

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 1Cdo/89/2025  
Identifikačné číslo spisu: 1720201775  
Dátum vydania rozhodnutia: 18.03.2026  
Meno a priezvisko: JUDr. Erika Šobichová  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2026:1720201775.2

## UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu: FEMAK spol. s r.o., Limbach, SNP 350/95, IČO: 31 399 894, zastúpený advokátom Mgr. Michalom Ferčákom, Topoľčany, Bernolákova 1652, proti žalovaným: 1/ V. M., narodený XX. Q. XXXX, A., Q. XXXXX/XX, 2/ V. B. M., narodená XX. P. XXXX, A., Q. XXXXX/XX, obidvaja zastúpení spoločnosťou MV Legal s. r. o., Bratislava, Jedenásta 16, IČO: 36 857 947, v mene ktorej koná Mgr. Marek Váško, o určenie vlastníckeho práva, vedenom na Okresnom súde Pezinok pod sp. zn. 40C/17/2020-173A, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 31. januára 2024 sp. zn. 15Co/116/2022, takto

### rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 31. januára 2024 sp. zn. 15Co/116/2022 z r u š u j e a v e c m u v rozsahu zrušenia v r a c i a na ďalšie konanie.

### Odôvodnenie

1. Súd prvej inštancie rozsudkom zo dňa 8. decembra 2021, č.k. 40C/17/2020-173A, zamietol žalobu žalobcu (výrok I.) a žalovaným priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Svoje rozhodnutie právne odôvodnil ustanoveniami § 588, § 3 ods. 1, § 34, § 35 ods. 1, § 37 ods. 1, § 39, § 46 ods. 1, § 49, § 49a Občianskeho zákonníka, § 131 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“). Pokiaľ ide o vecné odôvodnenie rozhodnutia uviedol, že žalobca sa žalobou domáhal, aby súd určil, že je vlastníkom v podiele 1/1 nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci A., zapísaných v evidencii nehnuteľností vedenej Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom, v katastrálnom území A., a to na LV č. XXXX ako parcela registra C, parcela č. 2741, orná pôda vo výmere 375 m<sup>2</sup>, parcela č. 3155, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 146 m<sup>2</sup> a na LV č. XXX ako parcela registra C, parcela č. 511/3, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 5.063 m<sup>2</sup>, parcela č. 511/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.145 m<sup>2</sup>, parcela č. 511/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 47 m<sup>2</sup>, parcela č. 512/34, orná pôda vo výmere 694 m<sup>2</sup> a stavba, budova, súpisné č. XXX, postavená na parcele č. 511/4 a stavba VÁHA bez súpisného čísla, postavená na parcele č. 511/6 (ďalej iba „sporné nehnuteľnosti“). V žalobe uviedol, že bol pôvodným vlastníkom sporných nehnuteľností, pričom tieto nehnuteľnosti boli zaťažené záložným právom v prospech veriteľa, obchodnej spoločnosti MURAT, s.r.o., IČO: 31 431 852, ktoré zabezpečovali jeho dlh - pôžičku v sume 50.000 eur s príslušenstvom, na základe zmluvy o pôžičke zo dňa 24. mája 2011. Pre neplnenie záväzku veriteľ začal

s výkonom záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby. Dražobníkom bola spoločnosť AUREA SK. Ku dňu 11. septembra 2014 bol celkový záväzok žalobcu spolu s príslušenstvom 78.946,95 eura. Na základe kúpnej zmluvy zo dňa 10. septembra 2014 boli ako bezpodieloví spoluvlastníci sporných nehnuteľností zapísaní do katastra nehnuteľnosti žalovaní v I. a II. rade. Žalobca v žalobnom návrhu nepopieral, že v čase uzatvorenia spornej kúpnej zmluvy mal finančné problémy a hrozila dražba sporných nehnuteľností. V tom čase sa konateľ žalobcu pán Sergej Strachov zoznámil so žalovaným v I. rade, pričom zoznámenie mu sprostredkoval V. K.. Následne žalovaný v I. rade poskytoval konateľovi žalobcu Sergejovi Strachovovi právne služby aj pri riešení jeho záväzkov voči obchodnej spoločnosti MURAT, s.r.o. Podľa žalobcu vzájomná dohoda vo vzťahu k sporným nehnuteľnostiam bola založená na tom, že prostredníctvom pôžičiek od žalovaného v I. rade budú vyplatené záväzky obchodnej spoločnosti MURAT, s.r.o. a dražobníka, a zároveň sporné nehnuteľnosti mali byť poskytnuté žalovanému v I. rade ako záloha na zabezpečenie týchto pôžičiek. Žalovaný v I. rade mal celkové peňažné prostriedky vo výške 78.946,95 eura poskytnúť a vyplatiť priamo dražobníkovi a následne mal dražobník upustiť od dobrovoľných dražieb. Žalobca poukazoval na to, že nemal nikdy vôľu a nebolo dohodnuté uzavretie kúpnej zmluvy ohľadne sporných nehnuteľností, ale že došlo k uzatvoreniu zmluvy o pôžičke a následne malo dôjsť k uzavretiu záložnej zmluvy vo vzťahu k sporným nehnuteľnostiam. V kontexte týchto dohôd poukazoval na to, že nikdy nemal vôľu previesť vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam na žalovaných v I. a II. rade a ak došlo k uzavretiu takejto kúpnej zmluvy, tak táto je absolútne neplatným právnym úkonom pre nedostatok vážnosti vôle v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V tejto súvislosti ďalej poukazoval na to, že faktickým následkom uzavretia kúpnej zmluvy bolo dojednanie tzv. prepadného zálohu, čím došlo k obídniu kogentnej úpravy záložného práva. Tomuto jeho záveru svedčí skutočnosť, že dojednaná kúpna cena 78.946,95 eura zodpovedala výške záväzkov žalobcu voči obchodnej spoločnosti MURAT, s.r.o., ktoré sa realizovali v dobrovoľnej dražbe predajom sporných nehnuteľností. Ďalej v tejto súvislosti poukazoval i na článok 5.9 kúpnej zmluvy, keď súčasťou prevodu nehnuteľností boli aj skladové zásoby dreva a drevených výrobkov v rozsahu 8000 m<sup>2</sup> za sumu symbolickú 1 euro. Ďalej v tejto súvislosti poukazoval na to, že pri dražbe sporných nehnuteľností boli najnižšie podania stanovené sumou 130.000 eur a 15.000 eur, teda spolu 145.000 eur, pričom najnižšie podanie by v prvom kole dražby predstavovalo sumu nie menšiu ako 104.325 eur. Ďalším dôvodom neplatnosti uvedenej kúpnej zmluvy podľa žalobcu je rozpor s dobrými mravmi a to vo vzťahu k stanoveniu kúpnej ceny, respektíve uzavretiu dohody o kúpnej cene. Poukazoval na to, že podľa znaleckých posudkov hodnota sporných nehnuteľností bola 120.615,60 eura a 9.792,04 eura, teda viac ako 130.000 eur, pričom hodnota hnutelných vecí, skladových zásob predstavovala sumu 1 euro. Takto stanovená kúpna cena je podľa názoru žalobcu zjavne neprimeraná a prekračuje rámec zmluvnej voľnosti, nakoľko je v hrubom nepomere s hodnotou plnenia, ktoré mali nadobudnúť žalovaní a takýto hrubý nepomer zakladá rozpor kúpnej ceny s dobrými mravmi. Je pritom nepochybné, že daná zmluva bola zo strany žalobcu podpísaná pod vplyvom tiesnivej situácie. Bezprostredne hrozila dobrovoľná dražba týchto nehnuteľností a žalobca nemal k dispozícii dostatok finančných prostriedkov na jej odvrátenie. Práve okolnosti hrubého nepomeru medzi plnením zo strany žalovaného a tým, čo mu podľa kúpnej zmluvy malo byť poskytnuté v spojitosti s ďalšími okolnosťami daného prípadu naplnia znaky konania, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi. Naliehavý právny záujem preukazoval tým, že sa domáha určenia, t.j. že je vlastníkom sporných nehnuteľností napriek tomu, že tieto sú v katastri nehnuteľnosti zapísané na žalovaných v I. a v II. rade.

