



ROZSUDOK
V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Daniely Sučanskej a členov senátu JUDr. Emila Franciscyho a JUDr. Eleny Siebenstichovej, v právnej veci žalobcov **1/ Š.**, bývajúceho v L., **2/ A.**, bývajúcej v P., oboch zastúpených I., advokátom so sídlom v K., proti žalovanej **S.**, so sídlom v B., o **neplatnosť kúpnej zmluvy**, vedenej na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 16 C 10/2005, na dovolanie žalobcov 1/, 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Prešove zo 6. februára 2008 sp. zn. 9 Co 41/2007 v spojení s doplnčacím rozsudkom tohto súdu zo 6. februára 2008 sp. zn. 9 Co 41/2007, takto

r o z h o d o l :

Dovolanie **z a m i e t a .**

Žalovanej nepriznáva náhradu trov dovolacieho konania.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Prešov rozsudkom z 9. marca 2007 č.k. 16 C 10/2005-231 určil, že kúpna zmluva uzavretá 7. júna 2002 medzi žalobcami ako predávajúcimi a žalovanou ako kupujúcou, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti v katastrálnom území N. zapísané na liste vlastníctva č. X. ako parcela č. X. – ostatné plochy vo výmere X. m², parcela č. X. – ostatné plochy vo výmere X. m², parcela č. X. – ostatné plochy vo výmere X. m², ako aj nehnuteľnosť v katastrálnom území N. zapísaná na liste vlastníctva č. X. ako parcela

č. X. – orná pôda vo výmere X. m² (ďalej aj ako „nehnutelnosti“, „pozemky“), vklad ktorej bol povolený Správou katastra v Prešove 19. augusta 2002 pod č. V., je neplatná. Súčasne žalovanej uložil povinnosť zaplatiť žalobcom 1 000 Sk trov konania a na účet súdu prvého stupňa 5 711 Sk titulom trov konania vzniknutých štátu. Rozhodnutie vo veci samej odôvodnil tým, že neboli preukázané žalobcami tvrdené dôvody absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej účastníkmi 7. júna 2002 v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Z kúpnej zmluvy nevyplývalo, že jej účel alebo obsah boli contra legem alebo že by zákon obchádzali. Pokiaľ žalobcovia kvalifikovali postup žalovanej ako rozporný s dobrými mravmi, keďže bol spôsobilý pomýliť ich pri rozhodovaní, takýto postup, aj keby bol v rozpore s dobrými mravmi, podľa jeho názoru neznamená, že mohol spôsobiť absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy. Kúpnu zmluvu považoval za relatívne neplatnú podľa § 49a Občianskeho zákonníka, keďže žalobcovia pri uzavretí kúpnej zmluvy konali pod vplyvom omylu spočívajúceho v tom, že prevádzané nehnuteľnosti mali byť v zmluve uvedené a ocenené ako zastavané a nie ako ostatné plochy, pri ktorých je hodnota nižšia. Žalobcovia pri určení druhu pozemkov vychádzali z tvrdení žalovanej na rokovaní konanom 7. februára 2002, že skutočná hodnota pozemkov je niečo okolo 800 000 Sk, ako i ňou predloženého geometrického plánu a znaleckého posudku, ktoré mali byť podkladom pre vyhotovenie kúpnej zmluvy. Bol toho názoru, že tieto tvrdenia vzhľadom aj na skutočnosť, že žalobcovia nemohli zistiť a verifikovať druh nehnuteľností na mieste samom, nakoľko išlo o verejne neprístupný priestor (vojenský priestor), boli spôsobilé ich pomýliť a predmetný právny úkon realizovali v omyle, vychádzajúcim zo skutočnosti, ktorá bola pre jeho uskutočnenie rozhodujúca; išlo o omyl v akosti dohodnutého plnenia, pričom žalovaná musela vedieť, akého druhu sú prevádzané nehnuteľnosti, keďže už v tom čase na nich realizovala stavebnú činnosť, a napriek tomu požadovala od znalca I. ich ocenenie podľa ich druhu uvádzanom v geometrickom pláne (bod I/6 znaleckého posudku z 5. marca 2001 č. X.). Tie isté nehnuteľnosti, ten istý znalec v znaleckom posudku z 27. mája 2002 č. X. oceňoval inak, vychádzajúc z ich druhu uvedeného na listoch vlastníctva; správnosť týchto znaleckých posudkov znalca I. spochybnil súdom ustanovený znalec I., podľa ktorého mali byť nehnuteľnosti oceňované ako nehnuteľnosti určené na stavbu. Nakoľko sa žalobcovia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy dovolali, z vyššie uvedených dôvodov považoval kúpnu zmluvu za neplatnú. O trovách konania a trovách štátu rozhodol poukazom na ustanovenia § 142 ods. 1 O.s.p. a § 148 ods. 1 O.s.p.

