lehote a žalobca mal teda dôvod na postup podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalobca pri doručovaní výzvy, ako aj odstúpení od zmluvy, konal v zastúpení svojej manželky na základe generálnej plnej moci zo dňa 6. júna 2006. Podľa názoru súdu prvého stupňa táto generálna plná moc dávala manželke žalobcu právo doručovať výzvu na zaplatenie kúpnej ceny i odstúpiť od zmluvy. Išlo nie o splnomocnenie na určité právne úkony, ale o splnomocnenie na všetky právne úkony, a preto námietky žalovaných týkajúce sa formálnej neplatnosti odstúpenia od zmluvy podľa názoru súdu neobstáli. Ďalej súd prvého stupňa v súvislosti s odôvodením svojho rozhodnutia poukázal na právny názor odvolacieho súdu v tom zmysle, že neplatnosť zmluvy nespôsobuje ani nedostatok úmyslu žalobcu uzavrieť danú zmluvu, ak vážny úmysel bol na strane žalovaných. Súdu prvého stupňa neboli známe ďalšie dôvody neplatnosti tohto právneho úkonu, a teda túto zmluvu považoval za platnú. Žalobca však v danom prípade nemá naliehavý právny záujem na určení, že zmluva z 27. februára 2006 je zrušená v dôsledku platného odstúpenia od zmluvy, pretože navrhované rozhodnutie nijako nezmení jeho právne postavenie. Žalobca sa môže domáhať a aj sa domáha svojich práv žalobou na plnenie, teda domáha sa určenia svojho vlastníckeho práva, resp. náhrady škody a samotné určenie, že zmluva je zrušená odstúpením od zmluvy, nie je nevyhnutné, a preto súd v tejto časti žalobu zamietol. Ak žalobca odstúpil platne od zmluvy, potom odstúpením od nej sa táto od začiatku zrušila a žalobca sa znovu stal spoluvlastníkom veci, teda pozemkov v podiele 6/10. Súd prvého stupňa preto vyhovel žalobe v časti o určenie spoluvlastníctva žalobcu k pozemkom, ktoré boli predmetom zmluvy z 27. februára 2006. Vlastníkom domu sa v dôsledku odstúpenia stať nemohol, pretože pôvodný dom ako predmet práva zanikol deštrukciou stavby v máji 2007. Pokiaľ ide o nárok žalobcu na náhradu škody, tento prvýkrát uplatnil na súde 11. júna 2012, a preto sa v dôsledku uplatnenej námietky premlčania vznesenej žalovanými musel ňou súd zaoberať. Pokiaľ žalovaní zbúrali rodinný dom, ktorý bol predmetom zmluvy, napriek platnému odstúpeniu od zmluvy, konali protiprávne, pretože odstúpením od zmluvy sa mal navrátiť pôvodný stav, a teda žalobca mal byť spoluvlastníkom pôvodného domu v podiele 6/10 a žalovaní nemali právo vykonávať na základe vlastného rozhodnutia úpravy na tejto veci. Bolo nepochybné aj to, že takýmto protiprávnym úkonom žalovaných došlo k vzniku škody na strane žalobcu, ktorej výška je totožná s cenou 6/10-tín rodinného domu. Poukazujúc však na vznesenú námietku premlčania,

