



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

# NÁLEZ

Ústavného súdu Slovenskej republiky

V mene Slovenskej republiky

I. ÚS 96/2012-75

Ústavný súd Slovenskej republiky na neverejnom zasadnutí 25. apríla 2012 v senáte zloženom z predsedníčky Marianny Mochnáčovej a zo sudcov Petra Brňáka a Milana Ľalíka v konaní o sťažnosti obchodnej spoločnosti V., a. s., B., zastúpenej advokátom JUDr. R. M., B., vo veci namietaného porušenia jej základného práva na súdnu a inú právnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, základného práva na rovnosť účastníkov podľa čl. 47 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky a práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd rozsudkom Okresného súdu Bratislava III č. k. 20 Cb 1/2010-198 z 21. marca 2011 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č. k. 3 Cob 188/2011-267 zo 14. decembra 2011 takto

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

1. Základné právo obchodnej spoločnosti V., a. s., podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a právo podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd rozsudkom Okresného súdu Bratislava III č. k. 20 Cb 1/2010-198 z 21. marca 2011

v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č. k. 3 Cob 188/2011-267 zo 14. decembra 2011 porušené bolo.

2. 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 zrušuje a vec vracia Okresnému súdu Bratislava III na ďalšie konanie.

3. Krajský súd v Bratislave je povinný uhradiť obchodnej spoločnosti V., a. s., trovy právneho zastúpenia v sume 323,50 € (slovom tristo dvadsať tri eur a päťdesiat centov) na účet advokáta JUDr. R. M., B., do dvoch mesiacov od právoplatnosti tohto nálezu.

4. Vo zvyšnej časti sťažnosti nevyhovuje.

## **O d ô v o d n e n i e :**

### **I.**

Ústavnému súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) bola 21. februára 2012 doručená sťažnosť obchodnej spoločnosti V., a. s., B. (ďalej len „sťažovateľka“), zastúpenej advokátom JUDr. R. M., B., ktorou namieta porušenie svojho základného práva na súdnu a inú právnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“), základného práva na rovnosť účastníkov podľa čl. 47 ods. 3 ústavy a práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dohovor“) rozsudkom Okresného súdu Bratislava III (ďalej len „okresný súd“) č. k. 20 Cb 1/2010-198 z 21. marca 2011 (ďalej len „rozsudok okresného súdu“) v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave (ďalej len „krajský súd“) č. k. 3 Cob 188/2011-267 zo 14. decembra 2011 (ďalej len „rozsudok krajského súdu“).

Sťažovateľka navrhla, aby ústavný súd o jej sťažnosti rozhodol týmto nálezom:

*„1. Základné právo V., a. s. na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1, princíp rovnosti zbraní účastníkov súdneho konania podľa čl. 47 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky a právo na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a*

*základných slobôd rozsudkom Okresného súdu Bratislava III č. k. 20Cb 1/2010-198 zo dňa 21. 3. 2011 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Bratislava, č. k. 3Cob/188/2011-267 zo dňa 14. 12. 2011 porušené boli.*

*2. Rozsudok Okresného súdu Bratislava III č. k. 20Cb 1/2010-198 a rozsudok Krajského súdu Bratislava č. k. 3Cob/188/2011-267 sa zrušujú a vec sa vracia Okresnému súdu Bratislava III na ďalšie konanie.*

*3. Krajský súd v Bratislave a Okresný súd Bratislava III sú spoločne a nerozdielne povinní uhradiť V., a. s. trovy konania v sume 323,50 EUR do dvoch mesiacov od právoplatnosti tohto rozhodnutia na účet právneho zástupcu JUDr. R. M., advokáta so sídlom B.“*

Ústavný súd sťažnosť prerokoval na neverejnom zasadnutí senátu a uznesením č. k. I. ÚS 96/2012-46 z 29. februára 2012 ju prijal na ďalšie konanie a odložil vykonateľnosť rozsudku krajského súdu v spojení s rozsudkom okresného súdu.

Na základe žiadosti ústavného súdu sa k veci vyjadril okresný súd podaním sp. zn. Spr. 3193/2012 z 13. marca 2012 a krajský súd podaním sp. zn. Spr. 3207/12 zo 16. marca 2012.

Právny zástupca sťažovateľky sa podaním z 26. marca 2012 vyjadril k stanovisku okresného súdu a krajského súdu k sťažnosti.

Predseda okresného súdu, podpredsedníčka krajského súdu a právny zástupca sťažovateľky ústavnému súdu oznámili, že netrávajú na ústnom pojednávaní.

Ústavnému súdu bol 21. marca 2012 doručený návrh obchodnej spoločnosti G., s. r. o., v ktorom žiadala o jej pripustenie do konania ako vedľajšieho účastníka na strane okresného súdu a krajského súdu. Ústavný súd nepochybuje o tom, že označená spoločnosť môže mať právny záujem na výsledku tohto konania pred ústavným súdom, a preto jej aplikujúc ústavne konformný výklad zákona (m. m. I. ÚS 363/08) priznal postavenie

vedľajšieho účastníka konania, ďalej s ňou konal ako s vedľajším účastníkom a na jej vyjadrenie k sťažnosti pri svojom rozhodovaní prihliadal.

Ústavný súd so súhlasom účastníkov konania podľa § 30 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 38/1993 Z. z. o organizácii Ústavného súdu Slovenskej republiky, o konaní pred ním a o postavení jeho sudcov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ústavnom súde“) upustil v danej veci od ústneho pojednávania, pretože dospel k názoru, že od tohto pojednávania nemožno očakávať ďalšie objasnenie veci.

## II.

Z obsahu sťažnosti a jej príloh vyplýva, že predmetom namietaného konania boli nároky žalobcu – obchodnej spoločnosti G., s. r. o., proti sťažovateľke ako žalovanej na vrátenie plnení z neplatnej kúpnej zmluvy uzavretej 14. marca 2007 (ktorou sťažovateľka previedla vlastníctvo k nehnuteľnostiam v B. k. ú. N. na žalobcu a žalobca jej za prevod zaplatil kúpnu cenu 4 740 092 €) z dôvodu relatívnej neplatnosti tejto zmluvy podľa § 49a Občianskeho zákonníka (uzavretie kúpnej zmluvy žalobcom v omyle). Konajúce súdy vyhovelí nárokom žalobcu a v rámci posudzovania prejudiciálnej otázky posúdili kúpnu zmluvu ako neplatnú z dôvodu podľa § 49a Občianskeho zákonníka a v nadväznosti na to rozhodli o povinnosti účastníkov vrátiť si plnenia poskytnuté podľa tejto zmluvy a sťažovateľku zaviazali na náhradu trov súdneho konania žalobcu.

