

Čís. 2716.

Keď je plošná výmera predanej nehnuteľnosti menšia než v kúpopredajnej smluve výslovne vymienená plocha, môže kupiteľ žiadať zrušenie smluvy iba v tom prípade, ak je nehnuteľnosť na účel, pre ktorý bola kúpená, v dôsledku tejto menšej výmery neupotrebitelná. (Rozh. z 12. VI. 1936, Rv III 184/36).

Žalobkyňa žiadala žalobou, aby bola zrušená kúpopredajná smluva, ktorú uzavrela vo forme súdnej pokonávky s Máriou P., pôvodnou žalovanou tohoto sporu (Mária P. za sporu zomrela a do sporu vstúpili za ňu jej dedičia). Žalobu založila žalobkyňa na ten právny základ, že nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom kúpopredajnej smluvy, mala mať podľa výslovného ujednania výmeru 628 štv. siah; odovzdaná nehnuteľnosť však má o 96 štv. siah menej. Tvrdila totiž žalobkyňa, že pozemok kúpila k stavebným účelom a že v dôsledku menšej výmery je pre ňu pozemok neupotrebitelný, lebo projektovaný dom sa naň nezmestí. Keď ju však súd vyzval, aby predložila stavebný plán a podrobne vysvetlila, prečo je pozemok neupotrebitelný, vyjadrila sa žalobkyňa, pred súdom osobne prítomná, že pozemok je upotrebitelný, len jeho cena je menšia, a ohradzovala sa proti nariadeniu znaleckého dokazovania na upotrebitelnosť pozemku.

S údy všetkých troch stolíc žalobu zamietly, **najvyšší súd** z týchto dôvodov:

Podľa súdnej pokonávky, uzavrenej v spore č. Cka 646/33, pôvodná žalovaná predala spornú nehnuteľnosť výslovne vo výmere 628 štv. siah, a to, ako to vysvitá z »výkazu plôch«, pripojeného pod D), ako takú, ktorá sa mala odčleniť z väčšej nehnuteľnosti (z parcely č. 299). Pôvodná žalovaná – tedy aj terajší žalovaní, ako jej právni nástupcovia – sú zodpovední už v dôsledku týchto skutočností za to, že predaná nehnuteľnosť má túto plošnú výmeru (628 štv. siah), ako za vymienenú vlastnosť, hoci bola nehnuteľnosť predaná za paušálnu kúpnu cenu a je na nej aj dom. Bolo tedy zbytočné vykonať dokazovanie na okolnosť, že pôvodná žalovaná po uzavrení spomenutej súdnej pokonávky prevzala aj zvlášť garanciu za to, že plošná výmera sporného pozemku činí 628 štv. siah. Dovolacia sťažnosť žalobkyne na pominutie dokazovania v tomto ohľade je tedy bezzákladná.

V spore niet však podkladu pre to, že smluvné strany, to jest žalobkyňa a pôvodná žalovaná, určily aj následky tej okolnosti, že by predaná nehnuteľnosť nemala označenú plošnú výmeru, to jest že by nemala vymienenú vlastnosť. Preto pri posúdení okolnosti, na čo má právo žalobkyňa v dôsledku toho, že predaná nehnuteľnosť je menšia než bolo vymienené, treba použiť pravidiel všeobecného súkromného práva.

Podľa týchto pravidiel však keď plošná výmera predanej nehnuteľnosti nezodpovedá výslovne vymienenej ploche, môže kupiteľ žiadať zrušenie smluvy iba v tom prípade, ak je nehnuteľnosť neupotrebitelná na kúpený účel. Ponevác žalobkyňa pri svojom osobnom výsluchu sama uznala, že pozemok v dôsledku toho, že je menší, nie je neupotrebitelný, ale iba menej cenný: je zrejmé, že žalobkyňa nemôže žiadať zrušenie kúpopredajnej smluvy na tom základe, že kúpený pozemok in natura nevykazuje vymienenú plošnú výmeru.

Vzhľadom na citovaný osobný prejav žalobkyne odvolací súd správne pominul miestnu súdnu ohliadku a výsluch znalca na zistenie neupotrebitelnosti sporného pozemku a neporušil materiálne právne pravidlo, keď pri takýchto okolnostiach žalobu zamietol.

Preto bola dovolacia žiadosť ako bezzákladná zamietnutá.