sa ňou súd zaoberal a poukázal na to, že žalobca vedomosť o zbúraní domu získal najneskôr na pojednávaní 14. septembra 2009, kedy to žalovaní uviedli. Pri podaní odvolania doručeného súdu 9. februára 2011 žalobca predložil fotografie vyhotovené jeho manželkou v marci 2009, pričom z týchto bolo zrejmé, že pôvodný dom už bol zbúraný. Žalobca sa v septembri 2009 už zdržiaval na území SR a mohol sa s týmito fotografiami oboznámiť. Na pojednávaní 8. februára 2010 bol oboznámený za prítomnosti žalobcu znalecký posudok č. 056/2006, ktorý určoval všeobecnú hodnotu tohto domu a tento posudok je dostatočným základom pre určenie škody, aby mohla byť podaná žaloba na súd, aj keď je z času asi 1 rok pred deštrukciou stavby, pretože za dobu jedného roka nedošlo k výraznej zmene hodnoty stavby. Súd prvého stupňa ďalej konštatoval, že 8. februára 2010 mal žalobca k dispozícii všetky informácie potrebné na to, aby uplatnil svoju pohľadávku na náhradu škody, teda vedel aj o tom, kto za škodu zodpovedá a vedel aj o výške škody v približnej sume s možnosťou jej dodatočného spresnenia. Premlčacia doba začala žalobcovi plynúť od 9. februára 2010 a dvojročná premlčacia doba uplynula 8. februára 2012, teda pred uplatnením práva na náhradu škody na súde. Z uvedených dôvodov pre premlčanie práva súd žalobu v časti o náhradu škody zamietol. V závere poznamenal, že o trovách konania rozhodne, vzhľadom na obtiažnosť veci, až po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Krajský súd v P. na odvolanie žalobcu a žalovaných rozsudkom z 15. októbra 2013, sp.zn. 11 Co 63/2013 napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil v napadnutej časti, t.j. vo výroku, ktorým bolo určené, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom v pomere 6/10 k celku k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. X. k.ú. P., a to parc. č. 7909/1 vo výmere 165 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, parc. č. 7909/2 vo výmere 137 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria a parc. č. 7910 vo výmere 238 m<sup>2</sup> záhrady. Druhým výrokom odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti, t.j. vo výroku, ktorým bol návrh žalobcu o zaplatenie sumy 16.620,- € zamietnutý tak, že žalovaní v 1/ a 2/ sú povinní zaplatiť žalobcovi sumu 16.620,- € do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Tretím výrokom odvolacie konanie zastavil ohľadne odvolania žalobcu proti výroku rozsudku súdu prvého stupňa, ktorým bola zamietnutá žaloba o určenie, že kúpna zmluva z 27. februára 2006, uzavretá medzi žalobcom ako predávajúcim a žalovanými ako kupujúcimi, ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 6/10 k celku v nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. X. k.ú. P. je v dôsledku platného odstúpenia od tejto kúpnej zmluvy zrušená. V odôvodnení uviedol, že sa stotožnil s názorom súdu prvého stupňa, že došlo k platnému odstúpeniu od predmetnej kúpnej zmluvy, a preto je aj vecne správny rozsudok súdu prvého

stupňa vo výroku, ktorým súd určil, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností v pomere 6/10 k celku (§ 219 ods. 1 O.s.p.). Neobstojí však právny záver súdu prvého stupňa pokiaľ ním dospel k takému rozhodnutiu, ktorým zamietol nárok žalobcu na zaplatenie sumy 16.620,- € z titulu nároku z odstúpenej zmluvy. Odvolací súd má za to, že ak došlo k platnému odstúpeniu od kúpnej zmluvy, potom je treba aplikovať ust. § 457 Občianskeho zákonníka, a teda k vráteniu bezdôvodného obohatenia v podobe peňažnej náhrady. Obohatený je povinný poskytnúť tomu, na úkor ktorého sa bezdôvodne obohatil peňažnú náhradu zodpovedajúcu hodnote, za akej by bolo obdobné plnenie obvykle poskytované v danom mieste a čase a za obdobných podmienok. Rozsah práva na vydanie bezdôvodného obohatenia nie je daný tým, aká majetková ujma vznikla inému, ale aký majetkový prospech získal obohatený v okamžiku jeho získania. Na povinnosť toho, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatil, nemá vplyv čo sa s predmetom bezdôvodného obohatenia stalo potom, čo ho obohatený získal a nezáleží ani na tom, či v dobe rozhodovania súdu obohatenému ešte nejaký prospech zostal. Súd prvého stupňa správne zistil z hľadiska posudzovania zásadnej prestavby a straty stavebne technického charakteru stavby otázku existencie predmetného rodinného domu, keď dospel k záveru, že dom, ktorý bol predmetom kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/ už v čase rozhodovania neexistuje a jeho prestavbou došlo k vzniku novej veci. Z tohto pohľadu je preto namieste peňažitá náhrada v spojení s ust. § 457 Občianskeho zákonníka, ktorá zodpovedá sume 16.620,- €, čo zodpovedá hodnote podielu, ktorý na tomto dome mal žalobca (hodnota domu 834.487,26 Sk vid' znalecký posudok Ing. D. K., ktorý stanovil cenu domu k 3. júnu 2006, teda blízko obdobiu zodpovedajúcemu uzavretiu kúpnej zmluvy a 6/10 zodpovedá po premene na platnú menu sume 16.620,- eur). Pokiaľ išlo o námietku premlčania tohto nároku, ktorú žalovaní uplatnili, treba v tejto súvislosti povedať, že žalobca tento nárok uplatnil už v priebehu konania a to podaním, ktoré došlo súdu 30. novembra 2010, a ak by sa aj vychádzalo zo záveru, ktorý prijal súd prvého stupňa, že od 9. februára 2010 začala plynúť dvojročná premlčacia lehota, potom jeho nárok bol uplatnený včas. Z týchto dôvodov odvolací súd podľa § 220 O.s.p. zmenil rozsudok súdu prvého stupňa pokiaľ ide o nárok žalobcu vyplývajúci z ust. § 457 Občianskeho zákonníka tak, že jeho návrhu v tejto časti vyhovel. Odvolací súd odvolacie konanie zastavil ohľadne odvolania žalobcu proti výroku rozsudku súdu prvého stupňa, ktorým bola zamietnutá žaloba o určenie, že kúpna zmluva zo dňa 27. februára 2006, uzavretá medzi ním a žalovanými je v dôsledku odstúpenia zrušená, keďže v tomto rozsahu žalobca svoje odvolanie zobral späť. Rozhodnutie odvolacieho súdu má oporu v ust. § 207 ods. 3 O.s.p. O trovách odvolacieho konania