Okresný súd v odôvodnení svojho rozsudku predmet konania vymedzený žalobou žalobcu vymedzil takto: *«Žalobca svoju žalobu odôvodnil tým, že so žalovaným uzatvoril dňa 14. 03. 2007 kúpnu zmluvu na predaj... nehnuteľnosti s kúpnu cenou vo výške 142.800.000,- Sk, t. j. 4.740.092,- EUR..., pričom tak urobil v omyle vychádzajúcim zo skutočnosti, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne vady právneho alebo faktického charakteru. Kúpnu zmluvu žalobca podľa jeho vyjadrenia uzatvoril po ubezpečení zo strany žalovaného obsiahnutom v ustanovení čl. III ods. 2 kúpnej zmluvy, v zmysle ktorého žalovaný ako predávajúci vyhlásil že „vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nie je a po ich prevode na kupujúceho nebude obmedzené žiadnym zmluvným vzťahom alebo inou dohodou*

*medzi predávajúcim a treťou osobou, či už písomnou alebo ústnou, na základe ktorých by mohlo dôjsť k akémukoľvek ovplyvneniu vlastníckeho práva kupujúceho k nehnuteľnostiam, budúcej držby a užívania nehnuteľností, prevodu vlastníctva k nim z kupujúceho na ním určenú osobu, alebo by mohli iným spôsobom nepriaznivo ovplyvniť transakciu so zamýšľanou zmluvou alebo s jej priebehom; nie je ani a ani nebolo začaté žiadne súdne, rozhodcovské, správne, exekučné či daňové konanie, ktoré sa týka nehnuteľností, ich častí, či práv tretích osôb k nehnuteľnostiam, že nepostúpil tretím osobám žiadne práva, ktoré by mohli mať za následok obmedzenie vlastníckeho práva kupujúceho k nehnuteľnostiam.“*

*Podľa vyjadrenia žalobcu bolo predmetné ustanovenie základným a rozhodujúcim predpokladom uzatvorenia kúpnej zmluvy a žalobca by nikdy kúpnu zmluvu neuzatvoril, keby vedel o skutočnostiach nasledujúcich po uzatvorení kúpnej zmluvy, a to o nariadení predbežného opatrenia tunajšieho súdu zo dňa 01. 02. 2008, sp. zn. 17C 10/2008, ktorým sa mu zakázalo s nehnuteľnosťou nakladať, civilných sporoch a trestných konaniach majúcich súvislosť s nehnuteľnosťou, obmedzujúcich jeho vlastnícke a užívacie právo. O uvedených skutočnostiach majúcich za následok obmedzenie vlastníckeho práva žalobcu sa žalobca dozvedel až od príslušných orgánov konajúcich vo veci, pri podpise kúpnej zmluvy o nich nemal vedomosť.*

*Ďalej podľa vyjadrenia žalobcu je nepochybné, že žalovaný v čase uzatvárania kúpnej zmluvy vedel o skutočnostiach, ktoré boli predmetom konania č. k. 17C 10/2008... musel žalovaný vedieť o okolnostiach, ktoré sú predmetom prebiehajúcich trestných konaní...*

*Žalobca sa domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy pre omyl podľa ustanovenia § 49a Občianskeho zákonníka s odôvodnením, že ubezpečenie žalovaného obsiahnuté v ustanovení čl. III. ods. 2 kúpnej zmluvy o neexistencii právnych a faktických vád a o nemožnosti obmedzenia vlastníckeho a užívacieho práva žalobcu sa ukázalo ako nepravdivé, pričom žalovaný o nepravdivosti tohto ubezpečenia pri uzatváraní kúpnej zmluvy vedel a o týchto skutočnostiach, ktoré boli z pohľadu uzavretia kúpnej zmluvy pre žalobcu rozhodujúce, žalobcu neinformoval...»*

Okresný súd na základe vykonaného dokazovania ustálil tento skutkový stav a vyvodil z neho tieto právne závery:

*„Dňa 14. 03. 2007 žalobca a žalovaný uzatvorili kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľnosti, ktorou žalovaný ako predávajúci previedol na žalobcu ako kupujúceho nehnuteľnosti..., ktorej vklad bol povolený... 02. 04. 2007. Kúpna cena vrátane DPH nehnuteľnosti bola určená dohodou na 142.800.000,- Sk, t. j. 4.740.092,- EUR (pri konverznom kurze 1 euro = 30,1260 Sk).*

*Uzatvoreniu kúpnej zmluvy predchádzal leasingový vzťah, v zmysle Lízingovej zmluvy č. 170043, uzatvorenej dňa 4. 4. 2006 medzi žalovaným a spoločnosťou M., s. r. o... predmetom ktorého bol lízing predmetnej nehnuteľnosti. Podľa tvrdenia žalobcu sa spoločnosť M., s. r. o. neskôr dostala do finančných ťažkostí, pričom na základe viacerých pôžičiek sa jej veriteľmi stali okrem iného aj jej spoločníci, ktorí v októbri 2006 previedli svoje obchodné podiely v tejto spoločnosti na spoločnosť G. a. s... s podmienkou ubezpečenia o uspokojení ich pohľadávok.*

*Ako vyplynulo z vyjadrenia účastníkov sporu, k realizácii uspokojenia pohľadávok veriteľov napriek uvedenej konštrukcii nedošlo a ešte v ten istý deň, t. j. 30. 11. 2006 boli obchodné podiely v spoločnosti M., s. r. o. prevedené zo spoločnosti G. a. s. na Mgr. M., ktorý vzápätí na to požiadal o mimoriadne ukončenie Lízingovej zmluvy č. 170043, ku ktorému došlo dňa 31. 1. 2007. Uvedené skutočnosti nie sú medzi účastníkmi sporné...*

*Po ukončení lízingovej zmluvy došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným...*

*Platnosť kúpnej zmluvy zo dňa 14. 03. 2007 súd v konaní posúdil ako predbežnú otázku...“*

Podľa § 49a Občianskeho zákonníka 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 pohnútku nerobí právny úkon neplatným.

Podľa § 40a Občianskeho zákonníka ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, § 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý,

neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil.

V kúpnej zmluve zo 14. marca 2007, predmetom ktorej bol prevod vlastníctva k nehnuteľnostiam zo sťažovateľky ako predávajúcej na žalobcu ako kupujúceho si žalobca vyhradil zakotvenie ustanovenia čl. III ods. 2 v znení: *„vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nie je a po ich prevode na kupujúceho nebude obmedzené žiadnym zmluvným vzťahom alebo inou dohodou medzi predávajúcim a treťou osobou, či už písomnou alebo ústnou, na základe ktorých by mohlo dôjsť k akémukoľvek ovplyvneniu vlastníckeho práva kupujúceho k nehnuteľnostiam, budúcej držby a užívania nehnuteľností, prevodu vlastníctva k nim z kupujúceho na ním určenú osobu, alebo by mohli iným spôsobom nepriaznivo ovplyvniť transakciu so zamýšľanou zmluvou alebo s jej priebehom; nie je ani a ani nebolo začaté žiadne súdne, rozhodcovské, správne, exekučné či daňové konanie, ktoré sa týka nehnuteľností, ich častí, či práv tretích osôb k nehnuteľnostiam, že nepostúpil tretím osobám žiadne práva, ktoré by mohli mať za následok obmedzenie vlastníckeho práva kupujúceho k nehnuteľnostiam.“*

Okresný súd na základe vykonaného dokazovania mal *„za preukázané, že v danom prípade žalobca uzatvoril právny úkon v omyle spočívajúcom v nepravdivom ubezpečení žalovaného o bezvadnosti predmetu plnenia, žalovaný o tomto omyle vedel v čase už pred uzatvorením právneho úkonu, avšak žalobcu naň neupozornil a o potenciónálnych sporoch a trestných konaniach žalobcu neinformoval, pričom tento nemal pri vynaložení všetkej opatrnosti možnosť sa o omyle inak dozvedieť“*.

