

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 24Co/91/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2513210610
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 04. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Magdaléna Krajčovičová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2020:2513210610.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave, v senáte zloženom z predsedníčky senátu: JUDr. Magdaléna Krajčovičová a sudkýň: JUDr. Andrea Dudášová a JUDr. Ľuboslava Vanková, v spore žalobcu: DIY Slovakia, a.s., so sídlom Košická 52, Bratislava, IČO: 35 789 212, zastúpeného: JUDr. Lucia Kolníková, advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Radvanská 1, Bratislava, IČO: 51 898 276 proti žalovanému: Slovenská republika, zastúpená Fakultnou nemocnicou Trnava, ul. Andreja Žarnova 11, Trnava, IČO: 00 610 381, zastúpeného: PROSMAN A PAVLOVIČ advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Hlavná 31, Trnava, IČO: 36 865 281 o určenie vlastníckeho práva, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Piešťany č.k. 6C/246/2013 - 637, zo dňa 07.02.2019 takto

rozhodol:

- I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.
- II. Žalovaný má právo na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal proti žalovanému určenia, že nie je vlastníkom nehnuteľností, špecifikovaných v petite žaloby a zároveň si uplatnil i náhradu trov konania. Svoju žalobu odôvodnil tým, že dňa 22.09.2008 uzatvoril so žalovaným, ako predávajúcim kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli sporné nehnuteľnosti. Listom zo dňa 06.10.2011 odstúpil od kúpnej zmluvy z dôvodov tam bližšie špecifikovaných, načo žalovaný reagoval listom, zo dňa 12.10.2011, čím potvrdil prevzatie odstúpenia od kúpnej zmluvy. Žalovaný považoval odstúpenie od zmluvy, ako jednostranný právny úkon za neúčinný z dôvodu premlčania. Podľa žalobcu odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo vykonané vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe a premlčané nie je, pričom účinným odstúpením od kúpnej zmluvy zaniká právny titul na základe ktorého kupujúci nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti a obnovuje sa predchádzajúci stav. Žalovaný sa domáhal zamietnutia žaloby s odôvodnením, že kúpna zmluva nadobudla právoplatnosť dňa 02.10.2008, vlastnícke právo k predmetu kúpy bez akýchkoľvek právnych pochybností nadobudol žalobca dňom právoplatnosti rozhodnutia o vklade Správy katastra Piešťany pod číslom V: 3165/08 zo dňa 11.11.2008. Žalovaný považuje odstúpenie od zmluvy za neplatné, nakoľko neexistujú dôvody oprávňujúce žalobcu, ako kupujúceho odstúpiť od uzatvorenej kúpnej zmluvy a konanie žalobcu považuje za špekulatívne. Okrem toho k odstúpeniu od zmluvy došlo po uplynutí trojročnej premlčacej doby. Tiež poukázal na to, že Okresný súd Piešťany rozsudkom vydaným dňa 07. apríla 2016 zamietol žalobu žalobcu v celom rozsahu s odôvodnením, že kúpna zmluva uzatvorená medzi stranami dňa 22.09.2008 nadobudla platnosť dňa 02.10.2008, kedy bol udelený súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky k odplatnému prevodu sporných nehnuteľností a od 03.10.2008 začala plynúť trojročná premlčacia doba, ktorá uplynula dňa 03.10.2011. K odstúpeniu od kúpnej zmluvy došlo dňa 06.10.2011, teda po uplynutí trojročnej premlčacej doby. Súd sa ďalšími skutkovými i právnymi okolnosťami danej veci nezaoberal poukazujúc na uvedený dôvod zamietnutia žaloby. Proti uvedenému rozsudku podal

žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu odvolanie a Krajský súd v Trnave uznesením sp. zn. 24Co229/2016 zo dňa 26. septembra 2017 rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie s tým, že povinnosťou súdu prvej inštancie bude vo veci opätovne rozhodnúť, pričom bude v prvom rade potrebné zaoberať sa platnosťou zmluvy, podľa potreby doplniť dokazovanie, jeho výsledky riadne vyhodnotiť, vysporiadať sa s relevantnou právnou i skutkovou argumentáciou strán sporu a nové rozhodnutie náležite odôvodniť.

2. Žalobca sa domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na tom právnom základe, že kúpna zmluva uzatvorená medzi ním a žalovaným je neplatným právnym úkonom pre jeho rozpor s dobrými mravmi. Počas konania žalobca predkladal a navrhoval dôkazy a na ich základe poukazoval na skutočnosti, ktoré ho viedli záveru, že kúpna zmluva uzavretá medzi stranami predstavuje nevyváženosť vzájomných plnení: kúpna cena nehnuteľnosti vygenerovaná osobitným ponukovým konaním na základe znalcom stanovenej minimálnej ponukovej ceny je v hrubom nepomere k hodnote nehnuteľnosti. Predmet kúpy nezodpovedá účelu, ktorý bol vymedzený v kúpnej zmluve a je takmer nerealizovateľný. Náročnosť rekonštrukcie nehnuteľnosti nebola z popisu nehnuteľnosti v súťažných podkladoch, v znaleckom posudku a vyhláseniach žalovaného v čase kúpy predpokladaná. Okolnosti za ktorých došlo k predaju nehnuteľnosti sledovali nepoctivý cieľ: predáť nehnuteľnosť prezentovanú ako prevádzky schopnú, technicky spôsobilú, spôsobilú rekonštrukcie s potrebnou k nej prislúchajúcou dokumentáciou, hoci prezentovaný stav nezodpovedal skutočnosti. Tieto okolnosti pritom museli byť žalovaného v čase jej predaja známe, navyše žalovaný nehnuteľnosť v čase jej predaja, resp. bezprostredne po ňom znehodnotil, keď z nej protiprávne demontoval technické zariadenia (radiátory, vypínače, svietidlá, sanitu...). Poukázal aj na to, že pri hodnotení uvedených okolností treba prihliadať na postavenie účastníkov kúpnej zmluvy. Kúpna zmluva uzavretá medzi sporovými stranami, preto v spojení s ďalšími okolnosťami predstavuje nevyváženosť vzájomných plnení účastníkov zmluvy (kúpna cena je nadhodnotená, nezodpovedá skutočnej hodnote nehnuteľností a ani nehnuteľnosti nezodpovedajú účelu predmetu kúpy), preto je pre rozpor s dobrými mravmi absolútne neplatným právnym úkonom. Vzhľadom na neakceptovanie návrhu na doplnenie dokazovania za účelom posúdenia správnosti, úplnosti a hodnovernosti podkladov a správnosti postupov znaleckého posudku z 07.12.2018 navrhla, aby pri hodnotení tohto posudku vzal súd do úvahy odborné vyjadrenie Ing. R. E. z 30.08.2018, ako aj vyjadrenie žalobcu z 19.09.2018 a 10.01.2019 z ktorých vyplýva, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom č. 37/2008 bola nesprávna s právnym záverom, že znalcom určená všeobecná hodnota nehnuteľnosti nezodpovedá jej hodnote a má zásadný vplyv na platnosť kúpnej zmluvy. Z právneho hľadiska poukázal na § 39 Obč. zák.

3. Rozhodnutie odôvodnil s použitím § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku (CSP) § 34, § 39, § 589 Občianskeho zákonníka a vecne tým, že naliehavosť právneho záujmu žalobcu na predmetnej určovacej žalobe mal súd preukázanú tvrdenou spornosťou právneho vzťahu medzi žalobcom a žalovaným a vyriešením tejto spornosti sa odstráni jestvujúci stav neistoty právneho postavenia žalobcu a ďalej tým, že z vykonaného dokazovania nesporne vyplynulo, že sporové strany na základe vyhláseného osobitného ponukového konania podľa zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu a na základe prejavenej záujmu žalobcu o spornú nehnuteľnosť, uzatvorili dňa 22.09.2008 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bola sporná nehnuteľnosť a na základe tejto kúpnej zmluvy sa žalobca stal výlučným vlastníkom tejto nehnuteľnosti. Nakoľko sa žalobca v rámci konania nevedel jednoznačne vyjadriť k otázke, či si pred uzatvorením kúpnej zmluvy predmetnú nehnuteľnosť i osobne, fyzicky obhliadol, táto skutočnosť nebola preukázaná. Z obsahu kúpnej zmluvy, konkrétne z článku IV. Osobitné dojednania vyplýva, že zmluvné strany boli so stavom prevádzaného majetku oboznámené. Pokiaľ žalobca namieta absenciu dokladov potvrdzujúcu funkčnosť a prevádzkyschopnosť prevádzanej nehnuteľnosti zo strany žalovaného, je potrebné uviesť, že zo žiadneho ustanovenia spornej kúpnej zmluvy nevyplýva povinnosť ani záväzok žalovaného ako predávajúceho predložiť žalobcovi takúto dokumentáciu. Predmetom zmluvy teda nebolo predloženie dokladov súvisiacich s prevádzanou nehnuteľnosťou. Predloženie týchto dokladov žiadal žalobca od žalovaného až v liste zo dňa 30.03.2009 (č. I. 127 súdneho spisu), teda po uzatvorení kúpnej zmluvy, v ktorom poukázal na závery rokovania, ktoré sa konalo 19.03.2009 a ktorého predmetom bolo zhodnotenie skutkového stavu skutočností súvisiacich s náležitosťami vyplývajúcimi z kúpnej zmluvy a zároveň doložil súpis dokladovej časti. V liste uviedol, že špecifikované dokumenty mali tvoriť súčasť dokumentácie k predmetu kúpy a predávajúci nimi mal disponovať, a v prípade prevodu vlastníckeho práva predmetu kúpy ich odovzdať kupujúcemu, čo sa však nestalo. Zároveň žalobca žalovaného upovedomil, že nehnuteľnosť neprevezme a tým aj zodpovednosť za túto nehnuteľnosť, pokiaľ nebudú žiadané doklady protokolárne odovzdané.