Na odvolanie žalovanej Krajský súd v Prešove rozsudkom zo 6. februára 2008 sp. zn. 9 Co 41/2007 v spojení s doplnčacím rozsudkom z toho istého dňa rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že žalobu zamietol; žalobcov 1/, 2/ zaviazal zaplatiť spoločne a nerozdielne žalovanej 12 163 Sk trov konania a na účet súdu prvého stupňa 5 711 Sk trov preddavkovaných štátom. Po zopakovaní dokazovania výsluchom svedkov a listinami dospel k záveru, že žalobcovia neunesli svoje dôkazné bremeno a nepreukázali, že kúpnu zmluvu zo 7. júna 2002 uzavreli v omyle. V rozpore so skutkovým stavom zisteným už v konaní pred súdom prvého stupňa považoval tvrdenia žalobcov o konaní v omyle, ktorí pôvodne v žalobe (14. novembra 2005) ako dôvod uvedenia do omylu tvrdili, že žalovaná im predložila podklady o charaktere pozemkov bez toho, aby mali možnosť daný stav verifikovať s tým, že pozemky boli definované ako „ostatné plochy“, resp. „orná pôda“, pričom na pozemkoch žalovaná realizovala stavby a v čase ich prevodu mali charakter stavebného pozemku a že až po uzavretí kúpnej zmluvy zistili, že žalovaná má na časti pozemkov postavenú aj ďalšiu stavbu – „Stojánky pre helikoptéry vrátane 12 podobjektov“ a vzhľadom k tomu mali byť tieto pozemky ocenené na sumu 5 471 330 Sk (znalecký posudok I.), a neskôr v priebehu konania doplnili o ďalší dôvod konania v omyle, ktorý spočíval v tom, že neboli pri rokovaní so žalovanou informovaní, o aký druh pozemkov sa jedná a o tom, že na prevádzaných pozemkoch sú vojenské objekty, za neopodstatnené. Odvolací súd z obsahu preskúmaného spisu naopak dospel k záveru, že žalobcovia boli ako v čase rokovania uskutočneného 7. februára 2002, tak i pri uzatváraní kúpnej zmluvy 7. júna 2002 riadne informovaní o všetkých podstatných náležitostiach tejto zmluvy. Žalobcovia z konania vedeného na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 11 C 162/1994 vedeli o obsahu rozhodnutia Vojenského stavebného úradu Košice z 9. septembra 1996 číslo X., ktorým bola povolená stavba „Palivové hospodárstvo letiska 34 LZ P.“, nakoľko práve na základe žiadosti žalobcu 1/ V. rozhodnutím z 3. júna 1998 nariadil zastaviť práce na uvedenej stavbe, a žalobca 1/ spolu s vtedajším právnym zástupcom JUDr. V. sa 13. novembra 1995 zúčastnili ohliadky predmetných pozemkov, pričom zistili, že cca polovica z nich je užívaná žalovanou spôsobom, ktorý vylučuje ich vydanie žalobcovi 1/. Žalobcovia už pred rokovaním 7. februára 2002 poznali aj obsah kolaudačného rozhodnutia V. z 15. apríla 1998, ktorým bolo povolené užívanie stavby „Stojánky pre helikoptéry letisko P.“; umiestnenie tejto stavby bolo riadne vyznačené v geometrickom pláne z 10. mája 2000 ako i v posudku I. z 5. marca 2001; odstránenia tejto stavby sa žalobca 1/ domáhal v konaní Okresného súdu Prešov sp. zn. 12 C 238/1999. Skutočnosť, že