Z odôvodnenia rozsudku okresného súdu je zrejmé, že tzv. nepravdivosť ubezpečenia v čl. III ods. 2 kúpnej zmluvy bola daná existenciou hrozby *„potenciónálnych súdnych sporoch a trestných konaniach majúcich za cieľ obmedziť nakladanie s nehnuteľnosťou v čase pred podpisom kúpnej zmluvy ako aj ohrozujúcich platnosť úkonov žalovaného pri prípadnom nakladaní s nehnuteľnosťou“*.

Okresný súd považoval „*ubezpečenie obsiahnuté v ustanovení čl. III. ods. 2 za podstatnú skutočnosť, ktorá primäla žalobcu k uzatvoreniu kúpnej zmluvy na prevod nehnuteľnosti*“, keďže žalobca si dôvodne vyhradil zahrnutie ustanovenia čl. III ods. 2 do kúpnej zmluvy, čím sledoval svoju ochranu a „*zabezpečenie zrejmého stavu nehnuteľnosti bez právnych a faktických väd, tak aby bola zabezpečená ochrana realizácie developerského projektu*“. Podľa okresného súdu „*bolo výsluchom svedka Ing. J. K. preukázané, že pokiaľ by bol žalobca informovaný, že nehnuteľnosť má právne vady a existujú skutočnosti, ktoré by mali ohroziť realizáciu developerského projektu žalobcu, kúpna zmluva by zo strany žalobcu nebola nikdy podpísaná*“.

Vedomosť sťažovateľky pred uzatváraním kúpnej zmluvy „*o omyle žalobcu*“, resp. o „*potencionálnych súdnych sporoch a trestných konaniach majúcich za cieľ obmedziť nakladanie s nehnuteľnosťou v čase pred podpisom kúpnej zmluvy ako aj ohrozujúcich platnosť úkonov žalovaného pri prípadnom nakladaní s nehnuteľnosťou*“ mal súd za preukázanú z výpovede svedka JUDr. J. R. (právneho zástupcu bývalej spoločníčky spoločnosti M., s. r. o., p. K.) a z výpovede svedka Ing. J. P. (bývalého spoločníka a veriteľa spoločnosti M., s. r. o.).

Podľa výpovede svedka JUDr. J. R. „*obchodné podiely spoločnosti M., s. r. o., boli prevedené na spoločnosť G. a. s., a vzápätí hneď v ten deň prevedené na p. M., ktorý sa v rozpore s dohodou medzi pôvodnými spoločníkmi rozhodol ukončiť leasingovú zmluvu... sa p. M. ponúkol riešiť vzniknutú situáciu a sprostredkoval stretnutie v leasingovej spoločnosti B. (v spoločnosti žalovaného) s p. V.*

Na uvedenom stretnutí JUDr. R. predniesol predstavu riešenia o tom, že ak by zostatok akontácie bol vyplatený jeho klientke p. K., považoval by situáciu za vyriešenú. Vypracoval návrh žiadosti, ktorý poslal p. V. (svedok uvedenú žiadosť krátkou cestou založil do spisu spolu s emailovou komunikáciou s p. V.) a požiadal o stretnutie, na ktorom opísal celú situáciu okolo ukončenia lízingu, kde videl riziko potencionálneho trestného činu poškodzovania veriteľa a okolností spôsobujúcich neplatnosť predmetných transakcií. Na to sa v zmysle jeho výpovede rozišli s tým, že p. V. dokument zväži, nakoľko ho treba interne schváliť a ozve sa mu. Nikto ho však nekontaktoval a až od p. M. sa dozvedel, že leasingová

*spoločnosť nehnuteľnosť predala. Spolu s jeho klientkou p. K. teda začali podnikat' kroky, podávali trestné oznámenia a snažili sa napadnúť všetky kroky, ktoré boli podniknuté zo strany p. M.“. Podľa výpovede svedka Ing. J. P. „sa v roku 2007 konalo stretnutie v B. leasingovej spoločnosti s p. V., týchto stretnutí sa nezúčastňoval, vypovedal však, že v danom čase p. K. začala cez svojho právneho zástupcu oznamovať, že celú situáciu začne riešiť podávaním trestným oznámením“.*

Okresný súd v tejto súvislosti uviedol:

*„V zmysle uvedeného súd považuje za dostatočne preukázané tvrdenie žalobcu, že sa uskutočnilo stretnutie medzi JUDr. J. R., zástupcom Ing. K. a Ing. V. V., predstaviteľom žalovaného, kde došlo k sumarizácii právnej situácie a popísaniu možných konzekvencií pre žalovaného v prípade, ak spoločnosť neakceptuje riešenie navrhované JUDr. R., a teda k oboznámeniu žalovaného s pripravovaným obmedzením v nakladaní s nehnuteľnosťou...“*,

*„žalovaný bol zo strany Ing. K. a jej právneho zástupcu výslovne upozornený, že Ing. K. bude podnikat' všetky kroky, aby získala späť finančné prostriedky, ktoré poskytla do spoločnosti M., s. r. o. Návrh vyriešenia situácie zo strany právneho zástupcu Ing. K. žalovaný neakceptoval a aj napriek vedomosti o zamýšľaných krokoch zo strany Ing. K., previedol žalovaný celú sumu zostatku akontácie z predčasného ukončenia leasingovej zmluvy priamo na účet spoločnosti M., s. r. o., pričom žalovaný mal vedomosť o tom, že finančné prostriedky z akontácie sú jedinou možnosťou uspokojenia Ing. K., nakoľko spoločnosť M., s. r. o., v danom čase už nemala žiaden majetok. Nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto konania spoločnosť M., s. r. o. nikdy nevlastnila, boli len v nájme a za užívanie platila žalovanému mesačné splátky...“ a*

*„považuje z výpovede svedkov JUDr. J. R. a Ing. J. P. za preukázané, že žalovaný o omyle vedel už pred uzatvorením právneho úkonu, bol o ňom informovaný na stretnutí začiatkom marca 2007, pred uzatvorením kúpnej zmluvy...“*

