

## U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu: **G. s.r.o.**, so sídlom V., B., IČO: X., proti žalovanému: **V., a. s.**, so sídlom M., B., IČO: X., **o určenie neplatnosti právneho úkonu a vrátenie kúpnej ceny**, vedenej na Okresnom súde Bratislava III pod sp. zn. 20Cb 1/2010, o mimoriadnom dovolaní generálneho prokurátora Slovenskej republiky proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III z 21. marca 2011 č.k. 20Cb 1/2010 – 198 a proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo 14. decembra 2011 č.k. 3 Cob 188/2011 – 267, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky mimoriadne dovolanie generálneho prokurátora Slovenskej republiky **o d m i e t a**.

### O d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Bratislava III., ako súd prvého stupňa, rozsudkom č. k. 20Cb/1/2010-198 zo dňa 21. marca 2011 uložil žalovanému zaplatiť žalobcovi 4.740.092,- Eur s príslušenstvom, pričom žalobcovi súčasne uložil povinnosť vrátiť žalovanému bližšie špecifikované nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. N., zapísané na LV č. X. (ďalej len „nehnuteľnosti“).

Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva, že žalobca a žalovaný uzavreli kúpnu zmluvu zo 14. marca 2007, na základe ktorej žalovaný, ako predávajúci previedol na žalobcu - kupujúceho nehnuteľnosti. Žalobca uzavrel túto kúpnu zmluvu v omyle, ktorý spočíval v nepravdivom ubezpečení žalovaného o bezvadnosti predmetu plnenia. Žalovaný neinformoval žalobcu o potencionálnych sporoch a trestných konaniach, hoci o nich pred uzavretím kúpnej zmluvy vedel. Žalobca bol určitý čas obmedzený v nakladaní s nadobudnutými nehnuteľnosťami v dôsledku predbežného opatrenia vydaného na návrh tretej osoby. Žalobca sa preto v zmysle ustanovenia §49a Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) dovoľal neplatnosti kúpnej zmluvy, z dôvodu, že ju uzavrel v omyle.

Krajský súd v Bratislave, ako súd odvolací, na základe odvolania žalovaného rozsudkom z 14. decembra 2011 č.k. 3 Cob 188/2011 – 267 rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdil, stotožňujúc sa v plnom rozsahu so skutkovými a právnymi závermi súdu prvého stupňa. V odôvodnení sa obmedzil len na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia so zreteľom na dôvody uvedené v odvolaní, odvolací súd posudzoval, či došlo k splneniu hmotnoprávnej podmienky – dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo strany žalobcu a vznesenými námietkami premlčania.

Z obsahu predloženého spisu odvolací súd zistil, že došlo k splneniu hmotnoprávnej podmienky stanovenej v § 40a Obč. zák. – dovolania sa neplatnosti právneho úkonu a to z dôvodu podľa § 49a Obč. zák. a to podaním žaloby o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej 14.3.2007 na predaj nehnuteľností, dňa 9.7.2010. Forma dovolania sa relatívnej neplatnosti nie je zásadne stanovená, preto tak možno urobiť akýmkoľvek spôsobom. Možno tak urobiť aj v konaní pred súdom v návrhu na začatie konania a dovolaním neplatnosti právneho úkonu sa možno brániť aj v konaní proti návrhu. Otázku relatívnej neplatnosti právneho úkonu možno riešiť v súdnom konaní ako predbežnú otázku, preto v danej veci je právne irelevantné či došlo k zmene návrhu na začatie konania. Podľa ustálenej judikatúry sa, relatívnej neplatnosti právneho úkonu vymedzenej v ustanovení § 40a Obč. zák., nie je potrebné dovolať v samostatnom súdnom spore.

Na zmluvu o prevode nehnuteľností a bezdôvodné obohatenie súd prvého stupňa správne aplikoval právnu úpravu obsiahnutú v Obč. zák., pretože Obch. zák. tieto inštitúty neupravuje, avšak na premlčanie v tomto záväzkovom vzťahu (podľa ust. § 261 ods. 1 Obch. zák.), treba aplikovať Obch. zák. Vzťah Obch. zák. k Obč. zák. je založený na zásade subsidiarity a na zásade *lex specialis derogat legi generali* (osobitný zákon ruší všeobecný zákon) a keďže otázku premlčania upravuje *lex specialis* komplexne, nie je možné použiť ustanovenia všeobecného predpisu o premlčaní.

Kúpna zmluva medzi účastníkmi bola uzavretá 14.3.2007 a kúpna cena bola zaplatená 30.3.2007, pričom obe práva si žalobca uplatnil najneskôr 9.7.2010, teda pred uplynutím štvorročnej premlčacej doby. Odvolací súd preto obe vznesené námietky premlčania považoval za nedôvodné.