rozhodne súd prvého stupňa podľa § 224 ods. 4 O.s.p.

Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podali žalovaní dovolanie, pričom jeho nesprávnosť videli v dôvodoch obsiahnutých v ustanovení § 237 ods. 1 písm. f/ O.s.p. a § 241 ods. 2 písm. a/, b/ a c/ O.s.p. Namietali, že v odvolacom konaní došlo k odňatiu možnosti konať pred súdom (§ 237 ods. 1 písm. f/ O.s.p.), ktoré spočíva v tom, že odvolací súd neprihliadol na námietku uvedenú v odvolaní, ktorá vychádzala zo skutočností zistených už v priebehu prvostupňového konania. Ďalej namietali, že odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu je príliš všeobecné a neurčité. Možno ho považovať za nepreskúmateľné, keďže nie sú z neho zrejme právne úvahy, prečo súd námietky žalovaných nepovažoval za právne relevantné. Podľa ich názoru sa pre platné odstúpenie od zmluvy zo strany prevodcu vyžaduje, aby bol tento jednostranný právny úkon doručený každému bezpodielovému spoluvlastníkovi nehnuteľnosti osobitne. V konaní však túto skutočnosť žalobca nepreukázal. Tvrdili, že odvolací súd nesprávne právne posúdil otázku premlčania nároku, pričom jeho právne úvahy ohľadom začiatku plynutia objektívnej lehoty a jej dĺžky v odôvodnení svojho rozsudku vôbec neuviedol, čím je jeho rozsudok v tejto časti nepreskúmateľný. Dovolatelia uzavreli, že vzhľadom k tomu, že odvolací súd nesprávne zistil skutkový stav a pri svojom rozhodovaní vec nesprávne právne posúdil, pričom je jeho rozhodnutie aj nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov, navrhli aby Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodnutie odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Žalobca vo vyjadrení k dovolaniu žalovaných uviedol, že dovolanie je v časti neprípustné, lebo nejde o žiaden prípad podľa ustanovenia § 238 O.s.p. a nie je daná žiada z vád podľa § 237 O.s.p. a v ostatnej časti je dovolanie nedôvodné. Navrhol, aby dovolací súd dovolanie žalovaných odmietol ako neprípustné, resp. zamietol ako nedôvodné.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podali včas účastníci konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) za splnenia podmienky vyplývajúcej z § 241 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) skúmal najskôr, či tento opravný prostriedok smeruje proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť dovolaním (§ 236 a nasl. O.s.p.) a dospel k záveru, že rozsudok krajského súdu treba zrušiť.

Podľa ustanovenia § 236 ods. 1 O.s.p. dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa.

V prejednávanej veci odvolací súd rozhodol rozsudkom, ktorým 1. potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti, t.j. vo výroku, ktorým bolo určené, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom v pomere 6/10 k celku k nehnuteľnostiam; 2. zmenil rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti, t. j. vo výroku, ktorým bol návrh žalobcu o zaplatenie sumy 16.620,- € zamietnutý; 3. zastavil odvolacie konanie ohľadne odvolania žalobcu proti výroku rozsudku súdu prvého stupňa, ktorým bola zamietnutá žaloba o určenie, že kúpna zmluva je v dôsledku platného odstúpenia od tejto zmluvy zrušená.