Okresný súd ustálil, že žalobca o „omyle“, resp. o „potencionálnych súdnych sporoch a trestných konaniach majúcich za cieľ obmedziť nakladanie s nehnuteľnosťou v čase pred podpisom kúpnej zmluvy ako aj ohrozujúcich platnosť úkonov žalovaného pri

*prípadnom nakladaní s nehnuteľnosťou“ nevedel a ani pri vynaložení všetkej opatrnosti vedieť nemohol.*

*Okresný súd svoje závery v tomto smere odôvodnil takto: „Námietka žalovaného o tom, že žalobca pri podpise kúpnej zmluvy vedel o všetkých skutočnostiach, nakoľko bol o nich informovaný cestou D. M., konateľa žalobcu, neobstojí, nakoľko D. M. bol len jedným z konateľov žalobcu a v zmysle výpisu z obchodného registra žalobcu súd zistil, že v čase uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy žalobcu zaväzoval prejav vôle najmenej 2 konateľov konajúcich spoločne. Keďže je žalobca právnickou osobou, je vedomosť potrebné skúmať u jeho štatutárneho orgánu, v danom prípade u 2 konateľov spoločnosti. Z vykonaných výsluchov však vyplynulo, že D. M. mohol vedieť len o skutočnostiach, ktoré predchádzali uzavretiu zmlúv o prevode obchodných podielov v spoločnosti M., s. r. o. na spoločnosť G., s. r. o., avšak nemohol mať žiadnu vedomosť o skutočnostiach, ktoré bezprostredne predchádzali uzavretiu kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným, keďže sa nezúčastnil rokovania medzi JUDr. R. a Ing. V., zástupcom žalovaného pred uzavretím kúpnej zmluvy, na ktorom bol žalovaný detailne oboznámený s celou situáciou ohľadne ukončenia leasingu, o potencionálnych rizikách trestného činu poškodzovania veriteľa, ako aj o úmysle Ing. K. podnikáť kroky spočívajúce v podávaní trestných oznámení, napádaní všetkých krokov, ktoré boli uskutočnené zo strany p. M.*

*V konaní sa žiadnym spôsobom nepreukázala vedomosť žalobcu o skutočnostiach, ktoré namieta žalovaný. Súd považuje v tejto súvislosti poukázať na skutočnosť, že udalosti predchádzajúce prevodom obchodných podielov v spoločnosti M., s. r. o., na G., s. r. o. nie sú totožné s udalosťami, ktoré predchádzali uzavretiu kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným zo dňa 14. 03. 2007, ktoré sú pre posudzovanie veci smerodajné. Pre úplnosť súd pripomína, že sa jedná o odlišné udalosti, ktoré delia cca 4 mesiace. Takže aj prípadná vedomosť D. M. o skutočnostiach predchádzajúcich prevodom obchodných podielov nemá dopad na vedomosť žalobcu o skutočnostiach týkajúcich sa uzavretia kúpnej zmluvy. Len samotná identita jedného z konateľov žalobcu v oboch prípadoch neznamena subjektívnu vedomosť žalobcu o skutočnostiach dôležitých pre uzavretie kúpnej zmluvy...*

*Súd sa v konaní zaoberal tiež otázkou vedomosti žalobcu a žalovaného o skutočnostiach, ktoré ohrozili vlastnícke právo žalobcu, a to trestnými konaniami*

vedenými na Okresnom riaditeľstve policajného zboru SR BA III – č. k. ORP-356/OEK-B3-2008 a na Okresnom riaditeľstve policajného zboru SR BA II – č. k. ORP-1124/OEK-B2-2007 a konaním vedeným na Okresnom súde Bratislava III pod č. k. 17C 10/2008 o nariadenie predbežného opatrenia, ktorým sa žalobcovi zakázalo nakladať s nehnuteľnosťou. Žiadnymi dôkazmi zo strany žalovaného nebola preukázaná vedomosť žalobcu o potencionálnom nebezpečenstve týchto skutočností v čase podpisu kúpnej zmluvy, nakoľko ako bolo uvedené už vyššie stretnutí so žalovaným, Ing. K., jej právnym zástupcom a p. M. sa žalobca nezúčastňoval, pričom posledné stretnutie so žalovaným a Ing. K. ako vyplynulo z dokazovania sa konalo tesne pred podpisom kúpnej zmluvy. Tvrdenie žalovaného o vedomosti žalobcu na základe predchádzajúceho vystupovania jeho materskej spoločnosti – spoločnosti G. a. s. ako spoločníka spoločnosti M., s. r. o., nemožno považovať za relevantné odôvodnenie vedomosti žalobcu. Súd má za to, že materská spoločnosť žalobcu ako spoločník spoločnosti M., s. r. o., nemohla predpokladať, že nároky bývalých spoločníkov tejto spoločnosti nebudú uspokojené a svojich nárokov sa budú títo domáhať prostredníctvom konaní obmedzujúcich vlastnícke právo budúceho predávajúceho. Nebolo preukázané, že by materská spoločnosť žalobcu alebo sám žalobca mali vedomosť o neuspokojení nárokov bývalých spoločníkov spoločnosti M., s. r. o. po prevode obchodných podielov tejto spoločnosti na Mgr. L. M. a o ich záujme obmedziť vlastnícke právo k nehnuteľnosti; naopak z výpovede Ing. J. K. možno potvrdiť predchádzajúcu nevedomosť žalobcu o skutočnostiach, ktoré obmedzili žalobcovo vlastnícke právo. Nakoľko, v zmysle vyjadrenia Ing. J. K., preverení stavu nehnuteľnosti bola poverená advokátska kancelária G. s. r. o. s ubezpečením konateľa spoločnosti žalobcu p. Malého, že právnici v ničom nevidia problém, má súd za to, že žalobca vyvinul pri uzatváraní právneho úkonu obvyklú pozornosť a stav nehnuteľnosti si riadne preveril. Nehnuteľnosť bola po celú dobu lízingu vo vlastníctve žalovaného a vlastníctvo malo prejsť na spoločnosť M., s. r. o. až po ukončení doby lízingu, t. j. 12 rokov, a to odplatným prevodom vlastníckeho práva za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 0,- Sk. Žalobca bol zo strany žalovaného výslovne informovaný, že k ukončeniu leasingovej zmluvy došlo z dôvodu, že spoločnosť M., s. r. o., porušila ustanovenia leasingovej zmluvy a nebola schopná uhrádzať leasingové splátky. Žalovaný sa pri uzatváraní kúpnej zmluvy ani len nez zmienil o potenciálnych rizikách, ktoré

vyplývajú zo stretnutí žalovaného s Ing. K., tesne predchádzajúcich uzatvoreniu kúpnej zmluvy...“.