žalobcovia pri rokovaní 7. februára 2002 boli informovaní o aktuálnom stave zápisov v katastri nehnuteľností, o realizácii stavebných prác na sporných pozemkoch, vrátane kolaudácie častí stavebných objektov nachádzajúcich sa na týchto pozemkoch, ako aj o druhu pozemkov a o výmere jednotlivých parciel, potvrdili vo svojich výpovediach svedkovia JUDr. J., Ing. J. a JUDr. J., ktorí zhodne uviedli, že žalobcovia boli informovaní o stave konštatovanom v listinách predložených na uvedenom rokovaní, ktorými boli geometrický plán číslo X. – X. vypracovaný Ing. J. a posudok Ing. D. z 5. marca 2001 číslo X., v ktorých boli parcely č. X. a č. X. vedené ako zastavané plochy, parcely č. X. a č. X. ako orná pôda a parcela č. X. ako ostatné plochy. I keď je pravdou, že na rokovaní 7. februára 2002 sa žalobcovia domáhali kúpnej ceny vo výške 500 Sk/m² za každý z prevádzaných pozemkov bez ohľadu na ich druh a evidovaný stav, je nesporné, že výsledkom rokovania účastníkov bola nakoniec dohoda o kúpnej cene 4 050 000 Sk za nehnuteľnosti ako celok bez ohľadu na ich druh, čo podľa matematického prepočtu predstavuje cenu 238,60 Sk/m² za každú z prevádzaných nehnuteľností. Odvolací súd za dôvod uvedenia do omylu nepovažoval ani skutočnosť, že do samotného znenia kúpnej zmluvy zo 7. júna 2002 sa ako podkladový materiál uviedol dodatočne vypracovaný posudok Ing. D. z 27. mája 2002, v ktorom na rozdiel od posudku z 5. marca 2001 (hodnota nehnuteľností uvedená v sume 2 795 808 Sk) je uvedená hodnota nehnuteľností sumou 864 828 Sk, keď znalec navyše nesprávne zahrnul do oceňovaných nehnuteľností aj parcelu č. X. vo výmere X. m²; preto potom v článku III. kúpnej zmluvy je hodnota prevádzaných nehnuteľností uvedená inou sumou, a to 830 208 Sk. Podľa jeho názoru odkaz na tento posudok I. v kúpnej zmluve zo 7. júna 2002 nemohol v žiadnom prípade objektívne vyvolať u nikoho zo zmluvných strán domnienku, že okolnosti, ktoré boli predmetom rokovania 7. februára 2002, boli zo strany zamestnancov žalovanej nepresne interpretované a že mohli objektívne vyvolať u žalobcov omyl pri uzatváraní dohody o výške kúpnej ceny; celková cena za 1 m² bola 7. februára 2002 dohodnutá ako výsledok určitého jednanie a s tým spojených kompromisov, žalobcovia na takúto kúpnu cenu pristúpili, a to napriek tomu, že im bol známy obsah posudku I. z 25. septembra 2000 číslo X., ktorý navrhoval ako predajnú cenu 330 Sk/m² každej z prevádzaných nehnuteľností. Na základe vyššie uvedených dôvodov preto odvolací súd uzavrel, že nie je dôvodné tvrdenie žalobcov, že boli pri uzavretí kúpnej zmluvy 7. júna 2002 uvedení zástupcami žalovanej do omylu. Pokiaľ žalobcovia neplatnosť kúpnej zmluvy vyvodzovali aj z okolnosti, že dohodnutá kúpna cena nezodpovedala cenovému predpisu platnému v čase uzavretia kúpnej

zmluvy, odvolací súd ani tento dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy nepovažoval za opodstatnený. Pri svojom závere vychádzal z toho, že dohoda zmluvných strán o cene nižšej ako stanovuje cenový predpis, nie je dôvodom neplatnosti kúpnej zmluvy a už vôbec pre určenie neplatnosti kúpnej zmluvy ako celku, ako sa to žalobcovia domáhali. Žalobcovia sa nedovolali čiastočnej neplatnosti v časti kúpnej ceny a nešlo im o doplatenie rozdielu medzi dohodnutou kúpnu cenou a cenou zodpovedajúcou cenovému predpisu platnému k 7. júnu 2002, ale ich úmyslom bolo uzavretie novej kúpnej zmluvy s kúpnu cenou zodpovedajúcou dnešným trhovým podmienkam. Preto uzavrel, že ani z tohto dôvodu nebolo možné žalobe vyhovieť (§ 40a posledná veta Občianskeho zákonníka, § 589 Občianskeho zákonníka).