1.1. Súd prvej inštancie poukázal na to, že medzi účastníkmi nebolo sporné, že dňa 10. septembra 2014 podpísali písomný dokument nazvaný ako kúpna zmluva, na základe ktorého došlo k zmene vlastníckeho práva sporných nehnuteľností zo žalobcu na žalovaných. Nebola sporná ani tá skutočnosť, že v čase uzatvárania tejto zmluvy prebiehala dobrovoľná dražba dražobníkom obchodnou spoločnosťou AUREA SK, spol. s r.o., teda v čase, keď vlastníkom sporných nehnuteľností bol žalobca a hrozil mu predaj sporných nehnuteľností v dražbe, keď hodnota jeho záväzku ako dlžníka voči veriteľovi, obchodnej spoločnosti MURAT, s.r.o., ktorá dražbu iniciovala, bola vo výške 78.945,95 eura. Ďalej mal súd za preukázané, že všeobecná hodnota sporných nehnuteľností bola vyčíslená znaleckým posudkom č. 162/2014 zo dňa 5. augusta 2014 na sumu 130.407,62 eura. Žalobca vo svojej žalobe tvrdil, že uvedená kúpna zmluva je neplatná, nakoľko nikdy nemal vôľu sporné nehnuteľnosti žalovanému predať, ale mal vôľu tieto nehnuteľnosti dať žalovanému do zálohu oproti uzavretej zmluve o pôžičke, ktorou budú vyplatené jeho dlhy vo vzťahu k obchodnej spoločnosti MURAT, s.r.o. Z uvedeného dôvodu považoval

kúpnu zmluvu za neplatný právny úkon v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, nakoľko zastiera iný právny úkon. Súd prvej inštancie, po oboznámení sa s kúpnu zmluvou zo dňa 10. septembra 2014, ktorá bola uzavretá písomne, mal jednoznačne preukázaný prejav v písomnej podobe, obsahom ktorého bolo previesť vlastnícke právo sporných nehnuteľností zo žalobcu na žalovaných za kúpnu cenu vo výške 78.946,95 eura. V zmysle ustanovenia § 34 Občianskeho zákonníka právny úkon je prejav vôle smerujúci k vzniku a k zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú, pričom základnými náležitosťami prejavu je, že prejav musí byť určitý a zrozumiteľný a vôľa musí byť vážna a slobodná. V danom prípade prejav, ktorý bol písomný, bol jednoznačne určitý a zrozumiteľný, keď nehnuteľnosti, ktoré mali byť predmetom kúpnej zmluvy boli popísané v súlade s označením v katastri nehnuteľností. V článku II. kúpnej zmluvy bolo jednoznačne uvedené, že sa týka prevodu vlastníctva a v článku IV. bola jednoznačne určitým a zrozumiteľným spôsobom stanovená cena nehnuteľností vo výške 78.946,95 eura. Z hľadiska prejavu vôle súd prvej inštancie posúdil uvedený právny úkon ako jednoznačne a dostatočne určitý a zrozumiteľný. Náležitosťami vôle je, že vôľa musí byť slobodná a vážna. Z hľadiska právnej teórie možno konštatovať, že o slobodný právny úkon z hľadiska vôle nejde v tom prípade, ak by ho osoba urobila pod alebo v dôsledku priameho fyzického donútenia alebo v dôsledku psychického donútenia - nátlaku, ktorý predovšetkým je daný tzv. bezprávnou vyhrážkou. V konaní nebolo preukázané a v podstate ani tvrdené, že by žalobca bol fyzicky, resp. psychicky nútený k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, z uvedeného dôvodu mal súd prvej inštancie za preukázanú i slobodu žalobcu pri uzatváraní právneho úkonu dňa 10. septembra 2014.

1.2. Súd prvej inštancie nemal ani žiadne pochybnosti o vážnosti prejavenej vôle. Právna teória uvádza, že právny úkon nie je urobený vážne (skutočne) vtedy, ak podľa objektívnych okolností konkrétneho prípadu je zrejmé, že konajúci nechcel svojim prejavom vôle spôsobiť právne následky, ktoré s takýmto prejavom vôle právna norma občianskeho práva spojuje. S prejavom vôle vo vzťahu k uzatvoreniu kúpnej zmluvy právny poriadok spája zmenu vlastníckeho práva k predmetu kúpy. Takýto právny úkon v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka nemožno považovať za neplatný, nakoľko svojim obsahom ani účelom neodporuje zákonu ani ho neobchádza, ani sa neprieči dobrým mravom. Zo žiadnych skutkových tvrdení strán sporu ani vykonaného dokazovania nebolo preukázané, že by žalobca chcel uzatvoriť zmluvu iba na oko bez úmyslu, naopak z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že účelom uzavretia spornej zmluvy bolo získanie finančných prostriedkov, ktoré žalobca potreboval na vyrovnanie svojich dlhov a k odvráteniu už prebiehajúcej dražby sporných nehnuteľností. Žalobca v skutkových tvrdeniach uvádzal, že nikdy nechcel so žalovaným uzavrieť kúpnu zmluvu, ale chcel s ním uzavrieť záložnú zmluvu na založenie pôžičiek, ktoré mu mal žalovaný poskytnúť za účelom vrátenia jeho dlhu vo vzťahu k obchodnej spoločnosti MURAT, s.r.o.

1.3. Žalobca poukazoval na to, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy sa dopustil omylu, teda, že došlo k nezhode medzi jeho prejavom a vôľou pri uzatváraní zmluvy zo dňa 10. septembra 2014. Takéto konanie právna teória vykladá ako nezhodu medzi prejavom a vôľou pri uzatváraní kúpnej zmluvy zo dňa 10. septembra 2014. Prejav tohto úkonu bol podľa názoru súdu dostatočne určitý a zrozumiteľný, ako to bolo vyššie popísané. Z tohto prejavu žiadnym výkladom nemožno dovodiť, že by sa mohlo jednáť o zmluvu o pôžičke, resp. záložnú zmluvu. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo/1131/2000, ak je vôľa účastníkov zmluvy vyjadrená v písomnej zmluve o prevode nehnuteľností v rozpore s tým, čo účastníci chceli, ide o omyl v prejave, ktorý sám o sebe nemá za následok, že zmluva nevznikne, ale môže mať za následok neplatnosť tejto zmluvy. Práve túto skutočnosť tvrdí žalobca vo svojom žalobnom návrhu, že nemal v úmysle uzavrieť kúpnu zmluvu, ale že mal v úmysle uzavrieť záložnú zmluvu. V písomnom vyhotovení založenom v spise je však písomne uzavretá kúpna zmluva. V danom prípade jeho tvrdenie možno charakterizovať ako omyl v prejave v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka. Takto popísaný skutok relatívnej neplatnosti právneho úkonu popísal žalobca v žalobnom návrhu ako absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Je nerozhodné, ako oprávnený subjekt sám kvalifikuje neplatnosť právneho úkonu, t.j. či ide o absolútnu alebo relatívnu neplatnosť; takouto kvalifikáciou oprávneného subjektu nie je súd viazaný. V zmysle citovaného ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka relatívne neplatný právny úkon treba považovať za platný, dokiaľ sa ten, kto je takýmto úkonom dotknutý neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu je jednostranný právny úkon, účinnosť ktorého nastáva dňom, okamihom doručenia druhej strane. Na to, aby súd mohol posudzovať v žalobe o určení vlastníckeho práva relatívnu neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka, ktorá v danom prípade spočíva v

omye v prejave, tak osoba dotknutá relatívnou neplatnosťou právneho úkonu, v danom prípade žalobca, by sa musel najskôr jednostranným hmotnoprávnym právnym úkonom dovolať neplatnosti v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka. V priebehu konania nebolo preukázané, že by sa žalobca do dňa podania návrhu, t.j. do 15. októbra 2020 dovoľával relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu omylu a za takéto dovolanie nemožno kvalifikovať samotný žalobný návrh, nakoľko v zmysle § 131 C.s.p. žaloba je procesný úkon, ktorým sa uplatňuje právo na súdnu ochranu ohrozeného alebo porušeného práva. Z citovaného ustanovenia vyplýva, že žaloba je procesný úkon a nie úkon hmotnoprávny. Z uvedeného dôvodu sa súd bližšie nezaoberal skutočnosťami relatívnej neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka, nakoľko žalobca sa takejto relatívnej neplatnosti v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka nedovoľal, a preto v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka takýto právny úkon treba považovať za platný. V tomto kontexte ani nebolo potrebné vyhodnocovať výpoveď V. K., ktorý vo svojej výpovedi uvádzal, že žalobca mal úmysel uzavrieť so žalovaným v I. rade záložnú zmluvu. Napriek tomu súd poukázal na jeho výpoveď, v ktorej uviedol, že spornú zmluvu ani nečítal. Preto ani nemohol vo svojej svedeckej výpovedi posudzovať jej obsah.

1.4. Žalobca v žalobnom návrhu poukazoval na to, že uzavrel kúpnu zmluvu v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Za tieseň považoval skutočnosť, že sa dostal do nepriaznivej finančnej ekonomickej situácie, v dôsledku čoho mu hrozila dražba sporných nehnuteľností, pričom pod vplyvom tejto tiesne previedol sporné nehnuteľnosti za nevýhodných podmienok za cenu 78.945,95 eura, keď znalecký posudok sporné nehnuteľnosti ocenil na sumu 130.000 eur. Z ustanovenia § 49 Občianskeho zákonníka nevyplýva absolútna neplatnosť právneho úkonu, kúpnej zmluvy, ale vyplýva, za splnenia podmienok tam uvedených, právo od zmluvy odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy je jednostranný hmotnoprávny úkon, ktorý je účinný doručením druhej strane. V priebehu konania nebolo preukázané, že by žalobca odstúpil od zmluvy, ani v žalobnom návrhu takúto skutočnosť netvrdil, nakoľko považoval zmluvu za absolútne neplatný právny úkon. Za odstúpenie od zmluvy nemožno považovať ani podanú žalobu, a to s poukazom na vyššie citované ustanovenie § 131 C.s.p., ktoré charakterizuje žalobu ako procesný úkon. Žalobca sa žalobným návrhom domáha určenia vlastníckeho práva, teda domáha sa deklaratórneho rozhodnutia, ktoré existuje na základe hmotného práva. Ak teda bola uzavretá zmluva v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, samo osebe nespôsobuje táto skutočnosť neplatnosť zmluvy, ale dáva účastníkovi zmluvy iba právo na odstúpenie. Až jednostranným odstúpením od zmluvy zanikajú práva a povinnosti, ktoré zo zmluvy vznikli od samotného počiatku a až následne by bolo možné deklarovať vlastnícke právo tak, ako ho žalobca žiada - navrhuje. Okrem týchto skutočností však nemožno v zmysle § 49 Občianskeho zákonníka považovať stav, keď osoba, v danom prípade žalobca, ktorý je podnikateľom, sa dostane vplyvom svojich podnikateľských aktivít do situácie, kedy je neschopná splácať svoje záväzky riadne a včas, v dôsledku čoho je nútená predáť svoj majetok - nehnuteľnosti za tieseň, v dôsledku ktorej sa rozhoduje o predaji, aby sa vyhol dobrovoľnej dražbe. Samotná dobrovoľná dražba je istým spôsobom predaja nehnuteľnosti účastníkovi dobrovoľnej dražby, ktorý poskytne najvyššiu cenu. Práve v dražbe sa licituje o výške ceny nehnuteľností a samotná skutočnosť, že vlastní nehnuteľností, ktorý je zároveň vlastníkom založených nehnuteľností, ktorý je zároveň dlžníkom, musí nehnuteľnosti predáť v dražbe, nie je tiesňou v zmysle § 49 Občianskeho zákonníka. Žalobca sa dobrovoľne mohol rozhodnúť, či predá nehnuteľnosti v dražbe alebo ich predá mimo dražby a vyrovná dlhy. Toto jeho rozhodnutie nemožno kvalifikovať ako rozhodovanie v tiesni, nakoľko to bolo jeho slobodné rozhodnutie. Okrem toho v danom prípade žalobcom je podnikateľský subjekt a takéto široké poňatie tiesne by bolo v rozpore s bežným podnikateľským rizikom, do ktorého je podnikateľ nútený vstupovať. I v prípade, že vstupuje do občianskoprávných vzťahov, ako v danom prípade.