Ďalej okresný súd uviedol: „Pre úspech žalobcu dovoliť sa neplatnosti právneho úkonu pre omyl súdna prax predpokladá, že táto osoba predtým využila možnosť overiť si skutočnosť rozhodne pre urobenie právneho úkonu, t. j. využila možnosť vyhnúť sa tohto omylu. V konaní vyplynulo, že žalobca nemohol, ani pri vynaložení náležitej pozornosti, ktorú vyvinul, zistiť potenciálnu vadnosť nehnuteľnosti. Pokiaľ bolo v jeho možnostiach, náležite verifikoval stav nehnuteľnosti, a to poverením advokátskej kancelárie, ktorá podľa výpovede svedka Ing. K. nepotvrdila právne alebo faktické vady nehnuteľnosti. Ako bolo uvedené už vyššie, nehnuteľnosť bola po celý čas vo vlastníctve žalovaného a žalovaný žalobcu ubezpečil, že došlo k riadnemu ukončeniu leasingovej zmluvy z dôvodu, že spoločnosť M., s. r. o., nebola schopná ďalej platiť leasingové splátky. Skutočnosť, že žalobca ako kupujúci zo zmluvy nemohol pri vynaložení obvyklej pozornosti, ktorú je možné od neho vzhľadom ku všetkým okolnostiam požadovať, poznať skutočný stav veci, t. j. že Ing. K. sa bude podaním trestných oznámení a civilných žalôb domáhať získania späť finančných prostriedkov, ktoré vložila do spoločnosti M., s. r. o., zakladá ospravedlniteľný omyl. V zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, č. k. 3 Cdo 113/2008 je ospravedlniteľným pritom len taký omyl, ku ktorému došlo napriek tomu, že konajúca (mýliaca sa osoba) postupovala s obvyklou mierou opatrnosti, teda vyvinula obvyklú starostlivosť, ktorú možno so zreteľom k okolnostiam konkrétneho prípadu od každého vyžadovať, aby sa takému omylu vyhol, ide teda o situáciu, ak nemohla konajúca (mýliaca sa) osoba rozpoznať skutočný stav veci (zistiť existenciu omylu) ani potom, keby postupovala s obvyklou mierou opatrnosti (potom, čo by vyvinula obvyklú starostlivosť), ktorú od nej možno požadovať.“

Okresný súd na odôvodnenie svojho záveru o neplatnosti kúpnej zmluvy taktiež uviedol:

„Omyl vo vôle je právne významnou skutočnosťou majúcou za následok neplatnosť právneho úkonu, ak právny úkon urobila osoba konajúca v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre právny úkon podstatná a bez ktorej by k právnemu úkonu

*nedošlo. V konaní vyšlo najavo, že podstatnou skutočnosťou, ktorá viedla žalobcu k uzatvoreniu kúpnej zmluvy bolo ubezpečenie žalovaným o neexistencii právnych a faktických vád nehnuteľnosti. V zmysle výkladových pravidiel právnych úkonov je potrebné tieto vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil. Súd považuje za preukázané, zhodným vyjadrením žalobcu a žalovaného, že zámerom žalobcu pri uzatváraní právneho úkonu bolo široké vymedzenie rozsahu potencionálnych nebezpečenstiev a poskytnutie čo najväčšej ochrany zo strany žalovaného tak, ako si to žalobca pred uzatvorením zmluvy vymienil. S prihliadnutím na vôľu strán pri prijímaní právneho úkonu je nevyhnutné vykladať ustanovenie čl. III. ods. 2 kúpnej zmluvy extenzívne. V zmysle ustanovenia § 266 ods. 1 Obchodného zákonníka sa prejav vôle vykladá podľa úmyslu konajúcej osoby, ak tento úmysel bol strane, ktorej je prejav určený známy alebo jej musel byť známy. Súd akcentoval princíp zmluvnej autonómie v zmysle ustanovenia § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka, t. j. platí predovšetkým to, čo si účastníci zmluvy dohodli, pokiaľ to zákon výslovne nezakazuje, alebo pokiaľ z povahy príslušného zákonného ustanovenia nevyplýva, že sa od neho nemožno odchyliť. Pokiaľ ustanovenie čl. III. ods. 2 kúpnej zmluvy vymedzuje široký rozsah ubezpečení o právnej bezvadnosti nehnuteľnosti, je odôvodnené, aby sa žalobca s úspechom domáhal neplatnosti právneho úkonu pre omyl, v prípade, ak sa dané ubezpečenie ukázalo ako nepravdivé...*

*Omyl žalobcu tak podľa názoru súdu zakladá neplatnosť právneho úkonu – kúpnej zmluvy zo dňa 14. 03. 2007, ktorou žalovaný ako predávajúci previedol na žalobcu ako kupujúceho nehnuteľnosti...*

*Nakoľko súd posúdil kúpnu zmluvu za neplatnú, sú strany povinné vrátiť si to, čo v zmysle neplatného právneho úkonu jeden druhému plnili – žalovaný je povinný vrátiť kúpnu cenu nehnuteľnosti žalobcovi a žalobca je povinný na vrátenie nehnuteľnosti žalovanému tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.*

*Súd súčasne priznal žalobcovi úrok z omeškania. “*

Na odvolanie sťažovateľky krajský súd rozsudkom potvrdil rozsudok okresného súdu a s odvolacími námietkami o nesprávnosti skutkových a právnych záverov okresného súdu sa vysporiadal tak, že sa v celom rozsahu stotožnil so závermi okresného súdu. Vo vzťahu

k ostatným odvolacím námietkam sťažovateľky krajský súd v odôvodnení svojho rozsudku uviedol:

*„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.*

*Pokiaľ sa týka vznesených námietok premlčania odvolací súd poukazuje na to, že medzi účastníkmi sa jedná v zmysle § 261 ods. 1 Obchodného zákonníka o záväzkový vzťah medzi podnikateľmi, na ktorý sa v zmysle citovaného zákonného ustanovenia vzťahuje právna úprava podľa Obch. zák.. Tento zákonník je lex specialis oproti Občianskemu zákonníku. Rozsah pôsobnosti upravuje § 1 tak, že je primárnym prameňom obchodného práva a len ak niektoré otázky (nie celý právny vzťah) nemožno riešiť podľa neho, možno použiť predpisy občianskeho práva ako sekundárny prameň obchodného práva, ide tu teda o vzťah osobitného a všeobecného. Ak Obchodný zákonník nerieši právnu úpravu zmluvných typov upravených len v Občianskom zákonníku (napr. zmluva o prevode nehnuteľností, bezdôvodné obohatenie), spravuje sa tento vzťah Občianskym zákonníkom, ale z tohto dôvodu sa nestáva vzťahom občianskoprávnym. Právny vzťah svojou podstatou si aj naďalej zachová svoj obchodnoprávny charakter, z čoho vyplýva nevyhnutnosť na zostávajúcu časť záväzkového vzťahu aplikovať ustanovenie Obchodného zákonníka (§ 261 ods. 6 Obch. zák.). V danej veci z toho vyplýva, že ak na zmluvu o prevode nehnuteľností a*

bezodôvodné obohatenie súd prvého stupňa správne aplikoval právnu úpravu obsiahnutú v Obč. zák. (pretože Obch. zák. tieto inštitúty neupravuje), na premlčanie v tomto záväzkovom vzťahu 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.