4. Z listu žalovaného zo dňa 21.11.2008 vyplýva, že žalobcu požiadal o určenie termínu prevzatia nehnuteľností, nakoľko Správa katastra Piešťany vložila dňa 12.11.2008 vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti v prospech žalobcu a FN Trnava zabezpečuje kúrenie v tejto nehnuteľnosti tak, že bolo pospájané potrubie ústredného kúrenia a po doplnení zásobníka sa udržiava teplota temperovaním, zároveň boli doplnené zariadenia na ochranu proti požiaru a všetky miestnosti budú ku dňu preberania sprístupnené. Žalovaný v liste upozornil, že k 30.11.2008 končí platnosť zmluvy o poskytovaní strážnej služby a po tomto termíne už nebude stráženie zabezpečené. Na uvedený list reagoval žalobca písomne listom zo dňa 25.11.2008, v ktorom uviedol, že je pripravený vykonať preberacie konanie a žiada predložiť dokumentáciu a dokladovú časť pred termínom preberacieho konania. Žalovaný v liste zo dňa 03.12.2008 reagoval na list žalobcu z 25.11.2008 a vyjadril sa k predloženiu dokumentácie a dokladovej časti nehnuteľnosti, pričom poukázal na to, že dostupnú projektovú a technickú dokumentáciu, ktorú má k dispozícii žalobcovi odovzdá, avšak väčšiu časť dokumentácie poskytol dňa 30.10.2008 a túto preberal architekt v zastúpení Mgr. Z.. Keďže bola prevádzka psychiatrickej liečebne zrušená stanoviská úradu verejného zdravotníctva sú podľa žalovaného bezpredmetné, prevádzkový poriadok žalobcovi bude poskytnutý, rovnako aj rozhodnutie vydané hasičským zborom, zmluva so ZSE bola z dôvodu, že psychiatrická liečebňa nie je vyše roka v prevádzke vypovedaná, plyn bol dodávaný v zásobníkoch od spoločnosti PROBUGAS a po ukončení prevádzky bola zmluva zrušená a zásobník bol vrátený, voda bude prehlásená novému majiteľovi. Geometrické vytýčenie inžinierskych sietí žalovaný nemá urobené, budova poistená nebola, a keďže FN Trnava nemá vedomosť o tom, či prechádzajú cez pozemky inžinierske siete iných vlastníkov, nemôže poskytnúť čestné prehlásenie, že cez nehnuteľnosti neprechádzajú inžinierske siete iných vlastníkov. Žalovaný v liste zo dňa 23.12.2008 potvrdil žalobcovi termín preberacieho konania 30.12.2008.

5. V liste žalovaného zo dňa 23.01.2009 adresovaného žalobcovi žalovaný poukázal na uskutočnené rokovania zmluvných strán k preberaciemu konaniu spornej nehnuteľnosti a oznámil žalobcovi svoje stanovisko k požadovanej dokumentácii týkajúcej sa uvedenej nehnuteľnosti a uviedol, že Psychiatrickú liečebňu Sokolovce prevzala FN Trnava delimitačným protokolom, ktorého súčasťou nebola dokumentácia realizovania stavby, ale iba časť stavebnej dokumentácie k objektu, ktorú už prevzal Ing. arch. S. a prevzatie písomne potvrdil. Dokumentácia, ktorá bola zachovaná bola žalobcovi poskytnutá. V súvislosti s certifikáciou jednotlivých častí budov bývalej psychiatrickej liečebne poukázal na to, že po konzultácii s energetickým audítorom sa energetický audit nevzťahuje na budovu bývalej psychiatrickej liečebne, nakoľko sa jedná o budovu historickej hodnoty. Pokiaľ ide o zameranie prípojok, ktoré prechádzajú cez pozemok, elektrické, telefónne, plynové a zameranie kanalizačnej prípojky do čističky odpadových vôd, žalovaný uviedol, že FN Trnava písomne požiadala SPP, ZSE, Trnavskú vodárenskú spoločnosť a spoločnosť T-com o vyjadrenie a toto vyjadrenie žalovaný priložil k uvedenému listu. Ďalej uviedol, že kanalizačná prípojka prechádzajúca cez pozemky bola zakreslená a je súčasťou dokumentácie čističky odpadových vôd a bola odovzdaná Ing. S..

6. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaný postupoval v súlade so zákonom č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu a spornú nehnuteľnosť podľa príslušných ustanovení zákona ako prebytočný majetok ponúkol štátnym rozpočtovým organizáciám a štátnym príspevkovým organizáciám v regióne, v ktorom sa tento prebytočný majetok štátu nachádzal. Nakoľko o spornú nehnuteľnosť žiadna organizácia nemala záujem, žalovaný postupoval podľa § 8a zákona o správe majetku štátu a realizoval osobitné ponukové konanie, v rámci ktorého žalobca prejavil o nehnuteľnosť záujem, ponúkol kúpnu cenu a následne s ním ako s víťazným záujemcom žalovaný uzatvoril kúpnu zmluvu a došlo k prevodu vlastníckeho práva na žalobcu. Súd nezistil v rámci dokazovania zo strany žalovaného také konanie, ktorému by mal prináležať prívlastok „nepoctivý“. Pokiaľ žalobca tvrdí, že žalovaný predajom spornej nehnuteľnosti sledoval nepoctivý cieľ tým, že sa chcel zbaviť nepotrebného majetku bez upozornenia na chýbajúcu dokladovú časť, toto tvrdenie sa mu v konaní preukázať nepodarilo, pretože ako vyplýva z vyššie citovanej písomnej korešpondencie, žalovaný žalobcovi všetku potrebnú dokumentáciu, ktorú mal k dispozícii odovzdal. Žalovaný mal jediný cieľ, a to ponúknuť nepotrebný majetok štátu v rámci osobitného ponukového konania v súlade so zákonom, čo napokon urobil a jeho cieľ nemožno hodnotiť ako nepoctivý, okrem toho žalovanému takýto postup ukladal i zákon. Žalobca sám, slobodne, dobrovoľne, bez nátlaku ponúkol žalovanému kúpnu cenu a následne na základe slobodného rozhodnutia uzatvoril so žalovaným kúpnu zmluvu. V konaní bolo preukázané tak listinnými dôkazmi ako aj svedeckou výpoveďou bývalého riaditeľa FN v Trnave, že žalovaný odovzdal žalobcovi

všetku dokumentáciu, ktorú mal k dispozícii. Preto tvrdenie žalobcu o nepoctivom konaní zo strany žalovaného nebolo preukázané ani potvrdené.

7. Žalobca namieta nevyváženosť vzájomných plnení, keď tvrdí, že kúpna cena je v hrubom nepomere k hodnote nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom č. 37/2008 vypracovaným znalcom Ing. Jánom Pisklom. V tejto súvislosti súd poukázal na to, že povinnosťou žalovaného bolo v zmysle ust. § 11 ods. 3 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení účinnom ku dňu uzatvorenia zmluvy (ďalej len „zákon o správe majetku štátu“) previesť nehnuteľný majetok štátu odplatne, a to najmenej za primeranú cenu podľa § 8a ods. 5 tohto zákona. Za primeranú cenu sa považuje všeobecná hodnota majetku podľa osobitného predpisu (§ 8a ods. 5 zák. č. 278/1993 Z. z.). Osobitným predpisom je v tomto prípade Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Znalec Ing. Ján Piskla, ktorý vypracoval znalecký posudok na účely stanovenia hodnoty prevádzaného majetku sa podrobne vyjadril tak ústne v rámci výsluchu na pojednávaní ako aj v písomnom vyjadrení a uviedol okrem iného, že pri vypracovaní svojho znaleckého posudku a určení všeobecnej hodnoty spornej nehnuteľnosti postupoval v súlade s právnymi predpismi, s použitím potrebných postupov a metód ako aj zadaním príslušných koeficientov. Cena uvedená v znaleckom posudku bola pre žalovaného cenou záväznou a pokiaľ túto v rámci súťažných podkladov uviedol ako najnižšiu ponukovú cenu, postupoval správne a v súlade so zákonom. Žalobcom namietané skutočnosti majúce vplyv na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti neboli v konaní preukázané, pretože z odborného vyjadrenia znalca Ing. Pisklu vyplýva, že žalobcom uvádzané faktory, ktoré podľa neho neboli zahrnuté do posudzovania všeobecnej hodnoty majetku nie sú podkladmi, ktoré znalec zohľadňuje pri určení všeobecnej hodnoty majetku a na jej výšku nemajú žiaden vplyv.