1.5. Vzhľadom na uvedené skutočnosti mal súd prvej inštancie za preukázané, že kúpna zmluva o prevode sporných nehnuteľností bola uzavretá prejavom, ktorý bol jednoznačne určitý a zrozumiteľný a vôľou, ktorá bola slobodná a vážna, teda v zmysle ustanovenia § 37 Občianskeho zákonníka. Zároveň nevzhladol skutočnosť, že by kúpna zmluva svojím obsahom, účelom odporovala zákonu alebo ho obchádzala alebo sa priečila dobrým mravom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Súd nemal za preukázanú ani skutočnosť, že by výkon práv a povinností vyplývajúcich z uzavretej kúpnej zmluvy bol v rozpore s dobrými mravmi. Konštatoval predovšetkým tú skutočnosť, že kúpna cena stanovená v kúpnej zmluve je súčasťou zmluvnej voľnosti účastníkov zmluvného vzťahu. Podľa súdu prvej inštancie je neprípustné, aby podnikajúci subjekt, ktorý sa dostal do platobnej neschopnosti s následkom dražby

nehnutelností, ktoré založil v súvislosti s pôžičkou, ktorú nevie splácať a ktorý sa dobrovoľne rozhodol, že predá svoje nehnuteľnosti mimo dobrovoľnej dražby, aby sa jej vyhol občanom, v danom prípade žalovaným v I. a II. rade za cenu svojich dlhov a s odstupom cca šiestich rokov sa domáhal určenia, že kúpna zmluva, ktorou predal svoje nehnuteľnosti občianskoprávnym subjektom je v rozpore s dobrými mravmi a žiada návrat týchto nehnuteľností do svojho vlastníctva, pričom kúpnu cenu boli pôvodne uhradené jeho dlhy. Práve takýto postup, akého sa žalobca domáha, by bol v rozpore s dobrými mravmi vo vzťahu k žalovaným v I. a II. rade, a to najmä v tom kontexte, že žalobca nepopiera, že i v súčasnosti je dlžníkom vo vzťahu k žalovanému v I. rade. V prípade úspechu tohto žalobného návrhu, v zmysle citovaného ustanovenia, by mohla nastať situácia, že žalobcovia kúpili od žalovaného nehnuteľnosti, za kúpnu cenu vyrovnali jeho dlhy a vzhľadom na jeho súčasnú platobnú neschopnosť by sa dostali do situácie, že by nemali ani nehnuteľnosti a ani by im nebola vrátená kúpna cena, keďže žalobca nie je solventný. Práve takýto výkon práv žalobcu by sa dal kvalifikovať ako výkon práv v rozpore s dobrými mravmi v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

2. Na odvolanie žalobcu Krajský súd v Bratislave (ďalej aj „odvolací súd“) potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I. a výrok II. zmenil tak, že žalovaným 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne priznal nárok na náhradu trov konania. Žalovaným 1/ a 2/ priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

2.1. S poukazom na § 387 ods. 2 C.s.p., prihliadajúc na obsah súdneho spisu a z neho vyplývajúci skutkový stav, sa odvolací súd, nezistiac v procesnom postupe súdu prvej inštancie žiadne vady, v celom rozsahu po skutkovej a právnej stránke stotožnil s dôvodmi jeho rozsudku, týkajúcimi sa zamietnutia žaloby. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, ktorého výsledky aj náležite v súlade s § 191 C.s.p. zhodnotil, na skutkové zistenia aplikoval správne právne predpisy, z vykonaného dokazovania vyvodil správny právny záver a svoje rozhodnutie aj podrobne a náležite v súlade s § 220 ods. 2 C.s.p. odôvodnil. V odôvodnení svojho rozsudku sa súd prvej inštancie vysporiadal so všetkými okolnosťami, na ktorých založil svoje rozhodnutie a ktoré boli pre posúdenie veci a rozhodnutie podstatné. Zaoberal sa podstatnými tvrdeniami sporových strán, vyhodnotil, ktoré nimi tvrdené skutočnosti mal za preukázané a ktoré nie, pričom všetky svoje závery riadne zdôvodnil. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi na strane druhej. S odôvodnením rozhodnutia súdom prvej inštancie v jeho výroku I. sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil a konštatoval jeho správnosť (§ 387 ods. 2 C.s.p.). Keďže v takomto prípade nie je potrebné dôvody už vyslovené opakovať, v ďalšom na ne iba poukázal a vyjadril sa len k odvolacím námietkam žalobcu.

2.2. Odvolateľ v odvolaní namietal nedostatočné, nepresvedčivé a arbitrárne odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie. V tomto smere poukázal, že súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov uvádzaných stranou sporu, čo sa nepochybne v prejednávanej veci stalo.

2.3. Odvolateľ vytýkal súdu prvej inštancie, že sa so žalobnou argumentáciou žalobcu, týkajúcou sa neplatnosti kúpnej zmluvy v zásade vôbec nevysporiadal, nakoľko žalobné dôvody posúdil ako dôvody vedúce nie k absolútnej, ale relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorej dovolanie sa však súd nepovažoval za preukázané. Poukázal na to, že nikdy nechcel svojim prejavom vôle spôsobiť právne následky, ktoré s takýmto prejavom vôle právna norma občianskeho práva spája. Namietal aj neprimeranosť kúpnej ceny, ktorá prekračuje rámec zmluvnej voľnosti. Odvolací súd uviedol, že vo všeobecnosti platí, že výklad právneho úkonu môže smerovať len k objasneniu toho, čo bolo v úkone prejavené. Vôľa konajúceho (konajúcich) sa pri výklade právneho úkonu vyjadreného slovami uplatní len vtedy, ak nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Výkladom právneho úkonu ale nemožno meniť zmysel právneho úkonu, dotvárať alebo dopĺňať jeho obsah, či meniť obsah inak jasného a zrozumiteľného právneho úkonu. Výklad sa nemôže týkať tej časti obsahu právneho úkonu, ktorá v ňom nie je. Pokiaľ nejasnosť právneho úkonu nemôže byť odstránená ani pomocou výkladu prejavu vôle, je právny úkon neplatný (§ 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka), (viď uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 27. júna 2018, sp. zn. 8Cdo/79/2017). Vôľa predávajúceho (žalobcu) predat' nehnuteľnosť žalovaným v I., II. rade vyplýva už zo samotného názvu právneho úkonu (Kúpna zmluva), a potom aj z celého jeho znenia (obsiahnutého napr. v Čl. I. Predmet Predaja, v Čl. III. Prehlásenia Predávajúcej, v Čl. IV. Kúpna cena a platobné podmienky, v Čl. V. Osobitné dojednania), jeho jazykové znenie je jasné,

presné, nezávázka k rôznym výkladom, a tak vôľu predávajúceho inak naložiť so svojim vlastníctvom, prezentovanú až niekoľko rokov po uzavretí zmluvy, ktorá je v absolútnom rozpore s tým, čo právny úkon obsahuje, odvolací súd považuje za účelové konanie. Tvrdenie žalobcu, že mal vôľu uzavrieť záložnú zmluvu nevyplýva z jasného, presného, gramatického, jazykového, zrozumiteľného, nevyklúčujúceho rôznych výklad, znenia predmetnej zmluvy a tento nemožno vyvodit' ani z obsahu predmetnej zmluvy. Tým viac, keď účastníci zmluvy prehlásili, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že jej obsah zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôľi (Čl. VI. ods. 8. zmluvy). Z predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa 10. septembra 2014, na základe ktorej katastrálny úrad povolil vklad vlastníckeho práva v prospech nadobúdateľov dňa 22. októbra 2014, V-3345/2014, nepochybne vyplýva, že predávajúci FEMAK spol. s r.o., žalobca predal V. M. a manželke B. M., žalovaným v I., II. rade do BSM v podiele 1/1 nehnuteľnosti označené v Čl. I. zmluvy, za kúpnu cenu (Čl. IV. zmluvy) určenú dohodou zmluvných strán v sume 78.946,95 eura. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že kupujúci uhradí predávajúcemu kúpnu cenu tak, že za predávajúceho zaplatí dražobný záväzok vo výške 78.946,95 eura, a to na účet dražobnej spoločnosti. Uhradením dražobného záväzku na účet dražobnej spoločnosti sa kúpna cena podľa tejto zmluvy považuje za uhradenú a zmluvné strany budú považovať záväzok kupujúceho zaplatiť kúpnu cenu predávajúcemu za splnený. K tvrdeniu odvolateľa, že faktickým následkom uzavretia kúpnej zmluvy tak bolo dojednanie tzv. prepadneho zálohu, čím došlo k obídenu kogentnej úpravy záložného práva odvolací súd uvádza, že uvedená skutočnosť nevyplýva z vykonaného dokazovania, opätovne poukazuje na Čl. VI. ods. 8. zmluvy, z ktorého vyplýva, že zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa zoznámili a súhlasia s ním, že zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôľe, zrozumiteľne, určite a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, tento rozpor v konaní žalobca neodôvodnil, ani nevysvetlil.