Rozsudok odvolacieho súdu napadli žalobcovia 1/, 2/ dovolaním, v ktorom namietali nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom, keď dospel k záveru, že pri uzatváraní predmetnej kúpnej zmluvy neboli žalovanou uvedení do omylu. Trvali na tom, že žalovaná im zatajila, že predmetom prevodu sú pozemky určené na výstavbu, žalovaná tak pri rokovaní 7. februára 2002 ako i pri podpisovaní kúpnej zmluvy 7. júna 2002 úmyselne a cieľavedome poprela, že na sporných nehnuteľnostiach sa okrem stavby „Palivové hospodárstvo“ realizuje aj ďalšia stavba „Stojanky pre helikoptéry“. Vzhľadom na lokalitu nehnuteľností (vojenský priestor) nebolo z ich strany možné ich druh verifikovať, preto dohodnutá kúpna cena bola určená s prihliadnutím na miestne pomery. Vyčítali odvolaciemu súdu, že nevypočul nimi navrhovaného svedka Ing. M., „odmietol sa zapodievať listom adresovanom Ministerstvu financií Bratislava, ktorým sa požaduje o udelenie výnimky z ceny na pozemok určený ako ostatná plocha“ a pri rozhodovaní nevzal do úvahy list Vojenského úradu pre právne zastupovanie MOSR Bratislava z 21. júna 2001 č. V., z ktorého vyplýva, že úrad nespochybňuje tvorbu ceny dohodu medzi predávajúcimi a kupujúcimi a že rozhodujúcim faktorom pri dohodovaní ceny pozemkov je situácia na trhu s pozemkami v danom mieste a čase. Nesúhlasili s vyhodnotením dôkazov tak, ako to urobil odvolací súd, keďže skutočnosti, ktoré odvolací súd z nich vyvodil, z vykonaných dôkazov nevyplývajú, pričom nezohľadnil samotné tvrdenie žalovanej, že „žaloba je dôvodná len čiastočne, a to v časti týkajúcej sa relatívnej neplatnosti čl. II a IV kúpnej zmluvy, t.j. výšky kúpnej ceny predmetných nehnuteľností“, z čoho možno vyvodiť, že žalovaná priznala, že svojim konaním žalobcov uviedla do omylu. Taktiež namietali právny záver odvolacieho súdu týkajúci sa ceny pozemkov, keďže ich charakter bol v zmluve nesprávne deklarovaný a v tomto smere

poukázali na znalecký posudok I.a zo 17. septembra 2006. Žiadali preto rozsudok odvolacieho súdu spolu s doplnčiacim rozsudkom zrušiť a vec vrátiť odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

Žalovaná vo vyjadrení k dovolaniu žalobcov uviedla, že rozhodnutie odvolacieho súdu je vecne správne a navrhla ho ako nedôvodné zamietnuť.

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.), ktorí sú zastúpení advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že dovolanie žalobcov nie je dôvodné.

Občiansky súdny poriadok umožňuje účastníkovi podať dovolanie len z tých dôvodov, ktoré sú taxatívne uvedené v § 241 ods. 2 O.s.p. Dovolanie môže byť podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dôvody opodstatnenosti dovolania dovolací súd neposudzuje len podľa toho, ako boli slovné vyjadrené (naformulované), ale predovšetkým podľa obsahu tohto opravného prostriedku (§ 41 ods. 2 O.s.p. v spojení s § 243c O.s.p.).

Pri takomto posudzovaní dovolania je zrejmé, že žalobcovia tým, že vyjadrili nesúhlas s postupom odvolacieho súdu, keď nevykonali nimi navrhované dôkazy, ako i nesprávne hodnotenie vykonaných dôkazov v danej veci, namietli procesnú vadu v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p. O procesnú vadu v zmysle tohto ustanovenia, ktorá spočíva v odňatí možnosti konať pred súdom, ide len vtedy, keď súd neumožnil účastníkovi vykonať v priebehu konania práva priznané mu Občianskym súdnym poriadkom, a to najmä právo predniesť (doplniť, či dopĺňovať) svoje návrhy, vyjadriť sa k rozhodným skutočnostiam, k návrhom na dôkazy a k vykonaným dôkazom, právo označiť navrhované dôkazné prostriedky, právo so súhlasom predsedu senátu dávať v rámci výsluchu otázky účastníkom (svedkom) a právo zhrnúť na záver pojednávania svoje návrhy, vyjadriť sa k dokazovaniu i k právnej stránke veci (čl. 38 ods. 2 Listiny základných práv a slobôd, ako aj § 101 ods. 1, § 117 ods. 1, § 118 ods. 1 a 3, § 123, § 126 ods. 3, § 131, § 211,

§ 215 O.s.p.). Dovolací súd v tejto súvislosti poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktoré bolo uverejnené v časopise Zo súdnej praxe pod č. 53/2000. Zo spisu nevyplýva, že by žalobcom bolo odňaté niektoré z uvedených procesných práv.