8. Žalobca v rámci záverečných vyjadrení navrhol, aby súd pri hodnotení znaleckého posudku č. 37/2008 vzal do úvahy odborné vyjadrenie Ing. R. E. z 30.08.2018 a vyjadrenie žalobcu z 19.09.2018 a 10.01.2019 z ktorých, podľa názoru žalobcu vyplýva, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom č. 37/2008 bola nesprávna, a že znalcom určená všeobecná hodnota nehnuteľnosti nezodpovedá jej hodnote a má zásadný vplyv na platnosť kúpnej zmluvy. SúD SA s vyjadrením Ing. R. E. sa zaoberal v kontexte s vyjadrením Ing. Jána Pisklu zo dňa 07.12.2018 (č. I. 595 súdneho spisu), v ktorom znalec odpovedal na jednotlivé otázky kladené žalobcom a ktoré nadväzovali najmä na vyjadrenie Ing. E. zo dňa 30.08.2018. Ing. Ján Piskla vo svojom odbornom vyjadrení okrem iného poukázal aj na to, že jeho posudok nepodlieha expertíze iného znalca. Zároveň uviedol, že všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovil správne v súlade so zákonom. Súd na uvedené odborné vyjadrenie znalca prihliadol a nadväzujúc na námietku žalobcu o nesprávne určenej všeobecnej hodnote spornej nehnuteľnosti uvádza, že nemá dôvod spochybňovať odborníkom vypracovaný znalecký posudok, v ktorom určil hodnotu prevádzanej nehnuteľnosti v súlade s právnymi predpismi. Žalovaný pri určení výšky kúpnej ceny vychádzal zo znaleckého posudku, výška kúpnej ceny bola podľa § 8a ods. 5 zákona o správe majetku štátu primeraná. Kúpna cena dohodnutá v kúpnej zmluve teda nie je v rozpore ani so zákonom ani s príslušnými cenovými predpismi a napokon ani v rozpore s dobrými mravmi, pretože sa v danom prípade nejedná o hrubý nepomer medzi hodnotou nehnuteľnosti oproti cene zaplatenej žalobcom.

Tvrdenia žalobcu, že žalovaný v čase predaja spornej nehnuteľnosti, resp. bezprostredne po ňom túto znehodnotil, keď z nej protiprávne demontoval technické zariadenia (radiátory, vypínače, svietidlá, sanitu...) neboli v konaní preukázané. Sám žalovaný v liste zo dňa 21.11.2008 uviedol, že k danému dňu zabezpečil kúrenie v priestoroch bývalej PL Sokolovce, doplnil zariadenia na ochranu proti požiaru a zabezpečoval stráženie objektu strážnou službou. Túto skutočnosť potvrdil aj svedok bývalý riaditeľ FN Trnava Ing. Z. R., ktorý vo svojej výpovedi uviedol, že objekt bol po odst'ahovaní liečebne zakonzervovaný tak, aby nedošlo ku škodám a bol strážený bezpečnostnou službou. Skutočnosť, že nehnuteľnosť bola strážená bezpečnostnou službou potvrdil aj svedok Mgr. Z. T. keď uviedol, že pri vykonávaní štátneho dohľadu v roku 2008 zistili, že objekt bol strážený. Svedok ďalej uviedol, že až v decembri 2011, kedy vykonali ďalší dohľad zistili, že v objekte dochádza k vandalizmu a odcudzeniu strechy. Svedok A. E. vo svojej výpovedi na pojednávaní uviedol, že pri jeho osobnej obhliadke predmetnej nehnuteľnosti zistil, že technické zariadenia v objekte neboli funkčné, avšak neuviedol dátum tejto obhliadky. Nevedel si spomenúť ani na dátum kedy prebehli stretnutia s riaditeľom psychiatrickej liečebne, teda či to bolo pred uzatvorením zmluvy, alebo po jej uzatvorení. Svedok Ing. arch. A. S. potvrdil, že sa nezúčastnil žiadnych predzmluvných rokovaní so žalovaným, nakoľko na to nebol ani objednaný, avšak pri vizuálnej obhliadke kaštieľa, ktorej dátum neuviedol zistil, že objekt nemal funkčné inštalačné rozvody, ani meracie zariadenia, ani prípojky jednotlivých médií, neboli tam

radiátory aj kotolňa nebola funkčná. Z výsledkov tohto vykonaného dokazovania teda nemožno dospieť k jednoznačnému záveru, že sa žalovaný v čase predaja nehnuteľnosti, resp. bezprostredne po tomto predaji dopustil protiprávneho konania, ktorým mal znemožniť funkčnosť spornej nehnuteľnosti.

9. Žalobca na podporu svojich tvrdení v súvislosti s absolútnou neplatnosťou kúpnej zmluvy, ktorá sa prieči dobrým mravom pre nevyváženosť protiplnení poukázal na rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky (sp. zn. 30Cdo 1776/2007 a 30Cdo 1653/2009) a použil z týchto rozhodnutí právne vety nasledovne:

Najvyšší súd Českej republiky v rozsudku sp. zn. 30 Cdo 1776/2007 judikoval, že obecně platí a je samozřejmostí, že účastníci kupní smlouvy nejsou v zásadě vázani či omezení ve sjednání výše kupní ceny, která není upravena cenovými předpisy. Mohou si tak sjednat i cenu, která se odchyluje od ceny obvyklé (tržní), zejména, jde-li o cenu podstatně nižší. Platné právo nemá žádné ustanovení o sjednání příliš nízké kupní ceny (laesio enormis), pokud taková cena není v rozporu s cenovými předpisy. Od tohto právního názoru nemá důvod se Nejvyšší soud ani v této věci odchýlovat. Nelze ovšem vyloučit, že okolnost hrubého nepoměru plnění jedné ze stran k tomu, co poskytovala druhá strana, může ve spojitosti s dalšími okolnostmi toho kterého případu naplňovat znaky jednání, které již koliduje s dobrými mravy.“

Obdobne podľa rozsudku Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 30 Cdo 1653/2009 - 154: „platné právo neobsahuje právní institut neúměrného zkrácení (laesio enormis) řešící případy, kdy došlo ke sjednání příliš nízké kupní ceny, pokud taková cena není v rozporu s cenovými předpisy. Nelze ovšem vyloučit, že okolnost hrubého nepoměru plnění jedné ze stran k tomu, co poskytla druhá strana, může ve spojitosti s dalšími okolnostmi daného případu (nikoliv však sama o sobě) již naplňovat znaky jednání kolidujícího s dobrými mravy.“

10. V nadväznosti na žalobcom citované rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky súd uvádza, že v oboch prípadoch české súdy rozhodli o neplatnosti kúpnej zmluvy pri ktorej kúpna cena za pozemok nedosahovala ani 1/2-icu ceny stanovenej znalcom, pričom najvyšší súd sa s rozhodnutiami týchto súdov nestotožnil a judikoval, že nepomer plnení sám osebe nezakladá rozpor s dobrými mravmi. Pripomenul, že inštitút „laesio enormis“ platný občiansky zákonník ani súkromnoprávny predpis neobsahuje. Najvyšší súd Českej republiky v uznesení z 17.06.2008 sp. zn. 30Cdo 1776/2007 judikoval, že vo všeobecnosti platí a je samozrejmosťou, že účastníci kúpnej zmluvy nie sú viazaní ani obmedzovaní v dohode o výške kúpnej ceny, ktorá nie je upravená cenovým predpisom a môžu si dohodnúť aj cenu, ktorá sa odchyľuje od trhovej ceny, najmä keď ide o cenu podstatne nižšiu. Platné právo nemá žiadne ustanovenia v súvislosti s dohodou o príliš nízkej kúpnej cene, pokiaľ takáto cena nie je v rozpore s cenovými predpismi.

Najvyšší súd v uznesení zo dňa 31.08.2010 sp. zn. 30Cdo 1653/2009 okrem iného uviedol, že nemá dôvod sa od názoru najvyššieho súdu vysloveného v rozhodnutí sp. zn. 30Cdo 1776/2007 odchýliť, avšak nevyklučuje, že okolnosť hrubého nepomeru plnenia jednej zo strán k tomu, čo poskytla druhá strana, môže v spojení s ďalšími okolnosťami toho ktorého prípadu naplňovať znaky konania, ktoré koliduje s dobrými mravmi, avšak nepomer plnení sám osebe nezakladá rozpor s dobrými mravmi.

V rozhodnutí sp. zn. 30Cdo 21/2012 Najvyšší súd ČR judikoval okrem iného, že neplatný právny úkon pre rozpor s dobrými mravmi môže byť aj v prípade, že jedna zo strán sleduje nemravný cieľ alebo jej správanie má nemravné dôsledky, pričom podľa jeho názoru nízka kúpna cena dohodnutá v zmluve nesleduje nemravný cieľ a nemá ani nemravný následok.

Pokiaľ žalobca tvrdí, že nepoctivým následkom konania žalovaného je skutočnosť, že sporná nehnuteľnosť chátra, dochádza k jej poškodzovaniu a stráca na svojej hodnote aj ako národná kultúrna pamiatka, treba uviesť, že k poškodeniu nehnuteľnosti preukázateľne začalo dochádzať až potom, ako sa jej vlastníkom stal žalobca, ktorý za tento stav niesol a nesie zodpovednosť a nepoctivý následok nemožno pripísať žalovanému.

11. V našom práve nie je priestor pre súdnu kontrolu primeranosti plnení bez procedurálnych nedostatkov a dobré mravy by nemali byť akýmisi zadnými vrátkami pre takúto kontrolu. Nie je možné zneplatniť zmluvu na základe neprimeranosti plnení, bez iných procedurálnych nedostatkov, ako napr. omyl, tieseň a podobne, čo napokon vyplýva z rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 30Cdo 1653/2009. Pri kontrole akýchkoľvek zmluvných dojednaní je v prvom rade potrebné prihliadať na zmluvnú slobodu, ako základný princíp súkromného práva, ktorý je chránený ústavným právom a súd by nemal do obsahu zmluvy zasahovať, pretože sa na tomto obsahu strany dohodli. Zásada zmluvnej voľnosti znamená, že každá zo zmluvných strán si môže slobodne vybrať svojho zmluvného partnera, slobodne si vybrať typ zmluvy, slobodne si určiť obsah zmluvy a teda aj kúpnu cenu. Pokiaľ ide o kúpnu cenu,

túto zákon nelimituje, v ust. § 589 OZ len uvádza, že cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktorými s rozumie najmä zákon o cenách. Porušenie ust. § 589 OZ zákon sankcionuje neplatnosťou relatívnou, nie absolútnou. V danom prípade bolo v konaní preukázané, že kúpna cena bola dohodnutá v súlade s právnymi predpismi, bola výsledkom osobitného ponukového konania, neprieči sa dobrým mravom a ani okolnosti, za ktorých došlo k jej uzatvoreniu nesledovali nepoctivý cieľ žalovaného.