2.4. Pokiaľ ide o relatívnu neplatnosť právneho úkonu (kúpnej zmluvy) podľa § 49a Občianskeho zákonníka, z uvedeného ustanovenia vyplýva, že predpokladmi, podmieňujúcimi neplatnosť právneho úkonu v dôsledku omylu je, že: 1. konajúca osoba urobila právny úkon v omyle; 2. omyl konajúcej osoby vychádza zo skutočností, ktorá je rozhodujúca (podstatná) pre tento úkon; 3. osoba, ktorej bol právny úkon určený tento omyl a) vyvolala alebo o ňom musela vedieť alebo b) omyl vyvolala úmyselne. Pokiaľ ide o samotný omyl, nie je rozhodujúce, či ide o omyl v právach a povinnostiach zmluvných strán, v predmete právneho úkonu, kvalite predmetu plnenia alebo iných rozhodných skutočnosti. Podstatou omylu je to, že absentuje vážnosť vôľe vo vzťahu k následkom, ktoré konajúci subjekt sledoval a skutočnosťami, ktoré reálne nastanú. V ustanovení § 49a Občianskeho zákonníka ide o omyl vo vôľi vyvolaný subjektívnym správaním zmluvnej strany, osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom vedela a neupozornila naň. Odvolací súd uvádza, že dokazovaním vykonaným súdom prvej inštancie nebolo preukázané, že žalobca pri uzatváraní kúpnej zmluvy dňa 10. septembra 2014 konal v omyle, ktorý druhá zmluvná strana vyvolala, alebo o ňom musela vedieť alebo ho dokonca úmyselne vyvolala. Odvolací súd v tejto súvislosti opätovne poukázal na čl. VI. ods. 8. zmluvy, z ktorého vyplýva, že zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa zoznámili a súhlasia s ním, že zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôľe, zrozumiteľne, určite a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, tento rozpor v konaní žalobca neodôvodnil, ani nevysvetlil. Zároveň odvolací súd poukazuje na to, že podpis žalobcu ako predávajúceho (jeho konateľa) na uvedenej kúpnej zmluve bol dňa 10. septembra 2014 overený notárkou, z ktorej skutočnosti možno tiež dôvodne vyvodit', že žalobca mal vedomosť o tom, že podpisuje kúpnu zmluvu. Zároveň je treba poukázať na to, že s predmetnou žalobou sa žalobca obrátil na súd až po 6 rokoch, je veľmi nepravdepodobné, že po uvedenú, relatívne dlhú dobu nemal vedomosť o tom, že uzatvoril so žalovanými kúpnu a nie záložnú zmluvu. Aj z uvedených dôvodov sa odvolaciemu súdu javí konanie žalobcu ako účelové.

2.5. Odvolateľ v odvolaní namietal záver súdu prvej inštancie, že jeho konanie vo vzťahu k žalovaným je v rozpore s dobrými mravmi. V tejto súvislosti poukázal na to, že prvé konania inicioval už v roku 2017, pričom poukázal na konanie vedené na Okresnom súde Bratislava III pod sp. zn. 23C/63/2017, v ktorom sa domáhal určenia neplatnosti spornej kúpnej zmluvy. V tejto súvislosti odvolací súd považoval za potrebné uviesť, že právny zástupca žalobcu na pojednávaní konanom dňa 11. 11. 2021 (zápisnica z pojednávania na čl. 167a a nasl. spisu) v prejednávanej veci, v súvislosti s konaním týkajúcim sa spornej kúpnej zmluvy uviedol, že žalobca v roku 2017 inicioval začatie civilného právneho sporu, avšak s nesprávne naformulovaným žalobným petitom, za čo on primárne nezodpovedal, keďže sa riadil

radami svojho právneho zástupcu, z dôvodu absencie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení bola žaloba vzatá späť. Žalobca nevysvetlil, prečo sa so žalobou v prejednávanej veci obrátil následne na súd až po uplynutí ďalších takmer troch rokov, aj z tohto konania žalobcu možno, podľa názoru odvolacieho súdu, dospieť k záveru o jeho účelovosti.

2.6. Odvolateľ v odvolaní namietal, že súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil. Odvolací súd uviedol, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery, 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. V posudzovanej veci s odvolaním sa na obsah už uvedeného odôvodnenia odvolací súd považuje skutkové zistenia súdu prvej inštancie za úplné a ich právne posúdenie súdom prvej inštancie za správne.

2.7. Odvolací súd zmenil výrok rozsudku súdu prvej inštancie o trovách konania (§ 388 C.s.p.) a v konaní plne procesne úspešným žalovaným (§ 255 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 262 ods. 1 C.s.p.) priznal spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, keďže ako spoluvlastníci konaním dotknutej nehnuteľnosti v podiele 1/1 majú postavenie nerozlučných spoločníkov podľa § 77 C.s.p.

2.8. O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 C.s.p. Žalovaní v I. a II. rade mali v odvolacom konaní plný úspech, preto majú spoločne a nerozdielne aj nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % (§ 77 C.s.p.). V zmysle § 262 ods. 2 C.s.p. o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

3. Proti tomuto rozsudku podal dovolanie žalobca podľa § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. b) CSP.

3.1. Za podstatnú otázku v zmysle § 421 ods. 1 písm. b) CSP považoval žalobca otázku, či v prípade kúpnej zmluvy hrubý nepomer vzájomných plnení, ak je kúpna cena vzhľadom na konkrétne okolnosti prípadu neprimerane nízka oproti hodnote predmetu kúpy, odporuje dobrým mravom a tým zakladá dôvod absolútnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

3.2. Podstata žalobnej námietky týkajúcej sa danej právnej otázky bola založená na tvrdení, že v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka patrí medzi podstatné náležitosti kúpnej zmluvy o.i. dohoda o cene a bez jej platného dojednania nie je platná ani samotná kúpna zmluva. Kúpnu cenu v prípade spornej Kúpnej zmluvy považovali za neprimerane nízku, nakoľko mala presne zodpovedať záväzkom žalobcu vo výške 78 946,95 eura. Predmetom zmluvy pritom boli pozemky v celkovej výmere 7470 m<sup>2</sup> (z veľkej časti zastavané plochy a nádvoria) a dve stavby o výmere 47 m<sup>2</sup> a 1145 m<sup>2</sup>, všetko v zastavanej časti obce A., pričom najnižšie podania pri dražbe týchto nehnuteľností boli stanovené na sumu 130.000 eur a 15.000 eur, t.j. spolu 145.000 eur. Ak by aj žalobca vychádzal z hodnoty určenej znaleckými posudkami zabezpečenými dražobníkom, táto hodnota by bola 120.615,60 eura (oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. 188/2014) a 9.792,04 eura (oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. 190/2014), t.j. spolu viac ako 130.000 eur. Okrem toho mali byť predmetom prevodu v Kúpnej zmluve spolu s nehnuteľnosťami taktiež skladové zásoby dreva a drevených výrobkov v rozsahu 8000 m<sup>2</sup>, pri ktorých bola uvedená kúpna cena 1 euro. Vo výsledku preto žalobca považoval dojednanú kúpnu cenu za zjavne neprimerane nízku a prekračujúcu rámec zmluvnej voľnosti. Kúpna cena je v hrubom nepomere s hodnotou plnení, ktoré mali nadobudnúť žalovaní a hrubý nepomer zakladá rozpor kúpnej ceny s dobrými mravmi. Keďže sa v prípade dojednania o kúpnej cene jedná o podstatnú náležitosť kúpnej zmluvy, jeho neplatnosť má za následok neplatnosť celej kúpnej zmluvy.

3.3. Okrem toho poukázal žalobca aj na ďalšie špecifiká prípadu. Žalovaný 1/ najskôr vystupoval v postavení advokáta žalobcu, s čím bola spojená pomerne vysoká dôvera žalobcu vo vzťahu k žalovanému 1/. Sporná nebola ani blížiac sa dobrovoľná dražba predmetných nehnuteľností, a teda časová a finančná tieseň žalobcu. Žalovaný 1/ počas výsluchu pred vyšetrovateľom KR PZ v Bratislave dňa 11. februára 2019 odôvodňoval kúpu tým, že ho údajne mal p. Strachov (konateľ žalobcu) žiadať o odkúpenie predmetných nehnuteľností kvôli obave, že v dražbe získa málo peňazí, preto sa mal snažiť dražbe vyhnúť a ponúkať mu nehnuteľnosti na predaj. Takýto popis situácie zo strany žalovaného 1/

považoval žalobca za nelogický, nakoľko je zrejme, že v prvom kole dražby by buď predmetné nehnuteľnosti vydražené neboli alebo by boli vydražené za vyššiu sumu ako je uvedená v Kúpnej zmluve. § 16 ods. 6 zákona o dražbách nebolo možné dražobníkom, ani navrhovateľom dražby obísť a do zákona bolo zavedené práve preto, aby sa znížilo riziko machinácií pri verejných dražbách a riziko predaja nehnuteľností výrazne pod cenu.