Odvolací súd ďalej uviedol, že sa nestotožnil s právnym názorom žalobcu, že námietku premlčania nemožno účinne vzniesť až v odvolacom konaní. Námietka premlčania je námietkou právnou a neuplatňuje sa ňou taká skutočnosť, ktorú je účastník povinný tvrdiť najneskôr do vyhlásenia uznesenia súdu prvého stupňa, ktorým sa končí dokazovania. Z povahy námietky premlčania vyplýva, že ju môže povinný subjekt uplatniť v ktoromkoľvek štádiu konania až do právoplatného skončenia veci a netýka sa jej koncentračná zásada konania vyjadrená v ustanoveniach § 120 ods. 4 a § 205a O.s.p.

Proti rozhodnutiu súdu prvého stupňa a odvolacieho súdu podal mimoriadne dovolanie generálny prokurátor Slovenskej republiky dňa **6. júna 2012**. V dovolaní uviedol, že napadnutými rozsudkami bol porušený zákon, nakoľko súdy vec nesprávne právne posúdili (§ 243f ods. 1 písm. c/ OSP).

Poukázal na ustanovenie § 48a, § 499, § 503 a 507 ods. 1 OZ, z čoho vyvodil, že konajúce súdy vec nesprávne právne posúdili tým, že na skutkový stav nesprávne aplikovali ustanovenie § 49a OZ o neplatnosti právneho úkonu uzavretého v omyle. Správne mali súdy aplikovať ustanovenia Občianskeho zákonníka o všeobecnej úprave o zodpovednosti za právne vady odplatne prenechanej veci.

Predávajúci je povinný prenechať vec kupujúcemu bez právnych väd. Právna úprava o zodpovednosti za vady plnenia ustanovuje, že predávajúci je povinný kupujúceho na právne vady upozorniť. Právna úprava špecifikuje právne následky pre prípad, ak predávajúci o právnej vade vedel, ale na ňu kupujúceho neupozornil, respektíve ak predávajúci poskytol kupujúcemu nepravdivé ubezpečenie, že vec nemá žiadne právne vady.

Skutkový stav, kedy predávajúci neupozorní kupujúceho na právne vady predávanej veci, o ktorých vie, nemožno subsumovať pod inštitút právneho úkonu uzavretého v omyle. Právna úprava o zodpovednosti za vady je totiž *lex specialis* vo vzťahu k právnej úprave o omyle právneho úkonu. Inými slovami, ak právna úprava špecifikuje nároky z právnych väd predanej veci výslovne, potom je vylúčená aplikácia všeobecnej úpravy o nárokoch z právneho úkonu uzavretého v omyle.

V danom prípade už zo samotných tvrdení žalobcu vyplývalo, že za „omyl“ pokladal to, že pri uzavretí kúpnej zmluvy zo 14. marca 2007 vychádzal zo skutočnosti, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadané vady právneho alebo faktického charakteru, avšak napriek tomu, v dôsledku predbežného opatrenia vydaného súdom na návrh tretej osoby nastalo obmedzenie práv žalobcu k nehnuteľnostiam. Súdy mali preto správne tento tvrdený skutkový stav subsumovať pod ustanovenia o nárokoch z právnej vady veci. Po takto vykonanej predbežnej klasifikácii tvrdeného nároku sa mali súdy zamerať na vyhodnotenie tých skutkových elementov, ktoré sú potrebné pre právne posúdenie, či žalobca svoje nároky z väd voči žalovanému včas a správne uplatnil, ako aj pre právne posúdenie otázky, aký konkrétny nárok žalobcovi voči žalovanému vznikol.

Ďalej poukázal na ustanovenia § 457 a 458 ods. 1 OZ, kde sa upravuje Nárok na vrátenie vzájomných plnení poskytnutých z neplatnej alebo zrušenej zmluvy. Konajúce súdy toto ustanovenie na skutkové okolnosti predmetného sporu neaplikovali, hoci – ak vychádzali zo záveru, že kúpna zmluva je neplatná pre omyl – ho aplikovať mali. Ustanovenie § 458 ods. 1 OZ je potrebné interpretovať tak, že ide o právnu normu, ktorá upravuje spôsob vypořádania medzi účastníkmi právneho vzťahu (§153 ods. 2 OSP), pri aplikácii ktorej súdy nie sú viazané návrhom

účastníkov. Súdny musí pri vypořádání účastníkov neplatnej alebo zrušenej zmluvy, na základe ktorej došlo k plneniu prevodom nehnuteľnosti, vziať do úvahy aj vedľajšie plnenia poskytnuté navzájom zmluvnými stranami. Takýmto vedľajším plnením, na ktoré je pri vypořádání potrebné prihliadnúť, je aj skutočnosť, že predávajúci zriadi na nehnuteľnosti záložné právo v prospech kupujúceho. Skutočnosť, že na nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom kúpnej zmluvy, bolo zriadené záložné právo zabezpečujúce záväzok kupujúceho voči tretej osobe, môže byť podľa okolností prípadu prekážkou naturálnej reštitúcie.