Podľa § 238 ods. 1 O.s.p. je dovolanie prípustné proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej. Podľa § 238 ods. 2 O.s.p. je dovolanie prípustné tiež proti rozsudku, v ktorom sa odvolací súd odchyľil od právneho názoru dovolacieho súdu vysloveného v tejto veci. Napokon podľa § 238 ods. 3 O.s.p. je dovolanie prípustné tiež vtedy, ak smeruje proti potvrdzujúcemu rozsudku odvolacieho súdu, vo výroku ktorého odvolací súd vyslovil, že je dovolanie prípustné, pretože ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu alebo ide o potvrdenie rozsudku súdu prvého stupňa, ktorým súd prvého stupňa vyslovil neplatnosť zmluvnej podmienky podľa § 153 ods. 3, 4 O.s.p.

Dovolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi. Obligatórne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 ods. 1 O.s.p. a tiež tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody pritom neposudzujú len podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale podľa obsahu tohto opravného prostriedku.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť (§ 242 ods. 1 druhá veta O.s.p.) skúmať vždy, či napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu nebolo vydané v konaní postihnutom niektorou z procesných väd uvedených v § 237 ods. 1 O.s.p., zaoberal sa dovolací súd predovšetkým otázkou, či konanie v tejto veci nie je postihnuté niektorou z väd vymenovaných v § 237 ods.1 písm. a/ až g/ O.s.p. (t.j. či v danej veci nejde o prípad nedostatku právomoci súdu, nedostatku spôsobilosti účastníka byť účastníkom konania, nedostatku riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, o prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv

začatého konania, prípad nedostatku návrhu na začatie konania tam, kde konanie sa mohlo začať len na takýto návrh, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať alebo prípad rozhodovania vylúčeným sudcom či súdom nesprávne obsadeným).

Podľa ustanovenia § 237 ods. 1 písm. f/ O.s.p. dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu, ak účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom. Pod odňatím možnosti pred súdom konať v zmysle tohto ustanovenia treba rozumieť taký závadný procesný postup, ktorým sa účastníkovi znemožní realizácia jeho procesných práv.

Európsky súd pre ľudské práva vydal 13. januára 2015 rozsudok vo veci Trančíková proti Slovenskej republike, v ktorom sa zaoberal aj opodstatnenosťou námietky o nemožnosti vyjadriť sa k vyjadreniu protistrany v rámci odvolacieho konania. V tomto rozsudku dospel Európsky súd pre ľudské práva k názoru, že aj keď vyjadrenie k odvolaniu neobsahuje žiadne nové skutočnosti alebo argumenty, ku ktorým by sa procesná strana už nebola vyjadrila v predchádzajúcom priebehu konania, a prípadne ide o vyjadrenie nemajúce vplyv na rozhodnutie odvolacieho súdu, musí byť druhému účastníkovi daná možnosť oboznámiť sa s ním, ak bolo formulované ako právna a skutková argumentácia.

V rozsudku sa doslovne uvádza, že „požiadavka, aby účastníci súdneho konania mali možnosť dozvedieť sa o všetkých predložených dôkazoch alebo vyjadreniach podaných v ich veci a vyjadriť sa k nim, sa vzťahuje na odvolacie konanie rovnako ako na prvostupňové konanie, a to napriek skutočnosti, že odvolanie nemusí vyvolať žiadnu novú argumentáciu“. Pokiaľ súd takúto možnosť druhej procesnej strane nevytvorí, dochádza k porušeniu práva na spravodlivé konanie, ktoré je zaručené článkom 6 ods. 1 Dohovoru.

Vychádzajúc z uvedeného bolo v preskúmvanej veci potrebné zohľadniť, že k odvolaniu žalovaných 1/ a 2/ sa písomne vyjadril žalobca podaním zo 14. mája 2013 (čl. 532 spisu). Žalovaní (dovolatelia) ale nemali možnosť dozvedieť sa o tomto vyjadrení a prípadne sa k nemu aj vyjadriť, lebo súd mi toto vyjadrenie žalobcu nedoručil. Opomenutím doručenia tohto vyjadrenia žalovaným došlo k porušeniu ich práva na spravodlivý proces v súlade s čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a tým k odňatiu im možnosti konať pred súdom v zmysle § 237 ods. 1 písm. f/ O.s.p.

Vzhľadom na uvedené Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243b ods. 1 O.s.p.).

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

Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

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

**V Bratislave 29. októbra 2015**

**JUDr. J. Kolcun, v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia: Dagmar Falbová