12. Nadväzujúc na uvedené, súd dospel k záveru, že v konaní nebolo preukázané konanie žalovaného, ktoré by vykazovalo znaky súvisiace s nemravným cieľom a nebolo ani preukázané, že jeho konanie spôsobilo nemravné následky. Kúpna cena, ktorú si zmluvné strany dohodli slobodne a vážne v kúpnej zmluve, bola napokon kúpnu cenou, ktorú v rámci osobitného ponukového konania navrhol sám žalobca, pričom najnižšia ponuka kúpnej ceny v rámci tohto osobitného ponukového konania pri predaji nehnuteľnosti bola stanovená na základe ceny určenej znalcom v znaleckom posudku a ako súd uviedol vyššie, nezistil, že by hodnota prevádzanej nehnuteľnosti bola v rozpore s právnymi predpismi. Vychádzajúc s princípom zmluvnej voľnosti, súd konštatuje, že zmluvné strany bez akýchkoľvek pochybností platne uzatvorili kúpnu zmluvu, na podmienkach kúpnej zmluvy sa dohodli. Žalovaný v postavení bývalého správca majetku, ktorý bol vo vlastníctve štátu, postupoval v súlade so zákonom o správe majetku štátu, pričom nehnuteľnosť, ktorá sa stala pre štát majetkom nepotrebným v rámci postupu upravenom zákonom tento majetok previedol na žalobcu. V zmluve si zmluvné strany nedohodli povinnosť predávajúceho odovzdať doklady a dokumentáciu vzťahujúcu sa k prevádzanej nehnuteľnosti. Napriek tomu žalovaný dokumentáciu, ktorú k dispozícii mal aj žalobcovi odovzdal, čo preukazuje písomná korešpondencia medzi stranami. Žalobca k uzavretiu kúpnej zmluvy pristúpil slobodne, mal možnosť rozhodnúť sa či kúpnu zmluvu za daných podmienok uzavrie, pričom ako už súd uviedol, žalobca sám navrhol výšku kúpnej ceny a teda si mal zväžiť všetky riziká, ktoré v súvislosti s touto kúpou podstupoval. V prvom rade sa mal s predmetom prevodu riadne oboznámiť, mal si nehnuteľnosť obhliadnuť a pokiaľ mal pochybnosti o hodnote prevádzanej nehnuteľnosti, mal možnosť toto namietať ešte pred uzatvorením kúpnej zmluvy, k čomu však nedošlo. Hodnotu predmetnej nehnuteľnosti však namietal až po takmer 8 rokoch po uzatvorení kúpnej zmluvy a to v priebehu konania, konkrétne v písomnom vyjadrení zo dňa 24.03.2016. Ani v odstúpení od kúpnej zmluvy nepoukázal na hrubý nepomer k hodnote nehnuteľnosti a tento nenamietal ani v samotnej žalobe. Javí sa nepochopiteľné, prečo žalobca až po troch rokoch po uzatvorení kúpnej zmluvy od tejto odstúpil, keď už od samotného začiatku mu malo byť zrejmé, že uvedenú nehnuteľnosť nebude môcť využívať na pôvodne plánované účely. Pokiaľ predmet prevodu nemal podľa žalobcu vymienené vlastnosti, táto skutočnosť zakladala zodpovednosť za vady veci a žalobca si mohol uplatniť svoj nárok zo zodpovednosti za vady už oveľa skôr, ako v rámci odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 06.10.2011, v ktorom vytkol vady avšak tieto nekonkretizoval, iba všeobecne uviedol, že predmet kúpy obsahuje vadu, a to neexistenciu takej vlastnosti, ktorá sa u nej predpokladá a v dôsledku ktorej je možnosť jej využitia znížená. Nárok zo zodpovednosti za vady však žalobca uplatnil až po uplynutí premlčacej doby. V nadväznosti na vyššie uvedené, zhrnúc výsledky vykonaného dokazovania, súd dospel k záveru, že kúpna zmluva zo dňa 22.09.2008 je platným právnym úkonom, preto žalobu, ktorou sa žalobca domáha určenia, že nie je vlastníkom spornej nehnuteľnosti v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietol.

13. O trovách konania súd rozhodol s použitím § 255ods. 1 CSP a v konaní úspešnému žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

14. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalobca s použitím odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. e), f) a h) Civilného sporového poriadku. Poukázal na to, že podstata odvolania je založená na tom, že namieta nesprávny právny záver súdu prvej inštancie o platnosti kúpnej zmluvy týkajúcej sa nehnuteľnosti z pohľadu dobrých mravov a v súvislosti s tým nesprávne zistený skutkový stav a odmietnutie ich opodstatneného návrhu na doplnenie dokazovania.

V úvode opísal dôvody, na ktorých je založený rozsudok súdu prvej inštancie. Poukázal na to, že súd prvej inštancie dospel k odvolaciemu dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že v konaní nebolo preukázané demontovanie technických zariadení žalovaným. Tvrdenia žalobcu, že žalobca v čase predaja nehnuteľnosti, resp. bezprostredne po ňom túto znehodnotil, keď z nej protiprávne zdemontoval technické zariadenia, neboli v konaní preukázané. Pritom poukazuje na list žalovaného z 21.11.2018, kde uviedol, že doplnil kúrenie v priestoroch bývalej PL Sokolovce,

ako aj na výpoveď Ing. R., ktorý uviedol, že objekt bol po odsťahovaní liečebne zakonzervovaný tak, aby nedošlo ku škodám a bol strážený bezpečnostnou službou. Ďalej poukazuje na výpoveď svedka - E., ktorý pri osobnej prehliadke nehnuteľností zistil, že technické zariadenia v objekte neboli funkčné, avšak neuviedol dátum tejto ohliadky. Svedok Ing. arch. S. potvrdil, že sa nezúčastnil predzmluvných rokovaní, avšak že pri vizuálnej ohliadke kaštieľa, ktorej dátum neuviedol, zistil že objekt nemal funkčné technické zariadenia. Súd prvej inštancie preto dospel k zisteniu, že z vykonaného dokazovania nemožno dospieť k jednoznačnému záveru, že sa žalovaný v čase predaja, resp. po ňom dopustil protiprávneho konania, ktorým mal znemožniť funkčnosť spornej nehnuteľnosti. Na druhej strane súd bez vykonania dôkazov dospel k jednoznačnému záveru, že k poškodeniu nehnuteľnosti preukázateľne začalo dochádzať až potom, ako sa jej vlastníkom stal žalobca, ktorý za tento stav nesie zodpovednosť. Je pochopiteľné, že svedkovia s odstupom niekoľkých rokov si nepamätajú presný dátum ohliadky nehnuteľností, konkrétne dátum zistenia, že v nehnuteľnosti chýbajú technické zariadenia, sú však toho názoru, že konkrétny dátum pri starostlivom a komplexnom posúdení výpovedí týchto svedkov nie je rozhodujúci. Z celého konania výpoveďou svedkov E., ako aj svedka Ing. arch. S. možno spoľahlivo zistiť, že ohliadka týmito osobami bola realizovaná bezprostredne po kúpe nehnuteľnosti a navyše v čase, kedy bola táto nehnuteľnosť ešte strážená bezpečnostnou službou zabezpečovanou žalovaným pred dátumom plánového protokolárneho odovzdania nehnuteľnosti. Skutočnosť, že ohliadka svedkom E. bola bezprostredne po kúpe nehnuteľnosti, vyplýva z kontextu jeho výpovede, ako aj z kontextu skutočnosti, že porovnával stav nehnuteľnosti so znaleckým posudkom a nie s ohliadkou uskutočnenou pred kúpou a najmä so skutočnosťou, že tomu tak malo byť pred podpisom odovzdávacieho a preberacieho protokolu, keďže svedok uvádza, že nedošlo k jeho podpisu, ako aj so skutočnosťou, že žalovaný mal zabezpečiť nápravu v lehote 6 mesiacov, ktorá zodpovedá lehote stráženia objektu žalovaným. Obdobne z výpovede svedka Ing. Arch. S. vyplýva, že nehnuteľnosť bol obzrieť na žiadosť štatutárneho zástupcu žalobcu až bezprostredne po podpise kúpnej zmluvy, teda v čase stráženia nehnuteľnosti bezpečnostnou službou žalovaného, kde spolu so zástupcom žalobcu zistil, že v nehnuteľnosti chýbajú technické zariadenia. Ďalej poukázal na list žalovaného z 21.11.2008, v ktorom uvádza, že Fakultná nemocnica Trnava do dnešného dňa zabezpečila kúrenie v hore uvedených priestoroch tak, že bolo pospájané kúrenie ústredného kúrenia a po doplnení zásobníka je možné v priestoroch udržiavať teplotu temperovaním. Súd prvej inštancie tento listinný dôkaz predložený súdu žalobcom práve s poukazom na vyššie citovanú skutočnosť pospájania potrubia vyhodnotil v neprospech žalobcu, keď z vyššie citovanej vety vytrhol iba časť, že „Fakultná nemocnica Trnava do dnešného dňa zabezpečila kúrenie“, ktorá bez zvyšnej časti vety má úplne iný význam.