Vypořádání vzájomných plnení, ktoré by medzi žalobcom a žalovaným nastalo v prípade exekúcie predmetných právoplatných rozsudkov, by predstavovalo absurdnú situáciu, ktorá by bola výsledkom formálnej interpretácie zákona neprihliadajúcej na spravodlivé usporiadanie právneho vzťahu medzi zmluvnými stranami. Žalobca má od žalovaného získať hotovosť niekoľko miliónov eur, ktorú pred uzavretím kúpnej zmluvy nemal, ktorá síce bude na strane jeho pasív vyvážená úverom voči banke, avšak tento úver bude zabezpečený majetkom žalovaného. Žalovaný má od žalobcu získať späť nehnuteľnosti, ktoré ale budú založené na zabezpečenie záväzku žalobcu, teda ide o majetok neistej právnej budúcnosti, s ktorým žalovaný pred splatením úveru môže disponovať iba de iure, nie však de facto.

Predmetnými rozsudkami bol žalovaný zaviazaný na zaplatenie vysokého peňažného plnenia. V prípade, ak by došlo k plneniu alebo k výkonu predmetných rozhodnutí a ak by následne boli rozhodnutia Najvyšším súdom Slovenskej republiky zrušené, vznikla by žalovanému pohľadávka na vydanie značne vysokého bezdôvodného obohatenia, a to pohľadávka nezabezpečená, pričom predpoklady jej vymožitelnosti sa môžu javiť ako neisté a rizikové. Z uvedeného dôvodu podal súčasne s mimoriadnym dovolaním aj návrh na odloženie vykonateľnosti napadnutých rozhodnutí.

Dňa **25. apríla 2012** Ústavný súd Slovenskej republiky nálezom č. k. I.ÚS 96/2012-75 zrušil Rozsudok Okresného súdu Bratislava III č. k. 20 Cb 1/2010-198 z 21. marca 2011 a rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 3 Cob 188/2011-267 zo 14. decembra 2011 a vec vrátil Okresnému súdu Bratislava III na ďalšie konanie.

Z odôvodnenia vyplýva, že po preskúmaní skutkových a právnych záverov vyslovených v rozsudku okresného súdu a rozsudku krajského súdu dospel k záveru, že tieto sú ústavne nekonformné. Aplikáciou tzv. extenzívneho výkladu ustanovenia čl. III ods. 2 spornej kúpnej zmluvy, je nutné konštatovať, že ním aplikovaný výklad nie je možné z ústavného hľadiska akceptovať ako výklad extenzívny a ústavne udržateľný. Ani pri prihliadnutí „na vôľu strán pri prijímaní právneho úkonu“ nie je možné aplikovať taký výklad zmluvných dojednaní, ktorý odporuje ich samotnému jazykovému vyjadreniu. Nie je akceptovateľný záver, že vzhľadom na existenciu takejto hrozby vedomosť sťažovateľky a neupozornenie žalobcu na túto hrozbu bolo

vyhlásenie sťažovateľky uvedené v čl. III ods. 2 kúpnej zmluvy nepravdivé, a preto žalobca zmluvu uzatvoril v omyle. Ani skutočnosť, že p. K. po uzavretí kúpnej zmluvy a uhradení vyrovnania z ukončenia lízingu priamo bývalému lízingovému nájomcovi iniciovala civilné konanie a podala trestné oznámenie, nemôže spochybníť arbitrárnosť záverov vyslovených v danej veci všeobecnými súdmi. Žalobca nemohol ani pri náležitej starostlivosti zistiť, že právny zástupca p. K. prezentoval svoju pripravenosť podniknúť rôzne právne postupy vrátane iniciovania civilných či trestných konaní súvisiacich s nehnuteľnosťou tvoriacou predmet kúpnej zmluvy na účely dosiahnutia uspokojenia svojej pohľadávky proti spoločnosti M., s. r. o. Práve pri vyhodnotení náležitej starostlivosti okresný súd opomenul správne vyhodnotiť vedomosť žalobcu o existencii záväzku M., s.r.o., voči p. K. z dôvodu personálneho prepojenia a totožnosti v osobe štatutára žalobcu a materskej spoločnosti žalobcu, ktorá nadobudla obchodné podiely v spoločnosti lízingového nájomcu M., s.r.o. Práve táto vedomosť pri náležitej obozretnosti a starostlivosti a pri dôslednom právnom preverení všetkých potencionálnych rizík spojených s nadobudnutím nehnuteľnosti zakladá dôvodné očakávanie zistiť aj stav uspokojenia tejto pohľadávky a zamýšľané kroky jej veriteľ'a.

