

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 5Co/467/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1312201106
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 07. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Adela Unčovská
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2019:1312201106.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Adely Unčovskej a členov senátu JUDr. Blanky Podmajerskej a JUDr. Mariany Harvancovej, v právnej veci žalobcov: 1/ D.. T. U., J. P. H. Ú.H.: Peter Fitoš - DISPEČERSKE SLUŽBY TAXI-TREND, IČO: 31 742 939, s miestom podnikania: Alstrova 4, Bratislava, sídlo kancelárie správcu: Kominárska 2, 4, Bratislava a 2/ I. M., nar. XX.X.XXXX, T. I. X, T., zastúpenej: JUDr. Ivan Jánošík, advokát, so sídlom Klincova 35, Bratislava proti žalovanému: KOOPERATIVA poisťovňa, a.s., Vienna Insurance Group, IČO: 00 585 441, so sídlom Štefanovičova 4, Bratislava, o určenie neplatnosti právneho úkonu, na odvolanie žalobcov 1/ a 2/ proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III zo dňa 9.4.2013, č.k. 11C/11/2012-180, jednomyseľne takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie sa **p o t v r d z u j e**.

Žalovanému sa proti žalobcom 1/ a 2/ priznáva nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu žalobcov 1/ a 2/ o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom 1/ (pôvodne H. M.), žalobcom 2/ a žalovaným dňa 15.12.2004 a žalovanému nepriznal náhradu trov konania.

2. Rozhodnutie vo veci samej právne odôvodnil § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) a vecne tým, že dospel k záveru, že žalobcovia 1/ a 2/ preukázali naliehavý právny záujem na požadovanom určení neplatnosti kúpnej zmluvy, keďže prípadným úspechom v spore by mali možnosť dosiahnuť zmeny zápisu v katastri nehnuteľností. Konštatoval, že v konaní bolo preukázané, že žalobcovia 1/ a 2/ dňa 15.12.2004 uzavreli so žalovaným kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníctva bytu č. X/C na X. poschodí bytového domu na I. K.. Č.. X R. T., spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 13415/48445, spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku parc.č. XXXX/X o výmere 490 m2, vo veľkosti 13415/125595, spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku parc.č. XXXX/X o výmere 57 m2 vo veľkosti 13415/125595, vlastníckeho práva k nebytovému priestoru - garáži č. X/CXXX v suteréne bytového domu, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a k zastavanému pozemku parc.č. XXXX/X o výmere 198 m2 vo veľkosti 1720/48445, spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku parc.č. XXXX/X o výmere 490 m2 vo veľkosti 1720/125595, spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku parc.č. XXXX/X o výmere 57 m2 vo veľkosti 1720/125595, nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, XXXX, XXXX. Rovnako konštatoval, že bolo preukázané, že žalobcovia dňa 31.1.2012 adresovali žalovanému list, ktorým mu oznámili, že predmetnú kúpnu zmluvu považujú za vadný právny úkon a domáhajú sa jej absolútnej neplatnosti podľa § 39 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že žalovaný im úmyselne zatajil podstatné a neodstrániteľné vady nehnuteľností. Pri posudzovaní veci vychádzal okrem iného aj z tvrdenia žalobcov, že prebiehalo

súdne konanie o doplatenie kúpnej ceny, v ktorom sa preukázala existencia väd, na základe ktorých bola kúpna cena znížená. Dospel k záveru, že predmetná kúpna zmluva svojim obsahom neodporuje zákonu, ani jej účel neodporuje zákonu, ani zákon neobchádza, preto nie je absolútne neplatná. Zároveň vyvodil, že sa neprieči dobrým mravom, keď nemožno konštatovať zjavný nepomer plnenia jednej zmluvnej strany a protiplnenia druhej zmluvnej strany. Rozdiel v ocenení nehnuteľností, t.j. určenie ceny v znaleckom posudku vypracovanom na objednávku žalobcov O.. P. oproti určenie ceny žalovaným, mal vysvetlený svedeckou výpoveďou O.. U., pričom poukázal na to, že dohodnutá kúpna cena bola napokon nižšia ako cena určená v znaleckom posudku. V súvislosti s posudzovaním právneho úkonu z hľadiska neplatnosti podľa § 49a Občianskeho zákonníka poukázal na to, že žalobcovia podali žalobu až v roku 2012, hoci vady bytu sa prejavili v roku 2004 a o existencii znaleckého posudku vypracovaného znalcom O.. P., v ktorom boli konštatované vady domu (na objednávku žalovaného v r. 2000) sa museli dozvedieť najneskôr 17.4.2009 a tiež na to, že v inom súdnom konaní bola súdom znížená kúpna cena z dôvodu zistených väd. Vyvodil, že žalobcovia nepreukázali zámerné zatajenie existencie väd nehnuteľnosti, predovšetkým s poukazom na obsah kúpnej zmluvy, v ktorej sa uvádza, že predmetné nehnuteľnosti sú popísané v znaleckom posudku vypracovanom O.. U., že stav nehnuteľnosti je žalobcom známy z osobnej obhliadky a v tomto stave ju aj kupujú. Tiež poukázal na to, že žalobcovia mali možnosť dôkladne sa oboznámiť so stavom nehnuteľnosti, pričom išlo o zjavné vady, viditeľné voľným okom. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (ďalej len „O.s.p.“), avšak úspešnému žalovanému nepriznal nárok na náhradu trov konania, nakoľko si náhradu neuplatnil.