3.4. Odvolací súd sa otázke hrubého nepomeru vzájomných plnení osobitne nevenoval, t.j. zjavne sa stotožnil so spôsobom jej posúdenia súdom prvej inštancie (bod 7. odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu).

3.5. Podľa žalobcu mali konajúce súdy príslušné zákonné ustanovenia, konkrétne § 3 ods. 1, § 39 a § 588 Občianskeho zákonníka vykladať a aplikovať takým spôsobom, že v prípade Kúpnej zmluvy hrubý nepomer vzájomných plnení, neprimerane nízka kúpna cena oproti hodnote predmetu kúpy, vzhľadom na konkrétne okolnosti prípadu (bod 4. dovolania) odporuje dobrým mravom, a tým zakladá dôvod absolútnej neplatnosti právneho úkonu, predmetnej Kúpnej zmluvy podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Kúpna zmluva na nehnuteľnosti musí byť uzavretá vždy v písomnej forme a jej podstatné náležitosti upravuje Občiansky zákonník v ust. § 588 a nasl.- určenie účastníkov zmluvy, určenie predmetu zmluvy, náležitosti vôle, dohoda o cene, podpisy účastníkov zmluvy. Stanovenie kúpnej ceny, resp. dohoda o nej, je teda podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy, bez ktorej by bola kúpna zmluva neplatná. Vo všeobecnosti platí, že účastníci kúpnej zmluvy nie sú v zásade viazaní, či obmedzení v dojednávaní výšky kúpnej ceny, ktorá nie je upravená cenovými predpismi. Môžu si dohodnúť i cenu, ktorá sa odchyľuje od ceny obvyklej (trhovej). Nie je možné však vylúčiť, že okolnosti hrubého nepomeru plnenia jednej zo strán k tomu, čo poskytla druhá strana, môže v spojitosti s ďalšími okolnosťami tohto ktorého prípadu napĺňať znaky konania, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi (obdobne rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 26. februára 2015, sp. zn. 8Cob/20/2014-548 v spojení s uznesením NS SR sp. zn. 5Obdo/39/2015 zo dňa 20. júna 2016). Podľa žalobcu konkrétne okolnosti tohto sporu (viď bod 4. dovolania) a dohodnutá kúpna cena nasvedčujú tomu, že pri jej dojednaní išlo o konanie v rozpore s dobrými mravmi a Kúpna zmluva je absolútne neplatná.

3.6. Vo vzťahu k dovolaniu podľa § 420 písm. f) CSP namietal, nedostatok dôvodov až arbitrárnosť napadnutého rozhodnutia.

3.7. Prvou podstatnou otázkou, na ktorú dovolateľ nedostal odpoveď, bola odvolacia námietka týkajúca sa tzv. prepadného zálohu. Odvolací súd tak síce poukazoval na obsah písomnej zmluvy, nevysporiadal sa však s ďalšími podstatnými okolnosťami sporu, na ktoré poukazoval. Konkrétne poukazoval na to, že žalovaný 1/ najskôr vystupoval v postavení advokáta, čo potvrdil aj sám žalovaný 1/ na strane 6 a v bode 27. svojho písomného vyjadrenia. Sporná nebola ani blížiac sa dobrovoľná dražba predmetných nehnuteľností. Medzi sporovými stranami nebolo sporné ani to, že aj po roku 2014 niekoľko rokov predmetné nehnuteľnosti užíval žalobca a žalovaní voči nemu nevykonávali žiadne kroky, ktoré by súviseli s výkonom ich vlastníckych práv. Predložená mailová komunikácia (napríklad mail zo dňa 2. októbra 2017, 9. októbra 2017 alebo 13. októbra 2017), i výpoveď svedka K. preukázali, že či už pán Sergej Strachov - konateľ žalobcu alebo V. K. vo vzťahu k sporným nehnuteľnostiam opakovane žiadali žalovaného 1/ o odblokovanie záložného práva. Dojednaná kúpna cena v sume 78.946,95 eura (čl. IV bod 1) mala presne na centy zodpovedať výške záväzkov, ktoré mali byť uspokojené v dobrovoľnej dražbe a uhrádzaná bola priamo na účet dražobnej spoločnosti. Predložené oznámenia o upustení od dobrovoľných dražieb pritom preukázali, že najnižšie podania boli stanovené na sumu 130.000 eur, respektíve 15.000 eur. Žalovaný 1/ počas svojho výsluchu pred vyšetrovateľom KR PZ v Bratislave dňa 11. februára 2019 odôvodňoval kúpu tým, že ho údajne mal Sergej Strachov žiadať o odkúpenie predmetných nehnuteľností kvôli obave, že v dražbe získa málo peňazí, preto sa údajne mal snažiť dražbe vyhnúť a ponúkať mu nehnuteľnosti na predaj. Takýto popis situácie zo strany žalovaného 1/ považoval žalobca za nelogický, nakoľko je zrejme, že v prvom kole dražby by buď predmetné nehnuteľnosti vydražené neboli alebo by boli vydražené za vyššiu sumu ako je uvedená v Kúpnej zmluve. Ustanovenie § 16 ods. 6 zákona o dražbách nebolo možné dražobníkom, ani navrhovateľom dražby obísť a do zákona bolo zavedené práve preto, aby sa znížilo riziko machinácií pri verejných dražbách a riziko predaja nehnuteľností výrazne pod cenu. Ekonomickú nelogickosť potreby uzavretia kúpnej zmluvy na strane žalobcu potvrdzuje aj ustanovenie čl. V. bodu 9. Kúpnej zmluvy, v ktorom je dojednaný predaj skladových zásob dreva o rozsahu 8.000 m<sup>2</sup> za symbolickú sumu 1 euro. Žalovaný 1/ vykreslil p. Strachova (konateľa žalobcu) ako človeka, ktorého už v roku 2014 považoval za

chronického neplatiča, nespoľahlivého a podobne. Považoval preto za nelogické, aby takejto osobe žalovaní ponechali sporné nehnuteľnosti v užívaní, a to dokonca v bezodplatnom, prípadne aby takémuto človeku žalovaný 1/ poskytoval pôžičky bez dodatočného zabezpečenia, prvú už 8. decembra 2014 a že by poskytnuté pôžičky, hoci boli po lehote splatnosti, nevymáhal. Hoci sme v rámci svojej žalobnej argumentácie uviedli konkrétne skutočnosti, ktoré mali potvrdzovať, že faktickým následkom uzavretia Kúpnej zmluvy bolo dojednanie tzv. prepadného zálohu, čím došlo k obídenu kogentnej úpravy záložného práva, odvolací súd posúdil danú otázku len odkazom na písomné znenie Kúpnej zmluvy.

3.8. Druhou podstatnou otázkou, na ktorú zo strany odvolacieho súdu nedostal zákonnú odpoveď, je odvolacia námietka týkajúca sa hrubého nepomeru vzájomných plnení a rozpor dojednaní o kúpnej cene s dobrými mravmi, ku ktorej sa bližšie vyjadril už v bodoch 4. až 6. dovolania.

3.9. Treťou podstatnou otázkou, na ktorú zo strany odvolacieho súdu nedostal zákonnú odpoveď, je odvolacia námietka týkajúca sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Súd prvej inštancie totiž v bode 36. odôvodnenia svojho rozsudku konštatoval, že tvrdenia žalobcu možno charakterizovať ako omyl v prejave v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka. K tomu súd prvej inštancie v bode 37. odôvodnenia rozsudku dodal, že takto popísaný skutok relatívnej neplatnosti právneho úkonu popísal žalobca v žalobnom návrhu ako absolútnu neplatnosť právneho úkonu, takouto kvalifikáciou oprávneného subjektu však nie je súd viazaný. K daným argumentom súd prvej inštancie výslovne dodal (bod 39. odôvodnenia rozsudku), že aby mohol posudzovať v žalobe o určení vlastníckeho práva relatívnu neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka, ktorá v danom prípade spočíva v omyle v prejave, tak osoba dotknutá relatívnou neplatnosťou právneho úkonu, v danom prípade žalobca, by sa musel najskôr jednostranným hmotnoprávnym právnym úkonom dovoliť neplatnosť v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka. V priebehu konania nemal súd prvej inštancie za preukázané, že by sa žalobca do dňa podania návrhu, t.j. do 15. októbra 2020 dovoľával relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy. Súd prvej inštancie totiž prezentoval názor, že samotný žalobný návrh nemožno za taký úkon považovať, nakoľko v zmysle § 131 CSP je žaloba procesný úkon a nie úkon hmotnoprávny. Z uvedeného dôvodu sa súd bližšie nezaoberal skutočnosťami relatívnej neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka.