V sporovom konaní, o ktoré ide aj v prejednávanej veci, platí dispozičná a prejednacia zásada. Účastníci sú v ňom povinní prispieť k tomu, aby sa dosiahol účel konania najmä tým, že pravdivo a úplne opíšu všetky potrebné skutočnosti a označia dôkazné prostriedky (viď § 101 ods. 1 O.s.p.) a sú povinní označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení; len súd ale rozhodne, ktoré z označených dôkazov vykoná (viď § 120 ods. 1 O.s.p.). Pokiaľ účastník navrhne súdu dôkaz, je povinný uviesť, ktoré skutočnosti sa týmto dôkazom majú preukázať. Súd nevykoná dôkazy, ktoré nie sú pre posúdenie veci relevantné a nemôžu smerovať k zisteniu skutočností predvídaných skutkovou podstatou právnej normy, ktorú treba na danú vec aplikovať. Súd nie je viazaný návrhmi účastníkov na vykonanie dokazovania a nie je povinný vykonať všetky navrhované dôkazy. Posúdenie návrhu na vykonanie dokazovania a rozhodnutie, ktoré z nich budú v rámci dokazovania vykonané, je vždy vecou súdu (viď § 120 ods. 1 O.s.p.), a nie účastníkov konania. Uvedené vyjadril Najvyšší súd Slovenskej republiky aj v rozhodnutí uverejnenom v Zbierke rozhodnutí a stanovísk súdov Slovenskej republiky pod č. 125/1999, v ktorom vyslovil názor, že ak súd v priebehu konania nevykoná všetky navrhované dôkazy, nezakladá to vadu konania v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p., lebo to nemožno považovať za odňatie možnosti konať pred súdom alebo za znemožnenie uplatnenia procesných práv, ktoré účastníci mohli uplatniť a boli v dôsledku nesprávneho postupu súdu z nich vylúčení. Ten istý záver zaujal Najvyšší súd Slovenskej republiky tiež v uznesení z 27. novembra 1997 sp. zn. Obdo V 56/98, ktoré bolo uverejnené v Zbierke rozhodnutí a stanovísk súdov Slovenskej republiky pod č. 6/2000.

Žalobcovia v dovolaní ďalej namietajú, že odvolací súd nesprávne vyhodnotil výsledky vykonaného dokazovania. V zmysle § 132 O.s.p. dôkazy hodnotí súd podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, včítane toho, čo uviedli účastníci. Nesprávne vyhodnotenie dôkazov nie je vadou konania v zmysle § 237 O.s.p.; nesprávne vyhodnotenie dôkazov nie je samostatným dovolacím dôvodom ani vtedy, keď je dovolanie procesne prípustné (viď § 241 ods. 2 písm. a/ až c/ O.s.p.).

Pokiaľ žalobcovia v dovolaní uvádzajú, že „Naprosta zaujatosť senátu Krajského súdu je preukázaná“ (viď str. 4 dovolania), z uvedenej formulácie možno vyvodit', že namietajú vadu konania v zmysle § 237 písm. g/ O.s.p. Ak žalobcovia mali na mysli túto vadu, dovolací súd nezistil skutočnosti relevantné z hľadiska § 14 ods. 1 O.s.p. pre záver, že na odvolacom súde rozhodovali sudcovia vylúčení z prejednávania a rozhodovania veci. Iba subjektívna domnienka žalobcov o možnej neobjektívnosti sudcov, ktorú ničím nekonkretizovali a ktorú si vytvorili na základe nepreukázaných a ničím nepodložených domnienok, nemohla spôsobiť vznik pochybnosti o zaujatosti sudcov.

Na základe uvedeného dovolací súd dospel k záveru, že konanie odvolacieho súdu nie je postihnuté vadami konania podľa § 237 písm. a/ až g/ O.s.p. Dovolací súd taktiež nezistil existenciu inej vady konania v zmysle § 242 ods. 1, druhej vety O.s.p.