15. Zistenie, že žalobcovi sa nepodarilo v konaní preukázať, že žalovaný predal nehnuteľnosť bez upozornenia na chýbajúcu dokladovú časť a túto ani žalobcovi nedodal: Pokiaľ žalobca tvrdí, že žalovaný predajom nehnuteľnosti sledoval nepoctivý cieľ tým, že sa chcel zbaviť nepotrebného majetku bez upozornenia na chýbajúcu dokladovú časť, toto tvrdenie sa mu v konaní preukázať nepodarilo, pretože ako vyplýva z písomnej korešpondencie, žalovaný žalobcovi všetku potrebnú dokumentáciu, ktorú mal k dispozícii, odovzdal.

Súd vykonané dokazovanie vyhodnotil jednostranne v prospech žalobcu, keď poukázal na písomnú korešpondenciu žalovaného, v ktorej žalovaný iba tvrdí, že žalobcovi odovzdal dokumentáciu (rovnako ako žalobca v písomnej korešpondencii tvrdí, že mu ju neodovzdal). Súd pri hodnotení dôkazov vôbec nebral do úvahy výpoveď svedka Ing. Arch. S., ako aj jeho časť výpovede zaznamenatej v zápisnici o pojednávaní zo dňa 17.05.2018.

Súd rovnako nepochopiteľne nevzal do úvahy výpoveď svedka E. zo 17.05.2018, ktorý uviedol: „Oni nám sľúbili, že dodajú všetku dokumentáciu, ktorú nedodali.“ Tendenčné hodnotenie dôkazov súdom prvej inštancie možno, okrem hodnotení výpovede svedka Ing. R., hodnotiť podľa výpovede svedka Ing. Jána Pisklu, ktorý súd vyhodnotil tak, že sa podrobne vyjadril k vypracovaniu znaleckého posudku. Výpoveď tohto svedka je však všeobecná, neurčitá, svedok si v podstatnej časti nespomína na dotazované skutočnosti.

Ďalej je nezrozumiteľný záver súdu, že „žalobcom namietané skutočnosti majúce vplyv na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti neboli v konaní preukázané, pretože z odborného vyjadrenia znalca Ing. Jána Pisku vyplýva, že žalobcom uvádzané faktory nie sú podkladmi, ktoré znalec zohľadňuje pri určení všeobecnej hodnoty majetku a na jej výšku nemajú žiaden vplyv.“

Ing. Piskla sám pripúšťa vplyv týchto okolností na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti a navyše vplyv vybavenia objektu na stanovenie jeho všeobecnej hodnoty Ing. Piskla pripustil aj vo svojej výpovedi 03.07.2018: „všeobecne sa hodnotí vybavenie objektov. Áno, vybavenie objektu (rozvody vody, elektriny, vykurovanie, liatinové radiátory...) sa zarátava do všeobecnej hodnoty objektu.“ Vypovedal tiež, že na

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti má vplyv skutočnosť, že je kaštieľ prevádzkovaný. Súd sa v ďalšom nevyporiadal s odborným vyjadrením znalca, Ing. R. E. v kontexte s vyjadrením Ing. Jána Pisklu.

16. K dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. e) Civilného sporového poriadku.

Súd prvej inštancie na základe nesprávne zisteného skutkového stavu bezdôvodne nevykonal navrhnutý dôkaz potrebný na zistenie rozhodujúcich skutočností. Pokiaľ v konaní o určenie vlastníckeho práva sme namietali platnosť kúpnej zmluvy z dôvodu jej rozporu s dobrými mravmi, poukazovali sme najmä na nevyváženosť vzájomných plnení účastníkov zmluvy, konkrétne, že hodnota nehnuteľnosti nezodpovedá hodnote stanovenej na účely osobitného ponukového konania znaleckým posudkom č. 37/2008, vypracovaným znalcom Ing. Jánom Pisklom, pričom spochybňovali správnosť záverov tohto znaleckého posudku.

Súd po výsluchu Ing. Jána Pisklu, hoci išlo o autora znaleckého posudku vypracovaného mimo tohto civilného konania, tento vo svojej výpovedi nedokázal odpovedať vo väčšej miere pre nespomínanie si skutočností, ktoré boli predmetom položených otázok. Je však nesporné, že znalec pri vypracovaní znaleckého posudku č. 37/2008, a určuje aj totožnú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Z totožnej formulácie znaleckých posudkov vznikla dôvodná domnienka, že znalecký posudok č. 37/2008 už neoveroval skutkový a technický stav nehnuteľnosti, najmä pokiaľ ide o prevádzkyschopnosť nehnuteľnosti, príp. otázky poškodenia, ktoré mohli mať v priebehu roka (od poslednej ohliadky nehnuteľnosti v roku 2007) vplyv na jeho hodnotu. Pokiaľ ide o opis a zhodnotenie technického a skutkového stavu nehnuteľnosti, ide o kópiu znaleckého posudku č. 26/2007 bez opätovného vykonania miestnej ohliadky. Pokiaľ navrhli, že zabezpečia súdu súkromný znalecký posudok, stanovujúci všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti späť k roku 2008, oslovený znalec, Ing. R. E. odmietol tento znalecký posudok vypracovať, ale poskytol v tejto súvislosti odborné vyjadrenie, ktoré má značnú argumentačnú hodnotu a naznačuje chyby znaleckého posudku č. 37/2008.

Keďže nesprávne určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti znaleckým posudkom č. 37/2008 sa javilo ako reálna možnosť, žiadali súd, aby vyzval Ing. Jána Pisklu, aby sa vyjadril ku skutočnostiam uvedeným v odbornom vyjadrení znalca Ing. R. E.. Ing. Ján Piskla poskytol súdu vyjadrenie 12.12.2018, ku ktorému bolo podané vyjadrenie 10.1.2019. Nakoľko Ing. Ján Piskla pripúšťa vplyv namietaných faktorov na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a týmto sa spochybňuje jeho objektivita a nestrannosť v neprospech žalobcu. Vzhľadom na tieto skutočnosti navrhli doplnenie dokazovania postupom podľa § 207 Civilného sporového poriadku, teda pribratím znalca na posúdenie správnosti, hodnovernosti a úplnosti podkladov a správnosti postupov znaleckého posudku, ale súd uznesením z 10.1.2019 tento návrh zamietol s odôvodnením, že vykonanie tohto dôkazu sa mu javí ako nevhodné, neúčelné a neprinieslo by do tohto konania nové posúdenie veci.

Z hľadiska vyváženosti vzájomných plnení účastníkov kúpnej zmluvy, však ide o posúdenie rozhodujúcej otázky. Súd prvej inštancie teda bezdôvodne odmietol vykonať navrhnutý dôkaz, potrebný na zistenie rozhodujúcich skutočností.

17. Dôvod odvolania podľa § 365 ods. 1 písm. h) Civilného sporového poriadku.

Podľa ustálenej súdnej praxe, na ktorú napokon poukazuje aj súd v napadnutom rozsudku v bode 47, sa pre posúdenie konania, ktoré sa charakterizuje ako konanie v rozpore s dobrými mravmi, vyžadujú dve zásadné okolnosti: hrubý nepomer plnenia jednej zo strán k tomu, čo poskytovala druhá strana a ďalšie okolnosti, ktoré sa charakterizujú ako nepoctivý zámer jednej zo zmluvných strán. Pokiaľ ide o nepoctivý zámer, je podľa názoru žalobcu jednoznačne preukázaný skutočnosťami zistenými z vykonaného dokazovania: žalovaný predal žalobcovi nehnuteľnosť, ktorej skutočný stav v čase jej kúpy nezodpovedal stavu deklarovanej v znaleckom posudku a deklarovanom a ubezpečovanom žalovaným; žalovaný napriek ubezpečeniam a prísľubom neodovzdal žalobcovi dokumentačnú časť nehnuteľnosti, nevyhnutne potrebnú na jej prevádzku a rekonštrukciu, a teda jej užívanie na účel, na aký ho žalobca kupoval; žalovaný pred protokolárnym odovzdaním nehnuteľnosti protiprávne z nej demontoval technické zariadenia, ktoré boli súčasťou predmetu kúpy a zahrnuté v kúpnej cene. V konaní bolo jednoznačne preukázané, že okolnosti, za ktorých došlo k predaju nehnuteľnosti, sledovali zo strany žalovaného nepoctivý cieľ: predáť nehnuteľnosť prezentovanú ako prevádzkyschopnú, technicky spôsobilú, spôsobilú rekonštrukcie, s potrebnou k nej prislúchajúcou dokumentáciou, hoci prezentovaný stav nezodpovedal skutočnosti. Tieto okolnosti pritom museli byť žalovanému v čase jej predaja známe. Navyše, žalovaný nehnuteľnosť v čase jej predaja, resp. bezprostredne po ňom, znehodnotil, keď z nej protiprávne demontoval technické zariadenia. Výsledkom nepoctivého postupu žalovaného je, že za vysokú kúpnu cenu (23,2 mil. Sk) nadobudli nehnuteľnosť v neprevádzkyschopnom stave, navyše

bez dokumentácie viažucej sa ku kultúrnej pamiatke, potrebnej na naplnenie nášho podnikateľského zámeru a bez časti v kúpnej zmluve deklarovaného technického zariadenia. Pokiaľ ide o hrubý nepomer plnení účastníkov kúpnej zmluvy, je dokázaná minimálne vysoká pravdepodobnosť takéhoto záveru, čo vyplýva najmä z odborného vyjadrenia Ing. R. E..