Podľa ustanovenia § 387 Obch. zák. právo sa premlčí uplynutím premlčacej doby ustanovenej zákonom. Začiatok a trvanie premlčacej doby upravuje ustanovenie § 391 až 401 cit. zák.. Pre právo dovoliť sa relatívnej neplatnosti zmluvy a právo na vydanie bezodôvodného obohatenia nie je stanovená osobitná lehota a preto v súlade s § 397 cit. zák. premlčacia doba je štyri roky a začala plynúť odo dňa, keď sa právo mohlo uplatniť na súde resp. odo dňa, keď sa právny úkon mohol urobiť (§ 391). 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.

Pre úplnosť odvolací súd uvádza, 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 dokazovanie. 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...“

Sťažovateľka vo svojej sťažnosti uviedla: „Arbitrárne rozhodnutie všeobecných súdov znamená najmä:

- extrémny nesúlad právnych záverov s vykonanými skutkovými a právnymi zisteniami,
- interpretáciu, ktorá je v extrémnom nesúlade s obsahom právnej praxe (odklon od ustálenej judikatúry bez toho, aby boli dostatočne uvedené dôvody, na základe ktorých súd odmietol stabilizovanú výkladovú prax),

- *nerespektovanie kogentnej normy (interpretáciu), ktorá je v extrémnom rozpore s princípmi spravodlivosti,*

- *hodnotenie dôkazov vykonaných bez akéhokoľvek akceptovateľného racionálneho základu tak, že z nich pri žiadnej možnej interpretácii nevyplývajú prijaté skutkové závery.*

*Sťažovateľ je toho názoru, že napadnuté rozhodnutie napĺňa všetky vyššie uvedené základné znaky arbitrárneho rozhodnutia súdu a to aj čo sa týka prvostupňového rozhodnutia, ako aj rozhodnutia odvolacieho súdu, ktorý neodstránil svojvoľný postup a výklad súdu prvého stupňa.“*

Sťažovateľka s poukazom na právny názor vyslovený v rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 Cdo 113/2008 zastáva názor, že nebola splnená ani jedna zo zákonných podmienok na posúdenie právneho úkonu ako neplatného z dôvodu podľa § 49a v spojení s § 40a Občianskeho zákonníka. Zároveň sťažovateľka uvádza podrobnú argumentáciu vo vzťahu k nesprávnym skutkovým a právnym záverom okresného súdu a krajského súdu, ktoré sú podľa nej arbitrárne a porušujúce jej základné právo podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a právo podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru.

Sťažovateľka namietala aj porušenie svojho základného práva podľa čl. 47 ods. 3 ústavy spočívajúceho v spochybňovaní dôveryhodnosti svedka JUDr. J. R. s poukazom na jeho prepojenosť so žalobcom.

Okresný súd a krajský súd vo svojich vyjadreniach k sťažnosti uviedli, že sa pridržiavajú svojich rozsudkov a ich zdôvodnenia a sťažnosť považujú za nedôvodnú.

### **III.**

Podľa čl. 124 ústavy ústavný súd je nezávislým súdnym orgánom ochrany ústavnosti.

Ústavný súd rozhoduje podľa čl. 127 ods. 1 ústavy o sťažnostiach fyzických osôb alebo právnických osôb, ak namietajú porušenie svojich základných práv alebo slobôd, alebo ľudských práv a základných slobôd vyplývajúcich z medzinárodnej zmluvy, ktorú

Slovenská republika ratifikovala a bola vyhlásená spôsobom ustanoveným zákonom, ak o ochrane týchto práv a slobôd nerozhoduje iný súd.

Sťažovateľka v sťažnosti namietala porušenie svojich základných práv podľa čl. 46 ods. 1 a čl. 47 ods. 3 ústavy a práva podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru rozsudkom okresného súdu a rozsudkom krajského súdu.

Podľa čl. 46 ods. 1 ústavy každý sa môže domáhať zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde a v prípadoch ustanovených zákonom na inom orgáne Slovenskej republiky.

Podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru každý má právo na to, aby jeho záležitosť bola spravodlivo, verejne a v primeranej lehote prejednaná nezávislým a nestranným súdom zriadeným zákonom, ktorý rozhodne o jeho občianskych právach alebo záväzkoch alebo o oprávnenosti akéhokoľvek trestného obvinenia proti nemu.

Podstata základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a práva na spravodlivý proces podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru spočíva v oprávnení každého domáhať sa ochrany svojich práv na súde. Tomuto oprávneniu zodpovedá povinnosť súdu nezávisle a nestranne vo veci konať tak, aby bola právu, ktorého porušenie sa namieta, poskytnutá ochrana v medziach zákonov, ktoré tento článok ústavy o základnom práve na súdnu ochranu vykonávajú (čl. 46 ods. 4 ústavy v spojení s čl. 51 ods. 1 ústavy).

Reálne uplatnenie základného práva na súdnu ochranu predpokladá, že účastníkovi súdneho konania sa táto ochrana poskytne v zákonom predpokladanej kvalite, pričom výklad a používanie príslušných zákonných ustanovení musí v celom rozsahu rešpektovať základné právo účastníkov na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a právo na spravodlivý proces podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru.

Tomuto základnému právu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy aj právu podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru zodpovedá uplatňovanie zásady prednosti ústavne konformného výkladu, ktorý

ústavný súd uplatňuje aj v konaniach o návrhoch fyzických osôb alebo právnických osôb, pričom zdôrazňuje, že z tejto zásady vyplýva tiež požiadavka, aby v prípadoch, ak pri uplatnení štandardných metód výkladu prichádzajú do úvahy rôzne výklady súvisiacich právnych noriem, bol uprednostnený ten, ktorý zabezpečí plnohodnotnú, resp. plnohodnotnejšiu realizáciu ústavou garantovaných práv fyzických osôb alebo právnických osôb. Všetky orgány verejnej moci sú povinné v pochybnostiach vykladať právne normy v prospech realizácie ústavou (a tiež medzinárodnými zmluvami) garantovaných základných práv a slobôd (II. ÚS 148/06, IV. ÚS 96/07). Ústavný súd v tejto súvislosti dodáva, že ústavne konformný výklad je príslušný orgán verejnej moci povinný uplatňovať vo vzťahu ku všetkým účastníkom konania a zároveň garantovať ich primeranú rovnováhu tak, aby bolo rozhodnutie v predmetnej veci akceptovateľné z hľadiska požiadaviek vyplývajúcich jednak z ústavy, ako aj z medzinárodných zmlúv o ľudských právach a základných slobodách, ktorým je Slovenská republika viazaná.