Z dovolania ďalej vyplýva rozsiahla argumentácia žalobcov, ktorá obsahuje ich výhrady voči právnemu posúdeniu veci zo strany odvolacieho súdu. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Z ustanovenia § 49a Občianskeho zákonníka vyplýva, že právny úkon je neplatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnútke nerobí právny úkon neplatným.

Citované ustanovenie obsahuje úpravu právnych následkov pre prípad, že právny úkon bol urobený v omyle ako nevedomosti o skutočnom stave veci. Právna podstata omylu spočíva v tom, že konajúci mal nesprávnu, resp. nedostatočnú predstavu o právnych účinkoch úkonu. Omyl vo vôle je právne významný (má za následok neplatnosť právneho úkonu) len vtedy, ak ho

konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá bola pre právny úkon rozhodujúca, resp. podstatná a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť v čase právneho úkonu. Omyl je pri právnom úkone rozhodujúci, resp. podstatný, ak sa týka právneho dôvodu alebo inej skutočnosti, ktorá bola pre uskutočnenie právneho úkonu podľa prejavenej vôle rozhodujúca. Právne následky omylu sú teda spojené len s určitým kvalifikovaným (právne významným) omylom. Právne významný je omyl vtedy, ak je tento omyl skrytý (t.j. účastník konajúci v omyle o ňom nevie) a druhý účastník tento omyl spôsobil priamo úmyselne. O omyl však pôjde aj vtedy, keď druhý účastník omyl vyvolal inak, napr. neúmyselne alebo o ňom musel vedieť. V takomto prípade omyl musí vychádzať zo skutočnosti, ktorá je pre uskutočnenie právneho úkonu rozhodujúca (musí ísť o omyl podstatný). Omyl je podstatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca (podstatná), a bez ktorej by k právnomu úkonu nedošlo, a ďalej osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela v čase právneho úkonu aspoň vedieť. Ustanovenie § 49a Občianskeho zákonníka však nemožno vykladať tak, že na jeho základe je osoba, ktorá sa omylu dovoľáva, zbavená povinnosti si sama, podľa okolností konkrétneho prípadu, zabezpečiť objektívne informácie o okolnostiach, ktoré považuje táto osoba za rozhodujúce pre uskutočnenie zamýšľaného právneho úkonu a bez príčiny sa vo svojom úsudku nechala mylne ovplyvniť prípadnými náznakmi riešenia zamýšľaného právneho úkonu.

Pri posúdení otázky, či v danom prípade existujú dôvody neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi účastníkmi konania 7. júna 2002 podľa § 49a Občianskeho zákonníka, závery odvolacieho súdu zodpovedajú zistenému skutkovému stavu veci a sú v súlade s hmotným právom. Dovolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s právnymi závermi odvolacieho súdu týkajúcimi sa posúdenia charakteru omylu v konaní žalobcov vo vzťahu k žalovanej pri uzavretí kúpnej zmluvy zo 7. júna 2002.

Podľa tvrdení žalobcov (ako to správne uvádza aj odvolací súd) pri rokovaní pred uzavretím kúpnej zmluvy (7. februára 2002), ako aj pri jej uzavretí (7. júna 2002) boli žalovanou uvedení do omylu, keď im predkladala doklady o druhu nehnuteľností, ktoré boli predmetom prevodu, bez toho, aby mali možnosť stav verifikovať, nehnuteľnosti boli definované ako ostatná

plocha, resp. orná pôda, pričom žalovaná na nich realizovala stavby a v čase ich prevodu mali charakter stavebného pozemku, z ktorého dôvodu mali byť aj takto ocenené. Druh nehnuteľností bol deklarovaný v rozpore so skutočným stavom, čo ovplyvnilo ich rozhodnutie pri uzavretí kúpnej zmluvy, ktorú by za predpokladu tejto vedomosti s navrhovaným obsahom neuzavreli.