4. Podstata odvolacej námietky týkajúcej sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu spočívala v tom, že podľa § 217 ods. 1 CSP je pre rozsudok rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia, nie stav v čase podania žaloby. Záver súdu prvej inštancie, že žaloba je v zmysle § 131 CSP procesným a nie hmotnoprávnym úkonom, považoval za nesprávny, nakoľko zákon pre to, aby nastali účinky tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu neustanovuje žiadnu formu dovolania sa tejto neplatnosti. Možno tak urobiť i žalobou podanou na súde alebo námietkou v rámci obrany proti uplatnenému právu (nároku) v konaní pred súdom. Otázku relatívnej neplatnosti je možné v občianskom súdnom konaní vždy riešiť ako otázku predbežnú. Obdobne v odvolaní poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR z 31. augusta 2010, sp. zn. 5Cdo/211/2009. Poukázal taktiež na dôvodovú správu k § 131 CSP (pôvodne v návrhu zákona označenom ako § 127), podľa ktorej navrhovaná legálna definícia žaloby predstavuje zhrnutie doktrinálnych a judikatúrnych názorov na povahu žaloby ako procesného úkonu iniciujúceho sporové konanie. Úmyslom zákonodarcu ale nebolo vylúčiť predchádzajúcu súdnu prax, ktorá sa jasne priklonila k možnosti uplatniť hmotnoprávny úkon aj vo forme žaloby (keďže konkrétne pre dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu zákon žiadnu konkrétnu formu nestanovuje). Z podanej žaloby jasne vyplýva, že spornú zmluvu považuje za neplatnú, pričom sú v žalobe uvedené konkrétne skutočnosti, z ktorých sa neplatnosť zmluvy vyvodzuje (ako vyplýva z napadnutého rozsudku, právnym posúdením dôvodov neplatnosti zo strany žalobcu nie je súd viazaný). Rovnako tak je zo žaloby zrejmé, že sa domáha vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam. Záver súdu prvej inštancie s poukazom na § 131 CSP o nemožnosti skúmania obsahu žaloby z hľadiska jej možných hmotnoprávných účinkov preto nie je správny. Ak sa následne súd z rovnakého dôvodu odmietol zaoberať so žalobcovou žalobnou argumentáciou, porušil právo na súdnu ochranu a právo na spravodlivý súdny proces. Povinnosťou súdu bolo riadne sa vysporiadať s obsahom podanej žaloby a tento úkon vyhodnotiť aj z hľadiska jej prípadných hmotnoprávných dopadov, či už vo vzťahu k dovolaniu sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu alebo odstúpeniu od zmluvy. Ustanovenie § 131 CSP nevylučuje, aby obsahom žaloby bol aj hmotnoprávny úkon sporovej strany.

4.1. Odvolací súd v bod 8.3. odôvodnenia dovolaním napadnutého rozsudku uviedol, že dokazovaním vykonaným súdom prvej inštancie nebolo preukázané, že žalobca pri uzatváraní kúpnej zmluvy dňa 10.

septembra 2014 konal v omyle, ktorý druhá zmluvná strana vyvolala, alebo o ňom musela vedieť alebo ho dokonca úmyselne vyvolala, pričom poukázal na čl. VI. ods. 8. zmluvy a na to, že podpis žalobcu ako predávajúceho (jeho konateľa) na uvedenej kúpnej zmluve bol dňa 10. septembra 2014 overený notárkou. Sám odvolací súd pritom súčasne v odôvodnení napadnutého rozsudku uvádza, že skutkový stav zistený súdom prvej inštancie považuje za správny. Zároveň v zmysle § 383 CSP je odvolací súd viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie okrem prípadov, ak dokazovanie zopakuje alebo doplní. Keďže odvolací súd nenariadil pojednávanie, dokazovanie zjavne neopakoval, ani nedoplňal. Inak by aplikoval § 384 v spojení s § 385 ods. 1 CSP, ktoré ukladá odvolaciemu súdu povinnosť na prejednanie odvolania nariadiť pojednávanie vždy, ak je potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie. Záver odvolacieho súdu, že dokazovaním vykonaným súdom prvej inštancie nebolo preukázané, že žalobca pri uzatváraní kúpnej zmluvy dňa 10. septembra 2014 konal v omyle, je v priamom rozpore so závermi súdu prvej inštancie. Súd prvej inštancie síce relatívnu neplatnosť právneho úkonu bližšie neskúmal, avšak nie preto, že nemal preukázaný omyl žalobcu, práve naopak, v bode 36. odôvodnenia rozsudku výslovne hovorí o tom, že tvrdenia žalobcu možno charakterizovať ako omyl v prejave v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie relatívnu neplatnosť právneho úkonu bližšie neskúmal z toho dôvodu, že nemal preukázané dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nakoľko žaloba je podľa jeho názoru v zmysle § 131 CSP iba procesný úkon a nie úkon hmotnoprávny. Argumentácia odvolacieho súdu týkajúca sa otázky posúdenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu preto vo výsledku vyznieva nesprávne, vnútorne rozporne, arbitrárne a nepresvedčivo.

4.2. Vzhľadom na uvedené skutočnosti navrhol, aby dovolací súd rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 15Co/116/2022-243 zo dňa 31. januára 2024 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Záverom si uplatnil nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

5. K dovolaniu sa písomne vyjadrili žalovaní 1/ a 2/. K dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP uviedli, že právna otázka žalobcu - hrubý nepomer vzájomných plnení, ak je kúpna cena vzhľadom na konkrétne okolnosti prípadu neprimerane nízka oproti hodnote predmetu kúpy a tým odporuje dobrým mravom, nebola otázkou, na ktorej by bol založený napadnutý rozsudok. K dovolaniu podľa § 420 písm. f) CSP uviedli, že so všetkými námietkami žalobcu sa dôkladne vysporiadal už súd prvej inštancie, pričom odvolací súd niektoré argumenty zdôraznil, resp. doplnil. Poukázal na to, že žalobca je chronický dlžník, účelovo zavádza svojich partnerov i súdy a naopak jeho konanie je možné charakterizovať aj ako v rozpore s dobrými mravmi. Žiadali dovolanie odmietnuť.

6. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo a dospel k záveru, že dovolanie žalobcu je dôvodné.

6.1. Žalobca napadol dovolaním rozsudok odvolacieho súdu z dôvodov podľa § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. b) CSP.

6.2. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu-ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

6.3. V danom prípade žalobca vyvodil prípustnosť podaného dovolania z ustanovenia § 420 písm. f) CSP, podľa ktorého je dovolanie prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

6.4. Hlavnými znakmi charakterizujúcimi procesnú vadu v zmysle § 420 písm. f) CSP je a) zásah súdu do práva na spravodlivý proces a b) nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci procesnej strane, aby svojou procesnou aktivitou uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia, a to v takej miere (intenzite), v dôsledku ktorej došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

6.5. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať

sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom; integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce súdne konanie. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle citovaného ustanovenia treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca, a ktoré (porušenie) tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie vecí za prítomnosti strany sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonávaným dôkazom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a na rozhodnutie o riadne uplatnenom nároku spojené so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti).

6.6. Z práva na spravodlivý súdny proces ale pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami, ale ani právo vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom a dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (porovnaj sp. zn. IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, I. ÚS 97/97).

6.7. Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

7. Dovolateľ v súvislosti s dovolacím dôvodom podľa § 420 písm. f) CSP namietal, že písomné vyhotovenie napadnutého rozsudku neobsahuje zásadné vysvetlenie dôvodov podstatných pre rozhodnutie. Prvou podstatnou otázkou, na ktorú dovolateľ nedostal odpoveď, bola odvolacia námietka týkajúca sa tzv. prepadného zálohu. Taktiež sa nevysporiadal s ďalšími podstatnými okolnosťami sporu uvedenými tu v bode 3.7. tohto odôvodnenia. Druhou podstatnou otázkou s ktorou sa odvolací súd nevysporiadal, bola odvolacia námietka žalobcu týkajúca sa hrubého nepomeru vzájomných plnení a rozpor dojednania o kúpnej cene s dobrými mravmi, ku ktorej sa bližšie vyjadril už v bodoch 4. až 6. dovolania. Treťou podstatnou otázkou, na ktorú zo strany odvolacieho súdu nedostal odpoveď, je odvolacia námietka týkajúca sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu. V tomto smere namietal, že v zmysle § 384 v spojení s § 385 ods. 1 CSP, ktoré ukladá odvolaciemu súdu povinnosť na prejednanie odvolania nariadiť pojednávanie vždy, ak je potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie. Záver odvolacieho súdu, že dokazovaním vykonaným súdom prvej inštancie nebolo preukázané, že žalobca pri uzatváraní kúpnej zmluvy dňa 10. septembra 2014 konal v omyle, je v priamom rozpore so závermi súdu prvej inštancie. Súd prvej inštancie síce relatívnu neplatnosť právneho úkonu bližšie neskúmal, avšak nie preto, že nemal preukázaný omyl žalobcu, práve naopak, v bode 36. odôvodnenia rozsudku výslovne hovorí o tom, že tvrdenia žalobcu možno charakterizovať ako omyl v prejave v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie relatívnu neplatnosť právneho úkonu bližšie neskúmal z toho dôvodu, že nemal preukázané dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nakoľko žaloba je podľa jeho názoru v zmysle § 131 CSP iba procesný úkon a nie úkon hmotnoprávny. Argumentácia odvolacieho súdu týkajúca sa otázky posúdenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu preto vo výsledku vyznieva nesprávne, vnútorne rozporne, arbitrárne a nepresvedčivo.

8. Podľa § 383 CSP, odvolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie okrem prípadov, ak dokazovanie zopakuje alebo doplní.

8.1. Podľa § 384 ods. 1 CSP, ak má odvolací súd za to, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, dokazovanie v potrebnom rozsahu zopakuje sám.