Záverom poukázal na nesprávny postup súdu, ktorý je v rozpore s právnym názorom vysloveným Krajským súdom Trnava v uznesení sp. zn. 24Co/229/2016 z 26.9.2017, sa opätovne pri verejnom vyhlásení rozsudku obmedzil, pokiaľ ide o jeho odôvodnenie, na konštatovanie, že v súvislosti s odôvodnením rozhodnutia poukazuje na jeho písomné odôvodnenie.

Pokiaľ súd prvej inštancie v závere odôvodnenia napadnutého rozsudku konštatuje, že bola namietnutá absolútna neplatnosť zmluvy až v priebehu súdneho konania, zdôraznil, že voľba prostriedkov na ochranu práv je v ich výlučnej kompetencii a je závislá od aktuálneho skutkového poznania. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

18. K doručenému odvolaniu sa vyjadril žalovaný s tým, že žalobca účelovo odôvodňuje podané odvolanie najmä tým, že podľa jeho právneho názoru uzavretá kúpna zmluva je absolútne neplatná. Z tejto skutočnosti vyvodzuje celý rad procesných pochybení súdu, ktorý sa s jeho právnym názorom nestotožnil a tým podľa žalobcu založil nezákonnosť napadnutého rozsudku. Žalobca je podnikateľom podľa Obchodného zákonníka, platí u neho predpoklad, že je profesionál a postupuje s odbornou starostlivosťou. Napriek tomuto predpokladu sa žalobca snaží v súdnom konaní preukázať, že je amatérom, bez akýchkoľvek znalostí a skúseností a že je obeťou konania štátu, ktorý ho prostredníctvom svojich zástupcov zneužil na nemravné ciele. Pre dôkaz o svojej neschopnosti zároveň zvrátenosti zámerov zástupcov žalovaného je skutočne náročné a interpretácia dôkazov podaná žalobcom je bez iného účelová, a to z dôvodu, že žalobca čelí trestnému stíhaniu a sankciám za správne delikty spojené s poškodením národnej pamiatky. Je rozhodujúcim sa vysporiadať s právnym posúdením veci v odvolaní napadnutej časti právneho posúdenia veci, to znamená ohľadom posúdenia platnosti kúpnej zmluvy podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

Podľa žalobcu prvého odvolacieho bodu žalovaný predal žalobcovi nehnuteľnosť, ktorá nezodpovedala stavu deklarovanom v znaleckom posudku, resp. v stave o ktorom bol žalobca ubezpečený. Je na škodu veci, že žalobca neuviedol k ktorej časti predmetnej kúpnej zmluvy sa nachádza pojednanie o tom, že by žalovaný deklaroval žalobcovi stav a vlastnosti predmetu prevodu podľa znaleckého posudku. Žiaden taký odkaz v kúpnej zmluve neexistuje. Žalovaný nedeklaroval stav predmetu prevodu podľa znaleckého posudku. Žiaden taký odkaz sa v ústnej zmluve nenachádza. Stav bol naopak deklarovaný osobnou prehliadkou samotným žalobcom. Na žiadnom rokovaní pred uzavretím kúpnej zmluvy nebola daná žalobcovi žiadna informácia o vlastnostiach predmetu prevodu, ktorá by mala zavádzajúci alebo „nemravný“ charakter. Napriek snahe žalobcu poukázal na skutočnosť, že nedostatok vlastnosti prevádzanej veci nie je rozporom s dobrými mravmi s tým, že takáto situácia sa rieši v rámci zodpovednosti za vady.

Druhým nosným bodom odvolania žalobcu je „zistenie“ ku ktorému dospel žalobca, ohľadom „neodovzdania dokumentačnej časti nehnuteľnosti“ v rozsahu, ktorý by žalovaný prisľúbil žalobcovi, ktoré však nie je podopreté vykonaným dokazovaním a už vôbec sa tieto skutočnosti neriešili pred prevodom predmetnej nehnuteľnosti. Vyhlásenie žalobcu o vlastnosti veci po uzavretí kúpnej zmluvy nemá vplyv na rozpor kúpnej zmluvy s dobrými mravmi a znovu poukázal výlučne na neodbornosť samotného žalobcu pri nadobudnutí nehnuteľnosti, resp. plánovaní krokov v súlade s jeho „podnikateľským“ zámerom, keď veľmi pochybil, keď si neoveril postupnosť krokov nevyhnutných k zabezpečeniu celkovej rekonštrukcie pre svoj zámer.

Ďalej tvrdenie, že pred protokolárnym odovzdaním boli protiprávne zdemontované radiátory (technické zariadenia), ktoré boli súčasťou predmetu kúpy a boli zahrnuté v kúpnej cene. Skutočnosť, kto a kedy zdemontoval „technické zariadenia“ nebola v konaní preukázaná a napriek argumentácii žalovaný opäť poukazuje na fakt, že pokiaľ skutočne nadobudol menej ako bolo predmetom kúpnej zmluvy, mal sa riadne dožadovať nárokov plynúcich zo zodpovednosti za vady. Podľa žalobcu „údajný“ hrubý nepomer plnení, ktorý by mal znamenať neplatnosť kúpnej zmluvy, neexistuje. Žalovaný ma za to, že v danom prípade nebol daný žiadny nepomer vzájomných plnení a žalobca ako strážca kúpnej ceny mal všetky možnosti pred a po uzavretí kúpnej zmluvy na jej kontrolu, prípadne zníženie.

Judikatúra dospela k záveru, že samotný nepomer poskytnutých plnení nie je dostatočný na to, aby bola zmluva neplatná pre rozpor s dobrými mravmi, inak by všetky zmluvy uzatvárané napríklad aj so spotrebiteľmi (mimo výpredajové obdobie) pri predaji tovaru museli byť považované za neplatné, keďže počas výpredajov sú ceny tovarov aj menej ako 80 % pôvodnej ceny. V danom prípade neboli splnené podmienky na konštatovanie neplatnosti dotknutého právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi

postihovaných absolútnou neplatnosťou v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Žiadny moderný právny poriadok neumožňuje domáhať sa neplatnosti či neúčinnosti zmluvy iba s ohľadom na nevyváženosť vzájomných plnení. Ani v tomto prípade, ak by aj došlo k preukázaniu nevyváženosti zmluvných plnení, toto by nemalo byť dôvodom neplatnosti zmluvy. Výsledok, že zmluvné plnenia sú navzájom v hrubom nepomere, nie je sám o sebe rozporným s dobrými mravmi alebo poctivým obchodným stykom. Takým môže byť skôr proces uzavierania zmluvy, ktorý k uzavretiu takejto zmluvy viedol, pokiaľ istým spôsobom diskvalifikoval slobodu vôle niektorého kontrahenta. Záverom vyslovil názor, že súd správne zistil skutkový stav, vykonal dokazovanie v a vychádzal zo správneho právneho posúdenia veci, a preto napadnutý rozsudok je vecne správny. Žalobca v odvolaní neuviedol žiadne relevantné dôvody, ktoré by mohli mať vplyv na zmenu napadnutého rozsudku a z jeho strany ide iba o účelové odďaľovanie právoplatnosti rozhodnutia, a preto navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil.

19. Ďalšie vyjadrenie vo veci podané neboli.

20. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 Civilného sporového poriadku), po zistení, že odvolania boli podané včas (§ 362 ods. 1 Civilného sporového poriadku), oprávneným subjektmi - stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 Civilného sporového poriadku), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie prípúšťa (§ 355 ods. 1 Civilného sporového poriadku), po skonštatovaní, že podané odvolania majú zákonné náležitosti (§ 365 Civilného sporového poriadku) a že odvolatelia použili zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. c), f), h) Civilného sporového poriadku), preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v medziach daných rozsahom (§ 379 Civilného sporového poriadku) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 Civilného sporového poriadku), s prihliadnutím ex offio na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré ale nezistil (§ 380 ods. 2 Civilného sporového poriadku), súc pritom viazaný skutkovým stavom, ako ho zistil súd prvej inštancie bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383 Civilného sporového poriadku), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 Civilného sporového poriadku a contrario), keď miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bolo oznámené na úradnej tabuli a na webovej stránke odvolacieho súdu minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 Civilného sporového poriadku) a dospel k záveru, že odvolaniam nie je možné priznať úspech, keďže napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je vo výroku vecne správny, v dôsledku čoho boli splnené podmienky pre jeho potvrdenie (§ 387 ods. 1 Civilného sporového poriadku).

21. Podľa § 387 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. 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.

22. Predmetom prieskumu odvolacieho súdu vymedzeným rozsahom a dôvodmi odvolania žalobcu bolo posúdiť, či súd prvej inštancie rozhodol vo veci správne, ak žalobu zamietol pre jej nedôvodnosť.

23. Podľa § 380 ods. 1 CSP <. odvolací súd je odvolacími dôvodmi viazaný.

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

25. Podľa § 387 ods. 2 CSP <., 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.

26. Pretože odvolací súd preberá súdom prvej inštancie zistený skutkový stav, pokiaľ ide o skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie žalobcom tvrdeného nároku, ktorý vo vyčerpávajúcom rozsahu vykonal dokazovanie potrebné na posúdenie uplatneného nároku, výsledky dokazovania jednotlivo i vo vzájomných súvislostiach dôkladne a správne vyhodnotil, pričom i podľa odvolacieho súdu dospel k správnym skutkovým zisteniam, a pretože v celom rozsahu zdieľa i jeho právny záver vo veci, keď vec aj v napadnutom rozsahu i správne právne posúdil, s poukazom na ust. § 387 ods. 2 OSP, odvolací súd

odkazuje na správne a presvedčivé odôvodnenie písomného vyhotovenia preskúmaného rozsudku v napadnutej časti.