Dovolací súd zhodne s odvolacím súdom dospel k záveru, že toto vyššie uvedené tvrdenie žalobcov nebolo v konaní preukázané, naopak bolo preukázané, že žalobca 1/ už pred rokovaním ohľadne kúpnej zmluvy, ktorá bola uzavretá 7. júna 2002, mal vedomosť o tom, že na nehnuteľnostiach, ktoré boli predmetom prevodu, sa nachádzajú stavby, a to „Palivové hospodárstvo – letisko 34 LZ P.“ a „Stojánky pre helikoptéry vrátane podobjektov“. Zo spisu Okresného súdu Prešov sp. zn. 12 C 238/1999, v ktorom na strane žalujúcej vystupoval terajší žalobca 1/ (Š.) nesporne vyplýva, že žalobca 1/ vedel, že na sporných nehnuteľnostiach sa uskutočňuje stavba „Palivové hospodárstvo – letisko 34 LZ P.“, nakoľko žalobou podanou 2. júla 1999 sa domáhal jej odstránenia, ku ktorej žalobe pripojil aj rozhodnutie Vojenského stavebného úradu Košice z 3. júna 1998 číslo 47/2/98, ktorým sa žalovanej nariadilo zastaviť práce na uvedenej stavbe, ako i rozhodnutie toho istého úradu z 30. novembra číslo X. o zrušení stavebného povolenia vydaného pre túto stavbu, pričom sám bol iniciátorom konania a rozhodovania po vydaní stavebného povolenia, ktorého výsledkom bolo zastavenie prác na uvedenej stavbe a následne zrušenie stavebného povolenia vydaného na túto stavbu. Z podania žalobcu 1/ z 8. augusta 2001 (č.l. 37 uvedeného spisu) vyplýva, že žalobca 1/ mal vedomosť aj o druhej stavbe „Stojánky pre helikoptéry vrátane podobjektov“, nakoľko v ňom uvádza „Vo vyjadrení uvádza stavbu 'Palivové hospodárstvo' v skutočnosti na spornej parcele sa nachádzajú dve stavby, ktoré zámerne odporca neuvádza vo svojom stanovisku, druhou stavbou je 'Stojánky pre helikoptéry vrátane podobjektov', na ktoré bolo vydané stavebné povolenie dňa 30.6.1993, a to na celú spornú parcelu“. Žalobca sám na pojednávaní 20. novembra 2001 (č.l. 47 uvedeného spisu) uviedol, že „podľa záveru znalca je tam stavba palivové hospodárstvo ako aj stojánky pre helikoptéry“, „Ja žiadam o odstránenie stavieb“, „Nesúhlasím s prikázaním stavieb do môjho vlastníctva, tie majú veľkú hodnotu asi 100 miliónov“. Úpravou petitu z 5. decembra 2001 (č.l. 50 uvedeného spisu) žalobca 1/ žiadal „Žalovaný je povinný odstrániť.... tieto stavby: a/ Stojánky pre helikoptéry a rozostavanú stavbu b/ Palivové hospodárstvo vrátane všetkých podobjektov“.

Zo spisu Okresného súdu Prešov sp. zn. 11 C 162/1994, v ktorom bola taktiež žalobca 1/ účastníkom konania na strane žalujúcej je vedomosť žalobcu 1/ o horeuvedených skutočnostiach taktiež nepochybne zistiteľná.

Skutočnosť, že aj žalobkyňa 2/ pred podpísaním kúpnej zmluvy zo 7. júna 2002 mala vedomosť, že na prevádzaných nehnuteľnostiach sa nachádzajú vyššie označené stavby, bola v konaní preukázaná obsahom záznamu zo 7. februára 2002 (č.l. 77 spisu), ktorý bol vyhotovený „z pracovného rokovania majetkoprávneho vysporiadania akcie 'Palivové hospodárstvo P.'“, na ktorom bol prítomní žalobca 1/, ako i zástupca žalobkyne 2/ I.. V zázname, ktorý žalobca 1/ a zástupca žalobkyne 2/ vlastnoručne podpísali sa uvádza: „Rokovaním sa dohodla cena za všetky vysporiadované pozemky o výmere 16974 m², vedené ako zastavaná plocha a orná pôda vo výške 4 050 000 Sk“ ako i že „spoluvlastníci nehnuteľností prehlasujú, že dnešným dňom povoľujú MO SR na uvedené pozemky a ich užívanie, súhlasia s pokračovaním stavebných prác“.

Okrem zhora uvedených písomných podaní, dokladov, listín a ústneho prednesu žalobcu 1/ skutočnosti z nich vyplývajúce a konštatované vyššie potvrdili aj svedkovia opakovane vypočutí odvolacím súdom JUDr. J., Ing. J. a JUDr. J..