8.2. Podľa § 385 ods. 1 CSP, na prejednanie odvolania nariadi odvolací súd pojednávanie vždy, ak je potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie alebo to vyžaduje dôležitý verejný záujem.

8.3. Podľa § 387 ods. 1 až 3 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

(2) Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

(3) Odvolací súd sa v odôvodnení musí zaoberať aj podstatnými vyjadreniami strán prednesenými v konaní na súde prvej inštalácie, ak sa s nimi nevysporiadal v odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštalácie. Odvolací súd sa musí v odôvodnení vysporiadať s podstatnými tvrdeniami uvedenými v odvolaní.

8.4. Aj v konaní na odvolacom súde treba dôsledne trvať na požiadavke úplnosti, výstižnosti a presvedčivosti odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu. V odôvodnení rozhodnutia sa odvolací súd musí vysporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen s poukazom na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijal. Právne závery odvolacieho súdu môžu byť dostatočne preskúmateľné len vtedy, ak odvolací súd po skutkovom vymedzení predmetu konania podá zrozumiteľný a jasný výklad, z ktorých ustanovení zákona alebo iného právneho predpisu vychádzal, ako ich interpretoval a prečo pod tieto ustanovenia podriadil, prípadne nepodriadil zistený skutkový stav.

8.5. Rovnako, podľa stabilizovanej judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako súčasť základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) vyžaduje, aby sa súd jasným, právne korektným a zrozumiteľným spôsobom vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú pre jeho rozhodnutie vo veci podstatné a právne významné (IV. ÚS 14/07). Povinnosťou všeobecného súdu je uviesť v rozhodnutí dostatočné a relevantné dôvody, na ktorých svoje rozhodnutie založil. Dostatočnosť a relevantnosť týchto dôvodov sa musí týkať tak skutkovej, ako i právnej stránky rozhodnutia (napr. III. ÚS 107/07). V prípade, keď právne závery súdu z vykonaných skutkových zistení v žiadnej možnej interpretácii odôvodnenia súdneho rozhodnutia nevyplývajú, treba takéto rozhodnutie považovať za rozporné s čl. 46 ods. 1 ústavy, resp. čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd (I. ÚS 243/07). Súd by mal byť preto vo svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení koherentný, t.j. jeho rozhodnutie musí byť konzistentné a jeho argumenty musia podporiť príslušný záver. Súčasne musí dbať tiež na jeho celkovú presvedčivosť, teda inými slovami na to, aby premisy zvolené v rozhodnutí, rovnako ako závery, ku ktorým na základe týchto premís dospel, boli pre širšiu právnickú (ale aj laickú) verejnosť prijateľné, racionálne, ale v neposlednom rade aj spravodlivé a presvedčivé (I. ÚS 243/07, I. ÚS 155/07, I. ÚS 402/08).

8.6. Práve priblížený výpočet samozrejme nemôže byť (ani mať ambíciu byť) úplným, keďže sa v konkrétnom prípade môžu vyskytnúť i iné nedostatky v argumentácii (podľa okolností buď súdu prvej inštalácie, odvolacieho súdu alebo aj oboch takýchto súdov - pri nahliadaní na problém optikou súdu dovolacieho), ktorých prítomnosť rovnako spôsobí nerešpektovanie čiastkového práva na spravodlivý súdny proces reprezentovaného právom na objektívne presvedčivé (uspokojivé) odôvodnenie výsledku rozhodovacej činnosti súdu.

8.7. K práve uvedenému sa v odvolacích konaniach pridružuje i faktor umožnenia odvolaciemu súdu procesným právom, aby takýto súd, pokiaľ sa v celom rozsahu stotožní s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, sa v odôvodnení len obmedzil na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplnil na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody (§ 387 ods. 2 CSP). V týchto prípadoch síce stačí, ak odvolací súd v odôvodnení rozsudku iba poukáže na relevantné skutkové zistenia a stručne zhrnie právne posúdenie veci, keď spätosť potvrdzovaného a potvrdzujúceho rozsudku vytvára ich organickú (kompletizujúcu) jednotu a rozhodnutie odvolacieho súdu v sebe tak zahŕňa po obsahovej stránke aj odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštalácie; ak sa však odvolací súd rozhodne ísť touto cestou, vedome tým preberá zodpovednosť i za kvalitu argumentácie súdu prvej inštalácie (t.j. či v prípadnom dovolacom konaní obstojí ako ním potvrdené rozhodnutie, tak i ním samým doplnené dôvody). Dopĺňanie ďalších dôvodov na podporu argumentácie prvoinštančného súdu (zo strany súdu odvolacieho) v tomto prípade nie je pravidlom (ale výnimkou) a môže sa stať, že toto ani nebude reálne možné, ak súd prvej inštalácie sa v rámci odôvodňovania svojho rozhodnutia, neskôr podrobovaného prieskumu v odvolacom konaní sám objektívne uspokojivým spôsobom vyporiada so všetkými relevantnými argumentmi všetkých sporových strán a ani odvolanie neprinesie nič iné, než polemiku s takýmito jeho úvahami. Ak ale o takýto prípad (nedoplniteľnosti) nepôjde, z pohľadu preskúmateľnosti rozhodnutia odvolacieho súdu bude mať význam ako udržateľnosť dopĺňujúcej argumentácie tohto súdu samej osebe, tak i to, či sa doplnenie nedostane do takého rozporu s argumentáciou súdu prvej inštalácie, označenou odvolacím súdom za akceptovanú v plnom rozsahu,

pri ktorého existencii by už reálne o splnení podmienok § 387 ods. 2 CSP nemožno hovoriť (ale do úvahy by prichádzala len možnosť, že správnou môže byť nanajvýš - pokiaľ vôbec - argumentácia len jedného z oboch nižších súdov).

8.8. Odvolací súd v bode 6. odôvodnenia napadnutého rozsudku s poukazom na § 387 ods. 2 CSP skonštatoval správnosť dôvodov napadnutého rozsudku a na zdôraznenie správnosti sa vyjadril v ďalších bodoch - 8.1. až 8.6. k odvolacím námietkam žalobcu.

8.9. Dovolací súd preskúmal dovoláciu námietku žalobcu od konca dovolacej argumentácie žalobcu, námietku nevykonania, resp. nezopakovania dokazovania odvolacím súdom vo vzťahu k odvolacej námietke relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, keď odvolací súd vo vzťahu k námietke relatívnej neplatnosti v bode 8.3. odôvodnenia uviedol, že „..... Pokiaľ ide o relatívnu neplatnosť právneho úkonu (kúpnej zmluvy) podľa § 49a Občianskeho zákonníka, z uvedeného ustanovenia vyplýva, že predpokladmi, podmieňujúcimi neplatnosť právneho úkonu v dôsledku omylu je, že: 1. konajúca osoba urobila právny úkon v omyle; 2. omyl konajúcej osoby vychádzal zo skutočnosti, ktorá je rozhodujúca (podstatná) pre tento úkon; 3. osoba, ktorej bol právny úkon určený tento omyl a) vyvolala alebo o ňom musela vedieť alebo b) omyl vyvolala úmyselne. Pokiaľ ide o samotný omyl, nie je rozhodujúce, či ide o omyl v právach a povinnostiach zmluvných strán, v predmete právneho úkonu, kvalite predmetu plnenia alebo iných rozhodných skutočnosti. Podstatou omylu je to, že absentuje vážnosť vôle vo vzťahu k následkom, ktoré konajúci subjekt sledoval a skutočnosťami, ktoré reálne nastanú. V ustanovení § 49a Občianskeho zákonníka ide o omyl vo vôli vyvolaný subjektívnym správaním zmluvnej strany, osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom vedela a neupozornila naň. Odvolací súd uvádza, že dokazovaním vykonaným súdom prvej inštancie nebolo preukázané, že žalobca pri uzatváraní kúpnej zmluvy dňa 10.9.2014 konal v omyle, ktorý druhá zmluvná strana vyvolala, alebo o ňom musela vedieť alebo ho dokonca úmyselne vyvolala.....“

9. Súd prvej inštancie k otázke relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy v bodoch 34. až 39. uviedol: „..... Žalobca v skutkových tvrdeniach uvádzal, že nikdy nechcel so žalovaným uzavrieť kúpnu zmluvu, ale chcel s ním uzavrieť záložnú zmluvu na založenie pôžičiek, ktoré mu mal žalovaný poskytnúť za účelom vrátenia jeho dlhu vo vzťahu k obchodnej spoločnosti MURAT, s.r.o. Teda žalobca poukazyval na to, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy sa dopustil omylu, teda, že došlo k nezhode medzi jeho prejavom a vôľou pri uzatváraní zmluvy zo dňa 10.09.2014.

35. Takéto konanie právna teória vykladá ako nezhodu medzi prejavom a vôľou pri uzatváraní kúpnej zmluvy zo dňa 10.9.2014. Prejav tohto úkonu bol podľa názoru súdu dostatočne určitý a zrozumiteľný ako to bolo vyššie popísané. Z tohto prejavu žiadnym výkladom nemožno dovodiť, že by sa mohlo jednať o zmluvu o pôžičke, resp. záložnú zmluvu.

36. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky 22Cdo/1131/2000, ak je vôľa účastníkov zmluvy vyjadrená v písomnej zmluve o prevode nehnuteľností v rozpore s tým, čo účastníci chceli, ide o omyl v prejave, ktorý sám o sebe nemá za následok, že zmluva nevznikne, ale môže mať za následok neplatnosť tejto zmluvy. Práve túto skutočnosť tvrdí žalobca vo svojom žalobnom návrhu, že nemal v úmysle uzavrieť kúpnu zmluvu, ale že mal v úmysle uzavrieť záložnú zmluvu. V písomnom vyhotovení založenom v spise je však písomne uzavretá kúpna zmluva. V danom prípade jeho tvrdenie možno charakterizovať ako omyl v prejave v zmysle § 49a Občianskeho zákona.