27. Odvolací súd nenachádza dôvod, pre ktorý by sa mal od záverov súdu prvej inštancie odchýliť a preto nemôže dať za pravdu odvolateľovi. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia dopĺňa iba nasledovné:

28. V odvolacích dôvodoch podľa § 365 ods. 1 písm. e), f) a h) Civilného sporového poriadku namieťa žalobca nesprávny právny záver súdu prvej inštancie o platnosti kúpnej zmluvy týkajúcej sa nehnuteľnosti z pohľadu dobrých mravov a v súvislosti s tým nesprávne zistený skutkový stav a odmietnutie ich opodstatneného návrhu na doplnenie dokazovania.

29. Právne posúdenie je činnosť súdu, pri ktorej zistený skutkový stav podriaďuje pod skutkovú podstatu príslušnej právnej normy, na základe čoho dospieva k záveru, či sa právo prizná alebo neprizná, je právnym posúdením veci. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis, alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery. Z obsahu odvolania nevyplýva v čom konkrétne odvolateľ vidí nesprávne posúdenie veci. Jeho argumentácie o neplatnosti zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi a že žalovaný uzavretou zmluvou sledoval nepoctivý cieľ súd prvej inštancie dostatočne, jasne a zrozumiteľne odôvodnil.

Aj podľa názoru odvolacieho súdu v konaní sa žalobcovi nepodarilo preukázať ani jeden z tvrdených dôvodov o neplatnosti a zmluva, ktorú uzavrel so žalovaným

30. Z kúpnej zmluvy zo dňa 22.09.2008 uzatvorenej medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovaným ako predávajúcim vyplýva, že jej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané v Katastri nehnuteľností, vtedajšej Správy katastra Piešťany, katastrálne územie K., na LV č. XXX v časti A - LV - majetková podstata ako: parcely registra „C“, a to:

- parc. č. 1/1, vo výmere 1.874 m² - zast. pl. a nádvorie,
- parc. č. 1/2, vo výmere 1.865 m² - zast. pl. a nádvorie,
- parc. č. 1/3, vo výmere 212 m² - zast. pl. a nádvorie,
- parc. č. 2/1, vo výmere 2.979 m² - zast. pl. a nádvorie,
- parc. č. 2/2, vo výmere 67 m² - zast. pl. a nádvorie,
- parc. č. 3/23, vo výmere 116 m² - zast. pl. a nádvorie,
- parc. č. 3/24, vo výmere 268 m² - zast. pl. a nádvorie,
- parc. č. 4/1, vo výmere 27.465 m² - zast. pl. a nádvorie,
- parc. č. 4/5, vo výmere 14 m² - zast. pl. a nádvorie,
- parc. č. 4/6, vo výmere 68 m² - zast. pl. a nádvorie,
- parc. č. 4/7, vo výmere 199 m² - zast. pl. a nádvorie,
- parc. č. 4/8, vo výmere 15 m² - zast. pl. a nádvorie,
- parc. č. 148/2, vo výmere 549 m² - zast. pl. a nádvorie,

a stavby:

- súp. č. XXX na parc. č. 1/2 - kaštieľ, národná kultúrna pamiatka
- súp. č. XXX na parc. č. 3/23 a parc. č. 4/7 - garáže
- súp. č. XXX na parc. č. 3/24 - kotolňa PL
- bez súp. č. na parc. č. 4/8, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

31. V článku II., v bode 2. kupujúci (žalobca) vyhlásil, že prevádzané nehnuteľnosti bude využívať na rekreačné, ubytovacie, spoločenské a kultúrne účely, pre účely poskytovania služieb tretím osobám a subjektom v súlade s ich platnou právnou úpravou.

32. Súd prvej inštancie podrobil citovanú kúpnu zmluvu prieskumu z hľadiska tvrdenej neplatnosti a jeho závery sú správne.

33. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zakotvuje všeobecne záväznú zásadu v zmysle ktorej výkon inak právom daných subjektívnych občianskych práv nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Definícia dobrých mravov nie je v právnom poriadku Slovenskej republiky nikde normatívne upravená. Vo všeobecnosti však ide o pravidlá morálneho charakteru všeobecne platné v demokratickej spoločnosti,

v ktorej sa uplatňuje a presadzuje vzájomné slušnosť, ohľaduplnosť a vzájomné rešpektovanie. Je to v podstate súhrn určitých etických a kultúrnych pravidiel v spoločnosti všeobecne uznávaných. Činnosť namierenú proti takýmto pravidlám možno potom označiť za činnosť proti dobrým mravom.

34. NS SR vo svojom rozhodnutí sp. zn. 3 Cdo 137/2003 uviedol, že za právny úkon priečiaci sa dobrým mravom v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka treba považovať úkon, ktorý je všeobecne neakceptovateľný z hľadiska v spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi. Súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba posudzovať vždy komplexne so zreteľom na konkrétnu situáciu na oboch stranách sporu (nielen osoby vykonávajúcej určité právo, ale aj osoby týmto dotknutej), s prihliadnutím na všetky rozhodujúce okolnosti a nezávisle od vedomia a vôle (zavinenia) toho, kto právo alebo povinnosť vykonáva.

V rozhodnutí sp. zn. 3 Cdo 49/1996 NS SR vyslovil, že ust. § 3 ods. 1 pritom nemá vlastnú priamu normotvornú platnosť - upravuje iba spôsob aplikácie a interpretácie ustanovení, ktoré priamo upravujú právne vzťahy a to aj na základe všeobecných pravidiel morálnych elementárnej slušnosti a tolerancie a morálneho charakteru konajúcich.

35. V rozpore s dobrými mravmi môže byť však len taký výkon práva účastníkom v občianskom súdnom konaní, ktorý je výrazom zneužitia tohto práva na úkor druhého účastníka konania.

36. Medzi dominujúce zásady súkromného práva patrí zásada zmluvnej slobody, zásada rovnosti strán, či zásada ekvivalencie plnení. Všetky tieto zásady sa uplatňujú v zmluvných vzťahoch. Aj slovenská úprava týchto vzťahov je postavená na základe autonómnej vôle zmluvných strán s dôrazom na inštitút zmluvy, pritom berie pri zásady zmluvnej slobody, ohľad na tieseň a nápadne nevýhodné podmienky.

37. Ak sú dohodnuté zmluvné plnenia navzájom v hrubom nepomere, možno uvažovať o aplikácii § 49 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého strana, ktorá uzavrela zmluvu v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, môže od zmluvy odstúpiť. Nápadne nevýhodné podmienky predstavujú objektívny ukazovateľ, ktorý môže spočívať napríklad v tom, že zmluvná strana za poskytnutie svojho plnenia dostane od druhej strany plnenie neprimerane nižšej hodnoty. Otázkou existencie nápadne nevýhodných podmienok uzavretia kúpnej alebo aj inej zmluvy, treba posudzovať vždy individuálne. Nemožno dospieť k záveru, že takáto nevýhodnosť môže byť bez ďalšieho daná už samým právnym poriadkom platným v čase uzavretia zmluvy, prípadne cenovým predpisom tvoriacim jeho súčasť. Okrem toho, je treba, aby k tejto skutočnosti pristúpil aj subjektívny predpoklad, že znevýhodnená strana túto zmluvu uzavrela v stave tiesne. Tiesňou sa rozumie objektívny a hospodársky alebo sociálny, niekedy i psychický stav (rozrušenie, obavy o blízku osobu a podobne), ktorý takým spôsobom a s takouto závažnosťou dolieha na osobu uzavierajúcu zmluvu, že ju obmedzuje v slobode rozhodovania natoľko, že urobí právny úkon, ktorý by inak neurobila. Tieseň teda vplyva na slobodu vôle dotknutého subjektu, čo môže vyvolať úvahy o neplatnosti právneho úkonu, ktorý bol uzavretý v tiesni, pre nedostatok slobodnej vôle.

38. Takéto úvahy o tiesni na strane žalobcu ale v danom prípade nie sú opodstatnené. Jednoducho žalobca prejavil záujem o ponúkanú nehnuteľnosť, ktorá bola pre žalovaného nadbytočná a za splnenia podmienok, pričom sám si stanovil výšku kúpnej ceny, ktorú ponúkol a za ktorú nehnuteľnosť odkúpil riadnou kúpno-predajnou zmluvou, na základe ktorej bol urobený vklad vlastníctva do katastra nehnuteľností. Aj odvolací súd zdôrazňuje okolnosť, že žalobca je podnikateľským subjektom a uzavretie kúpno-predajnej zmluvy si mal dopredu riadne zvážiť, hlavne s prihliadnutím na to, na aký účel chcel predmetnú nehnuteľnosť využívať. Zo strany žalobcu ako podnikateľského subjektu do určitej miery má ísť o profesionála, ktorý nesie isté podnikateľské riziko a je od neho dôvodné vyžadovať, že pri uzatváraní zmlúv bude náležite obozretný v smere predchádzania problémom z dojednaní nevýhodnej zmluvy.