Výklad a aplikácia zákonných predpisov zo strany všeobecných súdov musí byť preto v súlade s účelom základného práva na súdnu ochranu, ktorým je poskytnutie materiálnej ochrany zákonnosti tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov konania. Aplikáciou a výkladom týchto ustanovení nemožno obmedziť toto základné právo v rozpore s jeho podstatou a zmyslom.

Pokiaľ ide o základné práva a slobody, ústava rozdeľuje ochranu ústavnosti medzi všeobecné súdy a ústavný súd. Systém tejto ochrany je založený na princípe subsidiarity, ktorý určuje aj rozsah právomoci ústavného súdu pri poskytovaní ochrany základným právam a slobodám vo vzťahu k právomoci všeobecných súdov (čl. 142 ods. 1 ústavy), a to tak, že všeobecné súdy sú primárne zodpovedné za výklad a aplikáciu zákonov, ale aj za dodržiavanie základných práv a slobôd (čl. 144 ods. 1 a 2 a čl. 152 ods. 4 ústavy).

Z konštantnej rozhodovacej činnosti ústavného súdu vyplýva, že ústavný súd nie je zásadne oprávnený preskúmať a posudzovať právne názory všeobecného súdu, ktoré ho pri výklade a uplatňovaní zákonov viedli k rozhodnutiu vo veci samej, ani preskúmať, či v konaní pred všeobecnými súdmi bol náležite zistený skutkový stav a aké právne závery

zo skutkového stavu všeobecný súd vyvodil. Úloha ústavného súdu sa obmedzuje na kontrolu zlučiteľnosti účinkov takejto interpretácie a aplikácie s ústavou, prípadne medzinárodnými zmluvami o ľudských právach a základných slobodách.

Z tohto postavenia ústavného súdu vyplýva, že môže preskúmať také rozhodnutia všeobecných súdov, ak v konaniach, ktoré im predchádzali, alebo samotných rozhodnutiach došlo k porušeniu základného práva alebo slobody, pričom skutkové a právne závery všeobecného súdu môžu byť predmetom preskúmania vtedy, ak by vyведенé závery boli zjavne neodôvodnené alebo arbitrárne, a tak z ústavného hľadiska neospravedliteľné a neudržateľné, zároveň by mali za následok porušenie základného práva alebo slobody (mutatis mutandis I. ÚS 37/95, II. ÚS 58/98, I. ÚS 5/00, I. ÚS 13/00, I. ÚS 17/00) a zároveň by mali za následok porušenie niektorého z princípov spravodlivého procesu, ktoré neboli napravené v inštančnom (opravnom) postupe všeobecných súdov.

Súčasťou procesných záruk spravodlivého rozhodnutia, resp. minimálnych garancií procesnej povahy je taktiež právo na odôvodnenie súdneho rozhodnutia.

Tieto zásady týkajúce sa vzťahu ústavného súdu a všeobecných súdov pri ochrane ústavnosti, ktoré možno vyvodit' z doterajšej konštantnej judikatúry ústavného súdu, boli relevantné aj v danej veci.

Podľa § 157 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej aj „OSP“) súd v odôvodnení rozsudku uvedie, čoho sa navrhovateľ (žalobca) domáhal a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadril odporca (žalovaný), prípadne iný účastník konania, stručne, jasne a výstižne vysvetlí, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie dôkazy a ako vec právne posúdil. Súd dbá na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé a ústavne akceptovateľné.

V súlade s uvedeným ustanovením Občianskeho súdneho poriadku je teda povinnosťou všeobecného súdu 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.

Ústavný súd po preskúmaní skutkových a právnych záverov vyslovených v rozsudku okresného súdu a rozsudku krajského súdu dospel k záveru, že tieto sú ústavne nekonformné.

Pokiaľ okresný súd pri svojich právnych záveroch argumentoval 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.

Podľa názoru ústavného súdu ani pri prihliadnutí „*na vôľu strán pri prijímaní právneho úkonu*“ nie je možné aplikovať taký výklad zmluvných dojednaní, ktorý odporuje ich samotnému jazykovému vyjadreniu.

Preto v danom prípade nie je možné ústavne akceptovateľným spôsobom z vyhlásenia sťažovateľky ako predávajúcej uvedeného v čl. III ods. 2 spornej kúpnej v znení: „*vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nie je a po ich prevode na kupujúceho nebude obmedzené žiadnym zmluvným vzťahom alebo inou dohodou medzi predávajúcim a treťou osobou, či už písomnou alebo ústnou, na základe ktorých by mohlo dôjsť k akémukoľvek ovplyvneniu vlastníckeho práva kupujúceho k nehnuteľnostiam, budúcej držby a užívania nehnuteľností, prevodu vlastníctva k nim z kupujúceho na ním určenú osobu, alebo by mohli iným spôsobom nepriaznivo ovplyvniť transakciu so zamýšľanou zmluvou alebo s jej priebehom; nie je ani a ani nebolo začaté žiadne súdne, rozhodcovské, správne, exekučné či daňové konanie, ktoré sa týka nehnuteľností, ich častí, či práv tretích osôb k nehnuteľnostiam, že nepostúpil tretím osobám žiadne práva, ktoré by mohli mať za následok obmedzenie vlastníckeho práva kupujúceho k nehnuteľnostiam.*“ ustáliť, že by sa vzťahovalo aj na hrozbu iniciovania občianskoprávných i trestnoprávných konaní zo strany právneho zástupcu bývalej spoločníčky (p. K.) bývalého lízingového nájomcu (M., s. r. o.) nehnuteľností tvoriacich predmet zmluvy, o ktorej hrozbe mala sťažovateľka

podľa okresného súdu preukázane vedomosť pred uzatváraním kúpnej zmluvy. Osobitne, ak dôvodom tejto hrozby malo byť to, že sťažovateľka neakceptovala návrh zástupcu p. K., aby sťažovateľka plnenie, ktoré by bola povinná poskytnúť z titulu vyrovnania po ukončení lízingu spoločnosti M., s. r. o., neposkytla tejto spoločnosti, ale jej ako veriteľke tejto spoločnosti.

Vzhľadom na uvedené nie je akceptovateľný záver okresného súdu odobrený aj krajským súdom, že vzhľadom na existenciu takejto hrozby vedomosť sťažovateľky (o takejto hrozbe, pozn.) 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 (v ktorom dokonca došlo k vydaniu predbežného opatrenia zakazujúceho žalobcovi nakladať s nadobudnutou nehnuteľnosťou) a podala trestné oznámenie, nemôže spochybníť arbitrárnosť záverov vyslovených v danej veci všeobecnými súdmi. Rovnako arbitrárnosť týchto záverov nie je spôsobilá spochybníť ani okolnosť, že *„zámerom žalobcu pri uzatváraní právneho úkonu bolo široké vymedzenie rozsahu potencionálnych nebezpečenstiev a poskytnutie čo najväčšej ochrany zo strany žalovaného tak, ako si to žalobca pred uzatvorením zmluvy vymienil“*.