37. Takto popísaný skutok relatívnej neplatnosti právneho úkonu popísal žalobca v žalobnom návrhu ako absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Je nerozhodné, ako oprávnený subjekt sám kvalifikuje neplatnosť právneho úkonu, t.j. či ide o absolútnu alebo relatívnu neplatnosť; takouto kvalifikáciou oprávneného subjektu nie je súd viazaný.

38. V zmysle citovaného ustanovenia § 40a Občianskeho zákona relatívne neplatný právny úkon treba považovať za platný, dokiaľ sa ten, kto je takýmto úkonom dotknutý neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu je jednostranný právny úkon, účinnosť ktorého nastáva dňom, okamihom doručenia druhej strane.

39. Na to, aby súd mohol posudzovať v žalobe o určení vlastníckeho práva relatívnu neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 49a Občianskeho zákona, ktorá v danom prípade spočíva v omyle v prejave, tak osoba dotknutá relatívnou neplatnosťou právneho úkonu, v danom prípade žalobca, by sa musel najskôr jednostranným hmotnoprávnym právnym úkonom dovolať neplatnosti v zmysle § 40a Občianskeho zákona. V priebehu konania nebolo preukázané, že by sa žalobca do dňa podania návrhu,

t.j. do 15.10.2020 dovoľával relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu omylu a za takéto dovolanie nemožno kvalifikovať samotný žalobný návrh, nakoľko v zmysle § 131 Civilného sporového poriadku žaloba ja procesný úkon, ktorým sa uplatňuje právo na súdnu ochranu ohrozeného alebo porušeného práva. V zmysle citovaného ustanovenia vyplýva, že žaloba je procesný úkon a nie úkon hmotnoprávny. Z uvedeného dôvodu sa súd bližšie nezaoberal skutočnosťami relatívnej neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 49a Občianskeho zákona, nakoľko žalobca sa takejto relatívnej neplatnosti v zmysle § 40a Občianskeho zákona nedovoľal, a preto v zmysle § 49a Občianskeho zákona takýto právny úkon treba považovať za platný. V tomto kontexte ani nebolo potrebné vyhodnocovať výpoveď V. K.M., ktorý vo svojej výpovedi uvádzal, že žalobca mal úmysel uzavrieť so žalovaným v 1.rade záložnú zmluvu. Napriek tomu súd poukazuje na jeho výpoveď, v ktorej uviedol, že spornú zmluvu ani nečítal. Preto ani nemohol vo svojej svedeckej výpovedi posudzovať jej obsah.“

9.1. Preskúmvacia činnosť odvolacieho súdu spočíva všeobecne v tom, že odvolací súd skúma, či rozhodnutie súdu prvej inštancie vyhovuje právu, procesnému alebo hmotnému, pričom vychádza zo skutkového podkladu, ktorý bol základom rozhodnutia súdu prvej inštancie. Zásadne však vychádza zo skutkového stavu, ako bol zistený súdom prvej inštancie okrem prípadov, ak odvolací súd musí doplniť dokazovanie, čo však bude skôr reštriktívne vnímanou výnimkou. Viazanosť odvolacieho súdu skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie, sa vzťahuje na skutkové zistenia, ktoré sú uvedené v odôvodnení rozhodnutia súdu prvej inštancie. Odvolací súd ich môže zmeniť alebo doplniť, prípadne inak modifikovať iba po vykonaní, t.j. po opakovaní alebo doplnení dokazovania. Zmysel dokazovania v odvolacom konaní je daný charakterom preskúmvacieho odvolacieho konania, keď odvolací súd ako súd apelačný je zároveň súdom skutkovým. Právo odvolacieho súdu vykonávať dokazovanie slúži odvolaciemu súdu na to, aby mohol preveriť správnosť skutkových zistení a skutkového záveru súdu prvej inštancie. Odvolací súd svojou činnosťou nadväzuje na konanie pred súdom prvej inštancie a v prípade, že opakuje alebo dopĺňa dokazovanie, nie je viazaný skutkovým stavom zisteným prvoinštančným súdom a môže sám zistiť skutkový podklad pre svoje rozhodnutie, a to aj odchyľne od stavu, ktorý bol zistený prvoinštančným súdom.

9.2. Treba zdôrazniť, že odvolací súd pri svojom rozhodovaní vždy vychádza z dvoch typov poznatkov, a to jednak z poznatkov skutkových a jednak z poznatkov právnych. Obidva sú pre rozhodnutie odvolacieho súdu rovnako podstatné. Možnú chybu prvoinštančného súdu v skutkových zisteniach a úvahách alebo nekorektnosti právneho vyhodnotenia situácie vo väčšine prípadov tak môže odvolací súd napraviť sám. Podľa Civilného sporového poriadku odvolací súd vykonáva dokazovanie, a to za predpokladu, ak má za to, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 384 ods. 1). Táto povinnosť odvolacieho súdu vyplýva z princípu priamosti, ktorý v tomto prípade znamená, že odvolací súd nemôže dôkazy vykonané súdom prvej inštancie sám len prehodnotiť. Zásada, že odvolací súd nemôže prehodením dokazovania, ktoré vykonal súd prvej inštancie, odlišne posúdiť skutkový stav prejednávanej veci, vyplýva z princípu neúplnej apelácie. Výnimku z tejto zásady predstavuje prípad, v ktorom odvolací súd dokazovanie v potrebnom rozsahu zopakuje. Odvolací súd tak urobí v prípade ako bolo vyššie uvedené, ak má za to, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Ak sa má vykonať pred odvolacím súdom dokazovanie, je potrebné nariadiť pojednávanie. Touto úpravou sa sleduje dôsledné rešpektovanie procesných práv strán sporu. Z hľadiska skutkového stavu možno uviesť, že ak odvolací súd vychádza z iných skutkových záverov ako súd prvej inštancie, musí jeho rozhodnutiu predchádzať pojednávanie, na ktorom sa zopakujú dôkazy alebo sa dokazovanie doplní vykonaním ďalších dôkazov.

9.3. Z obsahu spisu je zrejmé (tak ako už vyššie odvolací súd zdôraznil), že odvolací súd hoci dospel k odlišnému skutkovému stavu ako súd prvej inštancie a od jeho skutkových záverov sa odklonil (keď na rozdiel od súdu prvej inštancie posudzoval dôvody relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy v zmysle § 49a OZ a tieto nemal vykonaným dokazovaním súdom prvej inštancie za preukázané, oproti záverom súdu prvej inštancie, ktorý sa vzhľadom na nedovoľanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo strany žalobcu bližšie ani dôvodmi relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy nezaoberal) nenariadil pojednávanie a nezopakoval dokazovanie v potrebnom rozsahu. Namiesto nariadenia pojednávania, iba oznámil verejné vyhlásenie napadnutého rozsudku na úradnej tabuli súdu. Takouto procedúrou pojednávania, odvolací súd pred vydaním konečného rozhodnutia, postupoval v rozpore s § 383, § 384 ods. 1, § 385 ods. 1 CSP,

ako aj ustálenou judikatúrou.

9.4. Odvolací súd napriek tomu, že sa vo svojom odôvodnení odchyľil od skutkového stavu zisteného súdom prvého stupňa bez toho, aby rešpektoval povinnosť opakovania alebo doplnenia dokazovania, čím zasiahol do ústavne zaručeného práva účastníka konania na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR, do obsahu ktorého patrí aj to, že odvolací súd sa môže odchyliť od skutkového stavu zisteného prvostupňovým súdom len po doplnení alebo opakovaní dokazovania, ktorého výsledky opravnému súdu umožnia vlastné, prípadne aj odlišné hodnotenie dôkazov. V súhrne uvedené, odvolací súd tak pred vydaním konečného rozhodnutia postupoval v rozpore s § 383, § 384 ods. 1 a § 385 ods. 1 CSP a tiež s ustálenou rozhodovacou praxou najvyššieho súdu (pozri napr. sp. zn. 5Cdo/131/2009, 7Cdo/110/2018) a Ústavného súdu Slovenskej republiky (sp. zn. II. ÚS 400/2009 a II. ÚS 506/2013). Týmto nesprávnym procesným postupom znemožnil žalobcovi, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle § 420 písm. f) CSP.

9.5. Rozhodovacia prax najvyššieho súdu je ustálená v tom, že ak v konaní došlo k procesnej vade uvedenej v ustanovení § 420 CSP, dovolaním napadnuté rozhodnutie je potrebné zrušiť bez toho, aby sa dovolací súd zaoberal správnosťou právnych záverov, na ktorých spočíva zrušované rozhodnutie súdu (napr. rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 1Cdo/44/2015, 2Cdo/111/2014, 3Cdo/4/2012, 4Cdo/263/2013, 5Cdo/241/2013, 6Cdo/591/2015, 7Cdo/212/2014, 8Cdo/137/2015). Dovolací súd zrušil napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu v súlade s ustanovením § 449 ods. 1 CSP a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 450 CSP).

10. Podľa § 455 CSP ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie a odvolací súd sú viazaní právnym názorom dovolacieho súdu.

11. O trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania rozhodne odvolací súd v novom rozhodnutí vo veci samej (§ 453 ods. 3 CSP).

12. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.