3. Proti rozhodnutiu podali v zákonnej lehote odvolanie žalobcovia 1/ a 2/ z dôvodu, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a napadnuté rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedli, že z charakteru, závažnosti a rozsahu väd bolo zrejmé, že o ich existencii a zásadnej povahe žalovaný vedel už pred uzavretím kúpnej zmluvy a na ne žalobcov neupozornil. Dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy charakterizovali tak, že žalovaný ich uviedol do omylu ohľadne stavu bytu a garáže. Podľa ich názoru bolo konanie žalovaného v rozpore s dobrými mravmi. Dôkazom tohto úmyselného konania žalovaného je podľa ich názoru korešpondencia medzi zhotoviteľom stavby a žalovaným a znalecký posudok O.. P., v ktorom boli konštatované podstatné a neodstrániteľné vady. V odvolaní ďalej tvrdili, že nejde o vady, ktoré by plne zohľadňoval rozsudok súdu v inej veci, nakoľko v tomto konaní ani neboli zistené vady, ktoré sú obsahom znaleckého posudku O.. P.. Poukázali na to, že vady konštatované v znaleckom posudku O.. P. neboli odstránené, pričom o predmetných vadách mal vedomosť zamestnanec žalovaného a ide o skryté vady, na ktoré ich žalovaný neupozornil. Na základe uvedeného žiadali rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť tak, aby odvolací súd žalobe vyhovel alebo zrušil napadnuté rozhodnutie a vec vrátil na ďalšie konanie.

4. Žalovaný sa k odvolaniu žalobcov vyjadril v podaní doručenom prvoinštančnému súdu dňa 11.7.2013, v ktorom uviedol, že sa plne stotožňuje s rozhodnutím súdu prvej inštancie. Poukázal na to, že nehnuteľnosť nikdy nepredával ako bezvadnú, pričom na vady boli žalobcovia upozornení znaleckým posudkom vypracovaným O.. U.. Ďalej uviedol, že nejde o vady neodstrániteľné, čo vyplýva aj zo znaleckého posudku O.. P., pritom žalobcovia o vadách vedeli aj zo znaleckého posudku vypracovaného O.. P., ktorý si dali vypracovať na cenu nehnuteľnosti. Podľa jeho názoru nemožno vyvodiť nečestný postoj žalovaného pri predaji nehnuteľnosti, a to s ohľadom na značný záujem žalobcov nehnuteľnosť kúpiť napriek tomu, že prvotne navrhnutá cena bola podstatne nižšia. Konanie žalobcov považoval za účelové s cieľom oddialiť exekúciu. Z uvedených dôvodov žiadal napadnutý rozsudok v celom rozsahu potvrdiť.

5. Odvolací súd preskúmal vec, v ktorej je viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 ods. 1 zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcov nie je podané dôvodne.

6. Odvolací súd nariadil na prejednanie odvolania pojednávanie na deň 8.2.2017, ktoré bolo odročené na žiadosť právneho zástupcu žalobcov 1/ a 2/. Následne nariadil pojednávanie na deň 12.4.2017, ktoré odročil z dôvodu preverenia informácie poskytnutej právnym zástupcom žalobcov 1/ a 2/ o tom, že na majetok žalobcu 1/ je vedený konkurz. Odvolací súd zistil na základe uznesenia Okresného súdu Bratislava I zo dňa 14.11.2014, č.k. 2K/34/2014-97 (právoplatné dňa 11.12.2014), že na majetok žalobcu 1/ bol vyhlásený konkurz a do funkcie správcu ustanovená D.. T. U.. Následne odvolací súd oznámil stranám sporu, že konanie je prerušené podľa § 47 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze

a reštrukturalizácii a vyzval dňa 4.7.2017 správcu, aby písomne oznámil, či v uvedenej veci navrhuje pokračovať v konaní. Správca konkurznej podstaty úpadcu dňa 17.6.2019 doručil odvolaciemu súdu návrh na pokračovanie v konaní, čím sa stal v súlade s § 47 ods. 4 zákona č. 7/2005 Z.z. účastníkom konania namiesto úpadcu. Odvolací súd nariadil pojednávanie na deň 31.7.2019. Zároveň nevyhovел žiadosti právneho zástupcu žalobcu 2/ o odročenie pojednávania z dôvodu, že neboli splnené podmienky pre odročenie pojednávania v zmysle § 183 ods. 2 a 3 C.s.p. Na pojednávaní zopakoval a doplnil dokazovanie, keď si v rámci odvolacieho konania vyžiadal z Okresného súdu Bratislava III rozsudok zo dňa 10.3.2008, č.k. 43C/196/2007-100 v spojení s rozhodnutím odvolacieho súdu - uznesením Krajského súdu v Bratislave zo dňa 27.1.2009, č.k. 5Co/303/2008-121 a uznesenie Okresného súdu Bratislava III zo dňa 12.4.2011, č.k. 28C/45/2009-113, ktorým bol zamietnutý návrh žalobcov na obnovu konania.

7. Odvolací súd na základe uvedeného dokazovania zistil, že Okresný súd Bratislava III v konaní č.k. 43C/196/2007 rozhodoval v právnej veci žalobcu: KOOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group proti žalovaným: 1/ H. M. I. X/ I. M. o zaplatenie 3 900 000 Sk s príslušenstvom titulom doplatenia kúpnej ceny na základe kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, t.j. kúpnej zmluvy, ktorej určenie neplatnosti je predmetom tohto konania. Okresný súd vyvodil, že sporové strany uzatvorili platnú kúpnu zmluvu, na základe ktorej boli žalovaní povinní zaplatiť kúpnu cenu 4 500 000 Sk, pričom zaplatili iba 600 000 Sk. Po vykonanom dokazovaní (aj znaleckým dokazovaním) mal preukázané, že dodatočne po uzavretí kúpnej zmluvy vyšli najavo vady predávanej nehnuteľnosti, ktoré žalovaní vytkli žalobcovi v zákonom stanovenej lehote, pričom náklady na odstránenie predmetných väd boli vyčíslené sumou 308 168 Sk. S poukazom na objektívnu zodpovednosť predávajúceho za vady nehnuteľnosti, na ktoré neupozornil kupujúceho, znížil povinnosť žalovaných zaplatiť doplatok kúpnej ceny o sumu primeranej zľavy z kúpnej ceny. Rozhodol teda, že žalovaní sú povinní zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne 3 591 832 Sk spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,5% ročne zo sumy 2 191 832 Sk od 1.3.2007 do zaplatenia, a že sú povinní nahradiť žalobcovi trovy konania vo výške 215 514 Sk do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia. Vo zvyšku žalobu zamietol. Krajský súd v Bratislave ako odvolací súd uznesením zo dňa 27.1.2009, č.k. 5Co/303/2008-121 tento rozsudok v napadnutej časti týkajúcej sa úrokov z omeškania potvrdil a v časti týkajúcej sa náhrady trov konania zmenil tak, že zaviazal žalovaných k náhrade trov konania žalobcu vo výške 196 981,20 Sk. Okresný súd Bratislava III uznesením zo dňa 12.4.2011, č.k. 28C/45/2009-113 zamietol návrh žalovaných 1/ a 2/ na pripustenie obnovy konania vedeného na Okresnom súde Bratislava III sp.zn. 43C/196/2007 a priznal žalobcovi náhradu trov konania vo výške 1 598,96 eur. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 12.3.2012 v spojení s uznesením Krajského súdu v Bratislave č.k. 6Co/24/2012-129 zo dňa 26.1.2012.

8. V prejednávanej veci z obsahu súdneho spisu vyplýva, že žalobcovia 1/ a 2/ sa žalobou podanou na súd prvej inštancie dňa 1.2.2012 domáhali určenia absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 15.12.2003 medzi nimi ako kupujúcimi a žalovanou ako predávajúcou, predmetom ktorej bol prevod vlastníctva bytu a garáže, podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a príslušeným pozemkom, špecifikovaných v bode 2. tohto rozhodnutia.

9. Odvolací súd ako prvoradé konštatuje, že v prejednávanej veci súd prvej inštancie postupoval v konaní a pri rozhodovaní s použitím ustanovení Občianskeho súdneho poriadku v znení účinnom do 30.6.2016. O odvolaní žalobcov rozhodoval odvolací súd po nadobudnutí účinnosti zák.č. 160/2015 Z.z..