Ústavný súd preto konštatoval dôvodnosť argumentácie sťažovateľky o nesplnení žiadnej zo zákonných podmienok na vyslovenie neplatnosti právneho úkonu – kúpnej zmluvy z dôvodu omylu žalobcu ako kupujúceho. Vzhľadom na arbitrárnosť záveru o neplatnosti kúpnej zmluvy nebol naplnený zákonný predpoklad na vyhovie nárokom žalobcu na vrátenie si vzájomných plnení z kúpnej zmluvy a ústavný súd poznamenáva, že splnenie predpokladov na uloženie takejto povinnosti činí rozporným aj skutočnosť, že na nehnuteľnostiach viazne záložné právo zriadené žalobcom po nadobudnutí vlastníctva na zabezpečenie splnenia jeho záväzkov z úveru poskytnutého mu bankou.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd dovolací (§ 10a ods. 3 O. s. p.), po zistení, že mimoriadne dovolanie podal generálny prokurátor Slovenskej republiky na základe podnetu účastníka konania (§ 243g O. s. p.), preskúmal vec bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O. s. p.) a dospel k záveru, že mimoriadne dovolanie generálneho prokurátora nie je prípustné.

Prípustnosť dovolania dovolateľ odvodzoval splnením podmienok ustanovených v § 243e ods. 1 O. s. p. v spojení s § 243f ods. 1 písm. c/ O. s. p.

Podľa § 243f ods. 1 O. s. p. mimoriadnym dovolaním možno napadnúť len právoplatné rozhodnutie súdu za podmienok uvedených v § 243e O. s. p. a ak sú tu dané dovolacie dôvody uvedené pod písm. a/ až c/.

Podľa § 243e ods. 1 O. s. p., ak generálny prokurátor na základe podnetu účastníka konania, osoby dotknutej rozhodnutím súdu alebo osoby poškodenej rozhodnutím súdu zistí, že

právoplatným rozhodnutím súdu bol porušený zákon (§ 243f), a ak to vyžaduje ochrana práv a zákonom chránených záujmov fyzických osôb, právnických osôb alebo štátu a túto ochranu nie je možné dosiahnuť inými právnymi prostriedkami, podá proti takémuto rozhodnutiu súdu mimoriadne dovolanie.

Podľa § 159 ods. 1 O. s. p. doručený rozsudok, ktorý už nemožno napadnúť odvolaním, je právoplatný.

Mimoriadne dovolanie ako opravný prostriedok smeruje vždy proti právoplatnému rozhodnutiu súdu. Riadne doručenie rozsudku účastníkovi konania je základnou podmienkou pre nadobudnutie právoplatnosti. Pokiaľ rozsudok nenadobudol právoplatnosť, nie je splnená zákonná podmienka § 243e ods. 1 a nasl. O. s. p. na podanie mimoriadneho dovolania generálnym prokurátorom.

V konaní o mimoriadnom dovolaní platia primerane ustanovenia o konaní na dovolacom súde (§ 242 až § 243d ), ak tento zákon nestanovuje niečo iné (§ 243i ods. 2 O. s. p.).

Nakoľko bolo nálezom č. k. I.ÚS 96/2012-75 Ústavného súdu Slovenskej republiky zrušený rozsudok Okresného súdu Bratislava III č. k. 20 Cb 1/2010-198 z 21. marca 2011 ako aj rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 3 Cob 188/2011-267 zo 14. decembra 2011 a vec vrátená Okresnému súdu Bratislava III na ďalšie konanie, nie je splnená zákonná náležitosť podania tohto mimoriadneho opravného prostriedku, pretože dovolaním napadnuté rozhodnutie boli zrušené Ústavným súdom SR.

Preto Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd dovolací, dospel k záveru, že neboli splnené podmienky prípustnosti mimoriadneho dovolania a dovolací súd z tohto dôvodu mimoriadne dovolanie generálneho prokurátora v zmysle § 218 ods. 1 písm. c/ O. s. p. v spojení s § 243b ods. 5 a § 243i ods. 2 O. s. p. odmietol.

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

V Bratislave 30. októbra 2012

**JUDr. Štefan Šatka, v. r.**  
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: Mária Némethová