Keďže v konaní nebolo preukázané tvrdenie žalobcov, že žalovaná im zatajila, že predmetom prevodu sú nehnuteľnosti určené na výstavbu, že žalovaná tak pri rokovaní 7. februára 2002 ako i pri podpisovaní kúpnej zmluvy 7. júna 2002 úmyselne a cieľavedome poprela, že na sporných nehnuteľnostiach sa okrem stavby „Palivové hospodárstvo – letisko 34 LZ P.“ realizuje aj ďalšia stavba „Stojánky pre helikoptéry vrátane podobjektov“, ba práve naopak bolo preukázané, že žalobcovia mali vedomosť o oboch stavbách realizovaných žalovanou na sporných nehnuteľnostiach najneskôr pri rokovaní so žalovanou uskutočnenom 7. februára 2002 (žalobca 1/ ešte dávno predtým), a teda mali vedomosť o druhu nehnuteľností, ktoré mienili predat' žalovanej, záver odvolacieho súdu, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy neboli uvedení do omylu, je správny. Na tomto závere nemôže nič zmeniť ani prípadná skutočnosť, že žalobcom pred podpísaním kúpnej zmluvy nebola umožnená ohliadka prevádzaných nehnuteľností, nakoľko žalobcovia o tom, že na týchto nehnuteľnostiach žalovaná realizuje

vyššie uvedené stavby mali dostatok informácii; o tejto skutočnosti preukázateľne mali vedomosť. Preto ani z tohto (prípadného) dôvodu nemožno ich námietku, že pre nemožnosť verifikácie druhu nehnuteľností na mieste samom, dohodnutá kúpna cena bola určená len s prihliadnutím na miestne pomery (a nie za stavebné pozemky), považovať za neopodstatnenú.

Dovolací súd zhodne s odvolacím súdom má za to, že ani ďalšie dôvody, ktorými žalobcovia odôvodňujú uvedenie do omylu, spočívajúce v tom, že do kúpnej zmluvy zo 7. júna 2002 sa v čl. III uviedol dodatočne vypracovaný posudok Ing. D. z 27. mája 2002 a nie jeho posudok z 5. marca 2001, podľa ktorého bola stanovená hodnota nehnuteľností v oveľa vyššej sume ako v neskôr vypracovanom posudku, neopodstatňujú záver o naplnení zákonných predpokladov pre neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka. Uvedenie posudku Ing. D. z 27. mája 2002 v kúpnej zmluve ani podľa názoru dovolacieho súdu nemohol vyvolať u žalobcov domnienku, že okolnosti, ktoré boli predmetom rokovania účastníkov 7. februára 2002, boli žalovanou nepresne interpretované a u žalobcov mohli vyvolať omyl pri dohode o cene nehnuteľností. Pokiaľ žalobcovia tvrdili, že dohodnutá kúpna cena nehnuteľností nezodpovedala cenovému predpisu a z toho dôvodu je kúpna zmluva neplatná, treba uviesť, že dohoda zmluvných strán o cene nehnuteľností nižšej ako stanovuje cenový predpis, nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy. V danom prípade dohoda o kúpnej cene bola výsledok rokovania (dohodovania) medzi žalobcami a žalovanou, žalobcovia k dohode o cene pristúpili dobrovoľne, súc si vedomí všetkých okolností majúcich vplyv na jej výšku (vrátane druhu nehnuteľností, ktoré boli predmetom prevodu), so znalosťou posudkov Ing. D. z 5. marca 2001 ako i posudku I. z 25. septembra 2000.

Vzhľadom k tomu, že odvolací súd pri svojom rozhodnutí vychádzal zo správneho právneho záveru pri posudzovaní otázky platnosti právneho úkonu z hľadiska § 49a Občianskeho zákonníka, dovolaním vytýkané nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom (§ 241 ods.2 písm. c/ O.s.p.) nie je dôvodné, Najvyšší súd Slovenskej republiky preto dovolanie žalobcov podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

V dovolacom konaní procesne úspešnej žalovanej vzniklo právo na náhradu trov dovolacieho konania proti žalobcom, ktorí úspech nemali (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224

ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd úspešnej účastníčke nepriznal náhradu trov dovolacieho konania, lebo nepodala návrh na uloženie povinnosti nahradiť trovy dovolacieho konania (§ 151 ods. 1 O.s.p.).

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

V Bratislave 23. novembra 2009

JUDr. Daniela S u ě a n s k á, v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: Klaudia Vrauková