10. Podľa § 470 ods. 1 C.s.p. ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

11. Podľa § 470 ods. 2 C.s.p. právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Ak sa tento zákon použije na konania začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatňovať ustanovenia tohto zákona o predbežnom prejednaní veci, popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentracii konania, ak by boli v neprospech strany.

12. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

13. 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 pohnútke nerobí právny úkon neplatným.

14. Odvolací súd v prejednávanej veci dospel k záveru, že súd prvej inštancie postupoval správne, ak vyvodil, že v konaní nebolo preukázané také konanie žalovaného, ktoré by bolo možné charakterizovať ako rozporné s dobrými mravmi, rovnako nebol preukázaný ani iný dôvod neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy. Zhodne s názorom prvoinštančného súdu možno konštatovať, že žalobcovia nemôžu argumentovať tým, že žalovaný im zatajil stav nehnuteľností, keď ich neoboznámil s výsledkami znaleckého posudku O.. P., keďže v kúpnej zmluve je odkaz na znalecký posudok O.. U., v ktorom je uvedené, že budova vykazuje znaky porúch a zároveň bola vykonaná obhliadka nehnuteľnosti, čo je uvedené v zmluve. Rovnako nemožno za dôvodnú považovať argumentáciu žalobcov, týkajúcu sa rozdielnosti ceny nehnuteľností stanovenej v znaleckom posudku O.. U. (1 037 030 Sk) a v znaleckom posudku O.. P. (5 235 542,83 Sk), keďže v znaleckých posudkoch bola použitá iná právna úprava pri stanovení ceny, s tým, že v kúpnej zmluve bola dohodnutá cena nehnuteľnosti 4 500 000 Sk, teda nižšia ako ju stanovil znalec na objednávku žalobcu 1/, ktorú mimochodom stanovil podľa správnej a vtedy účinnej vyhlášky.

15. Z dokazovania vykonaného prvoinštančným súdom ako aj z doplneného dokazovania odvolacím súdom vyplýva, že žalobcovia si uplatnili zľavu z kúpnej ceny v konaní o zaplatenie kúpnej ceny (pred Okresným súdom Bratislava III, sp.zn.43C/196/2007), o ktorú sumu (308 168 Sk) bola znížená ich povinnosť zaplatiť žalovanému kúpnu cenu. V tejto súvislosti je potrebné upriamiť pozornosť aj na skutočnosť, že vady nehnuteľnosti mimo tých, ktoré boli uplatnené v súdnom konaní č.k. 43C/196/2007 a týkali sa pivnice a garáže, žalobcovia riadnym spôsobom nešpecifikovali v žalobe, nikdy ich kvalifikovaným spôsobom neuplatnili u žalovaného a zdokladovali ich iba niekoľkými fotografiami. Za danej situácie potom nemožno vyvodiť, že konanie žalovaného bolo rozporné s dobrými mravmi, keď ani nie je zrejmé, o aké vady sa jedná a či vôbec majú súvislosť s poruchami stavby vyslovenými v znaleckom posudku O.. P., na ktoré žalobcovia neustále odkazujú. Odvolací súd na základe zisteného skutkového stavu dospel k záveru, že konanie žalovaného vôbec nemožno podradiť pod konanie v rozpore s dobrými mravmi, keď v kúpnej zmluve je konštatovaný stav nehnuteľnosti s odkazom na znalecký posudok O.. U. a tiež s ohľadom na vykonanú obhliadku nehnuteľnosti. Je teda zrejmé, že konanie žalovaného, ktorý nezatajil vady nehnuteľnosti nebolo rozporné s dobrými mravmi a umožnilo žalobcom uplatniť si zľavu z kúpnej ceny nehnuteľnosti pri kvalifikovanom vytknutí jej vád, čo však nevyužili, resp. v obmedzenom rozsahu (v konaní pred Okresným súdom Bratislava III, sp.zn.43C/196/2007).

16. Na základe uvedeného odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 C.s.p. ako vecne a právne správne potvrdil.

17. O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol v súlade s § 255 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 262 ods. 1, 2 C.s.p. a § 396 ods. 1, 2 C.s.p.. a ich plnú náhradu priznal úspešnému žalovanému voči neúspešným žalobcom, s tým, že o výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie podľa § 262 ods. 2 po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktorý vydá súdny úradník.

18. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 C.s.p.).

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) 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 C.s.p.).

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

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 C.s.p.).