Aj keď *„ustanovenie čl. III. ods. 2 kúpnej zmluvy vymedzuje široký rozsah ubezpečení o právnej bezvadnosti nehnuteľnosti“*, v ňom vymedzený rozsah ubezpečení sa vzťahuje na stav existujúci v čase uzatvárania zmluvy, pokiaľ ide o vedenie civilných či trestných konaní, ktoré by mohli ovplyvniť vlastníctvo žalobcu ako kupujúceho, resp. do budúcnosti po uzavretí kúpnej zmluvy sa vzťahuje len vyhlásenie sťažovateľky, že *„vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nie je a po ich prevode na kupujúceho nebude obmedzené žiadnym zmluvným vzťahom alebo inou dohodou medzi predávajúcim a treťou osobou“*.

Vzhľadom na uvedené sa posudzovanie ďalších čiastkových záverov okresného súdu v spojení s odobrujúcimi závermi krajského súdu javí ako bezpredmetné.

Ústavný súd považuje za potrebné uviesť, že za neodôvodnený a ústavne nekonformný je nutné považovať aj záver (hoci vychádzajúci vzhľadom na už uvedené z nesprávnej premisy), že 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 veriteľa.

Ústavný súd preto konštatuje 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.

Ústavný súd na základe uvedeného konštatuje, že rozsudok okresného súdu a rozsudok krajského súdu sú rozhodnutia, ktoré nie sú z ústavného hľadiska

akceptovateľné a udržateľné, a preto rozhodol, že označenými rozhodnutiami bolo porušené základné právo sťažovateľky na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a právo na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru.

Argumentácia sťažovateľky o namietanom porušení jej základného práva na rovnosť zbraní podľa čl. 47 ods. 3 ústavy spočívajúca v spochybňovaní dôveryhodnosti svedka JUDr. J. R. s poukazom na jeho prepojenosť so žalobcom v čase jeho výpovede, ako i v súčasnosti (keď zastupuje, resp. je uvádzaný ako kontaktná osoba pri uplatňovaní plnenia napadnutých rozsudkov zo strany žalobcu) nebola spôsobilá pre ustálenie aj porušenia označeného základného práva okresným súdom a krajským súdom. Ústavný súd preto sťažnosti sťažovateľky v časti namietaného porušenia čl. 47 ods. 3 ústavy nevyhoviel.

Rovnako je podľa názoru ústavného súdu nedôvodná aj ďalšia námietka sťažovateľky, ktorou namietala *„závery (osobitne zdôvodnené v rozsudku krajského súdu) o splnení hmotnoprávnej podmienky stanovenej v § 40a Občianskeho zákonníka dovolania sa neplatnosti právneho úkonu a to z dôvodu podľa § 49a Občianskeho zákonníka a závery o vysporiadaní sa s námietkou premlčanosti žalobcom uplatňovaných nárokov“*.

#### IV.

Podľa čl. 127 ods. 2 ústavy ak ústavný súd vyhovie sťažnosti, svojím rozhodnutím vysloví, že právoplatným rozhodnutím, opatrením alebo iným zásahom boli porušené práva alebo slobody podľa odseku 1, a zruší také rozhodnutie. Ústavný súd môže zároveň vec vrátiť na ďalšie konanie.

Podľa prvej vety § 56 ods. 2 zákona o ústavnom súde ak sa základné právo alebo sloboda porušili rozhodnutím alebo opatrením, ústavný súd také rozhodnutie alebo opatrenie zruší.

Podľa § 56 ods. 3 písm. b) zákona o ústavnom súde ak ústavný súd sťažnosti vyhovie, môže vrátiť vec na ďalšie konanie.

Podľa § 56 ods. 6 zákona o ústavnom súde ak ústavný súd právoplatné rozhodnutie, opatrenie alebo iný zásah zruší a vec vráti na ďalšie konanie, ten, kto vo veci vydal rozhodnutie, rozhodol o opatrení alebo vykonal iný zásah, je povinný vec znova prerokovať a rozhodnúť. V tomto konaní alebo postupe je viazaný právnym názorom ústavného súdu.

Keďže napadnutým rozsudkom okresného súdu a rozsudkom krajského súdu došlo k porušeniu základného práva sťažovateľky podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a práva podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru, ústavný súd tieto rozsudky zrušil (čl. 127 ods. 2 ústavy v spojení s § 56 ods. 2 zákona o ústavnom súde) a vrátil vec okresnému súdu na ďalšie konanie [čl. 127 ods. 2 v spojení s § 56 ods. 3 písm. b) zákona o ústavnom súde].

Okresný súd bude po vrátení veci na ďalšie konanie viazaný právnym názorom ústavného súdu vyjadreným v III. časti tohto nálezu.

Podľa § 36 ods. 2 zákona o ústavnom súde ústavný súd môže v odôvodnených prípadoch podľa výsledku konania uznesením uložiť niektorému účastníkovi konania, aby úplne alebo sčasti uhradil inému účastníkovi konania jeho trovy. Sťažovateľka bola vo veci úspešná, a preto bolo potrebné rozhodnúť o úhrade trov konania. Ústavný súd priznal sťažovateľke trovy konania z dôvodu právneho zastúpenia advokátom pozostávajúce z odmeny advokáta za dva úkony právnej služby vykonané v roku 2012 (prevzatie a príprava zastupovania, písomné podanie sťažnosti ústavnému súdu). Vychádzal pritom z vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška“). Podľa § 11 ods. 3 v spojení s § 1 ods. 3 vyhlášky je odmena advokáta (základná tarifa) v konaní pred ústavným súdom za jeden úkon právnej služby vykonaný v roku 2012 1/6 z výpočtového základu zo sumy 763 €, čo predstavuje za jeden úkon právnej služby odmenu v sume 127,16 € a 7,63 € režijný paušál, teda za dva úkony právnej služby sumu 269,58 €. Odmena za poskytnuté právne služby v konaní pred ústavným súdom je zvýšená o daň z pridanej hodnoty (keďže advokát sťažovateľky je jej platcom) a predstavuje celkovú sumu 323,50 € (269,58 € plus 20 % daň z pridanej hodnoty

zo sumy 269,58 €, t. j. plus 53,92 € = 323,50 €). Z týchto dôvodov ústavný súd rozhodol tak, ako to je uvedené vo výroku tohto nálezu.

Priznanú náhradu trov právneho zastúpenia je krajský súd povinný zaplatiť na účet právneho zástupcu sťažovateľky v lehote dvoch mesiacov od právoplatnosti tohto nálezu (§ 31a zákona o ústavnom súde v spojení s § 149 OSP).

Vzhľadom na čl. 133 ústavy, podľa ktorého proti rozhodnutiu ústavného súdu nie je prípustný opravný prostriedok, toto rozhodnutie nadobúda právoplatnosť dňom jeho doručenia účastníkom konania.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozhodnutiu nemožno podať opravný prostriedok.

V Košiciach 25. apríla 2012