39. Čo sa týka rozporu s dobrými mravmi, tak akýkoľvek právny úkon alebo jeho časť je absolútne neplatný, pokiaľ sa dostane do rozporu s dobrými mravmi. Dobré mravy sú neurčitým právnym pojmom, ktorého obsah je doplnený judikatúrou. Často je problematické zistiť, ktoré okolnosti možno alebo nemožno subsumovať pod tento pojem. Vo všeobecnosti o dobrých mravoch sa hovorí ako o mimoprávnych hodnotách spoločných v určitej spoločnosti na určitom stupni jej vývoja, chápané ako nespochybniteľné minimum slušnosti všetkých spravodlivo uvažujúcich jedincov. S chápaním dobrých mravov možno súhlasiť aj ako súboru určitých spoločnosťou vytvorených a uznávaných pravidiel slušnosti, ktoré vedú jednotlivcov k rešpektovaniu sa navzájom, ako aj k nepoškodzovaniu

všeobecných záujmov spoločnosti. Inštitútu dobrých mravov sa prikladá význam najmä v prípade uzavierania zmlúv spotrebiteľského charakteru. Z hľadiska platnosti alebo neplatnosti právneho úkonu je potom rozhodujúce, či dojednanie nevyvážených zmluvných podmienok, ktoré sú navzájom v hrubom nepomere, je v rozpore s dobrými mravmi. Samotný fakt uzavretia nevyváženej zmluvy nie je v rozpore s dobrými mravmi, pokiaľ sa uzavretie takejto zmluvy neuskutoční za okolností ovplyvňujúcich slobodu vôle dotknutej strany.

40. V obchodno-právnych vzťahoch platí, že výkon práva, ktorý je v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku, nepožíva právnu ochranu (§265 Obchodného zákonníka). Ide o ustanovenie obsahovo podobné § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktoré taktiež pojednáva o výkone práv v nesúladow s určitými mimoprávnymi normami, resp. pravidlami slušnosti. Zásady poctivého obchodného styku je treba chápať ako pravidlá slušného správania sa podnikateľov, nielen vo vzájomnom styku, ktoré dodržia všetci čestní a poctiví obchodníci. Povinnosť konať v zhode s princípmi poctivého obchodného styku dopadá na podnikateľa i pri kontaktoch s nepodnikajúcimi osobami. Okrem zásad poctivého obchodného styku nachádzajú v obchodnom vzťahu uplatnenie predpisy odkazujúce na dobré mravy (§ 39 Občianskeho zákonníka). Je však nutné rozlišovať medzi prípadmi, kedy možno aplikovať § 39 Občianskeho zákonníka a kedy § 265 Obchodného zákonníka. § 39 Občianskeho zákonníka sa vzťahuje na právne úkony v tom zmysle, že pokiaľ je obsah právneho úkonu v rozpore s dobrými mravmi (teda nejde o úkon obchodno-právny, je neplatný v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Ak je však úkon obsahovo komfortný s dobrými mravmi, ale výkon práv z neho vyplývajúci by odporoval zásadám poctivého obchodného styku, tak takýto výkon práv by nepožíval právnu ochranu. Zmluvy s nevyváženými podmienkami, zmluvy obsahujúce vzájomné neekvivalentné zmluvné protiplnenia, nie sú ako také v rozpore s dobrými mravmi a teda neplatné v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Ak by však dojednanie vzájomných nevyvážených plnení bolo výsledkom zneužitia nejakého subjektívneho hendikepu zmluvnej strany, výkon práv takto zvýhodnenej zmluvnej strany by nemusel požívať právnu ochranu v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, resp. v zmysle § 265 Obchodného zákonníka, pokiaľ ide o obchodno-právny vzťah. Nevyváženosť zmluvných plnení teda nie je dôvodom neplatnosti zmluvy. Výsledok, že zmluvné plnenia sú navzájom v hrubom nepomere, nie je sám o sebe v rozpore s dobrými mravmi, ale poctivým obchodným stykom.

41. Vzhľadom na vyššie uvedené, treba konštatovať, že zo strany žalobcu neboli preukázané skutočnosti, resp. postup vedúci k uzavretiu napádanej zmluvy, z ktorého by bolo možné dospieť k záveru o neplatnosti zmluvy. Žalobca bol ten, ktorý prejavil záujem o kúpu na predaj ponúkanej nehnuteľnosti, kúpil ju za cenu, ktorú navrhol on a bolo výslovne na ňom, aby o nehnuteľnosti získal čo najviac informácií z hľadiska jej využiteľnosti na ním mienený účel využitia a to či už ohliadkou nehnuteľností, alebo z listín obsahujúcich tieto informácie. Pokiaľ tak nekonal, žaloba, ktorú zvolil v tomto spore v časti o neplatnosť zmluvy, čo malo byť súdom zodpovedané v rámci riešenia predbežnej otázky, nemohla obstať a potom je bezpredmetné sa zaoberať tým, či aj zvolený spôsob žalobného petitu, ktorým, žiadal určiť, že nie je vlastníkom dotknutých nehnuteľností je správny.

42. Čo sa týka neakceptovania ďalších návrhov na dokazovanie už v judikáte R 37/1993 (publikovanom v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky č. 3-4/1993) najvyšší súd uviedol, že „nevykonanie dôkazov navrhnutých účastníkom nie je postupom, ktorým súd odňal účastníkovi možnosť konať pred súdom.“ najvyšší súd opakovane vo svojich rozhodnutiach (viď napr. 1Cdo/99/2011, 2Cdo/141/2012, 3Cdo/265/2014, 4Cdo/125/2012, 5Cdo/251/2012, 5Cdo/200/2014 a 7Cdo/34/2011) skonštatoval, že dokazovanie je časť občianskeho súdneho konania, v rámci ktorej si súd vytvára poznatky, potrebné na rozhodnutie vo veci. Právomoc konať o veci, ktorej sa návrh týka, v sebe obsahuje i právomoc posúdiť to, či a aké dôkazy na zistenie skutkového stavu sú potrebné a akým spôsobom sa zabezpečí dôkaz na jeho vykonanie (I. ÚS 52/03). Súdom v občianskom súdnom konaní nie je viazaný návrhmi účastníkov na vykonanie dokazovania a nie je povinný vykonať všetky navrhované dôkazy. Posúdenie návrhu na vykonanie dokazovania a rozhodnutie, ktoré z nich budú v rámci dokazovania vykonané, je vždy vecou súdu. Súdom v konaní nie je viazaný návrhmi strán na vykonanie dokazovania a nie je povinný vykonať všetky navrhované dôkazy. Posúdenie návrhu na vykonanie dokazovania a rozhodnutie, ktoré z nich budú v rámci dokazovania vykonané, je vždy vecou súdu (§ 185 ods. 1 CSP) a nie sporových strán. Súdom prvej inštancie takto postupoval, pričom návrh žalobcu na doplnenie dokazovania s príbratím znalca na posúdenie správnosti, úplnosti a hodnovernosti pokladov a správnosti postupov znaleckého posudku vypracovaného Ing. Pisklom zamietol s odôvodnením, že vykonanie tohto dôkazu by bolo nevhodné, neúčelné a neprineslo by do tohto konania nové

skutočnosti ani nové fakty, ktoré by mali podstatný vplyv na posúdenie veci a následne na rozhodnutie súdu por. bod 25), s čím sa odvolací súd stotožňuje.

43. Na záver odvolací súd dodáva, že skutočnosť, že súd nerozhodol podľa predstáv a očakávaní žalobcu, nemožno považovať za porušenie či nerešpektovanie jeho práv. Odvolací súd v tejto súvislosti upriamuje pozornosť na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo 218/2010, podľa ktorého obsah práva na spravodlivý súdny proces nespočíva len v tom, že osobám nemožno brániť v uplatnení práva alebo ich diskriminovať pri jeho uplatňovaní, obsahom tohto práva je i relevantné konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky. Do práva na spravodlivý súdny proces nepatrí právo účastníka konania, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (IV. ÚS 252/04). Právo na spravodlivý súdny proces neznamená ani právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda aby bolo rozhodnuté v súlade s jeho požiadavkami a právnymi názormi (I. ÚS 50/04). Do obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a práva na spravodlivý súdny proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd nepatrí ani právo účastníka konania vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne sa dožadovať ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (I. ÚS 97/97), resp. toho, aby súdy preberali alebo sa riadili výkladom všeobecne záväzných predpisov, ktorý predkladá účastník konania (II. ÚS 3/97, II. ÚS 251/03).

44. Ďalšie odvolacie argumenty žalobcu odvolací súd považoval pre rozhodnutie vo veci samej už za nerozhodné, bez potreby sa nimi osobitne vysporiadať. I podľa už konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi konania, 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 sporu uvádzaných účastníkmi konania. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku účastníka konania, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty účastníkov konania (porovnaj napríklad rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09 a podobne). Preto na ostatnú odvolaciu argumentáciu žalobkyne odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

45. V zmysle uvedených zhodnotení bolo preto namieste odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť ako vecne správne rozhodnutie podľa ust. § 387 ods. 1 <., 2 CSP <., a to tak vo výroku o zamietnutí žaloby žalobcu, ako aj vo výroku o náhrade trov prvoinštančného konania.

46. O nároku na náhradu trov tohto odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa ust. § 396 ods. 1 CSP <. v spojení s ust. § 255 ods. 1 <. a § 262 ods. 1 CSP <.. V odvolacom konaní bol v celom rozsahu úspešný žalovaný, ktorému tak bola krajským súdom priznaná plná náhrada trov tohto odvolacieho konania.

47. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP <.).

48. Senát krajského súdu toto rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

: Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP). Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je podľa § 421 CSP prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1).

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 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).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prevej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).