

Súd: Okresný súd Poprad  
Spisová značka: 18Cb/259/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8715210038  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 06. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Gavalierová  
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2019:8715210038.12

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Poprad v konaní pred sudkyňou JUDr. Marianou Gavalierovou v právnej veci žalobcu: Pneu Tatry, spol. s r.o., so sídlom Partizánska 688/9, 058 01 Poprad, IČO: 36 472 697, zast. Mgr. Stanislav Fekete, advokát, Nám. sv. Egídia 29/69, 058 01 Poprad, za účasti intervenienta na strane žalobcu ALPINA SK s.r.o., so sídlom Bajkalská 12985/9, 831 04 Bratislava, IČO: 36 823 538 proti žalovanému: Jiří Kříž Auto shop, so sídlom Družstevná 3568/33, 058 01 Poprad, IČO: 17 286 611, zast. JUDr. Jozef Madej, advokát, Laurinská č.3, 811 01 Bratislava, v konaní o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy s prísl. takto

### rozhodol:

- I. Súd žalobu zamietá.
- II. Súd priznáva žalovanému voči žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

#### 1. Predmet sporu a tvrdenia žalobcu a dôkazy žalobcu:

Žalobca žalobou zo dňa 18.08.2015 žiadal, aby súd určil, že odstúpenie žalovaného od kúpnej zmluvy zo dňa 15.4.2008 uzavretej medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovaným ako predávajúcim zo dňa 27.2.2009 je neplatné dôvodiac, že dňa 15.4.2008 bola uzatvorená kúpna zmluva, na základe ktorej bolo prevedené vlastnícke právo k nehnuteľnostiam: a) nebytový priestor č.4 - 2, nachádzajúci sa na prízemí stavby súpisné číslo 688 (Autoservis) umiestnenej na pozemku parcela reg. „C“ KN číslo XXXX/XX, XXXX/XX a XXXX/XX, zapísaný na LV č.XXXX, k.ú. Poprad, b) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti XXXXX/XXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach nebytového priestoru č. 4 - 2, nachádzajúceho sa na prízemí stavby súpisné číslo XXX (Autoservis), zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. Poprad. Dňa 27.2.2009 bolo oznámené žalobcovi, že sa od zmluvy odstupuje z dôvodu nezaplatenia zvyšku kúpnej ceny v dohodnutej lehote splatnosti. S odstúpením od zmluvy nie je možné súhlasiť nakoľko nie je dôvodné a rozsudkom Okresného súdu Poprad č.k. 12C/81/2010 súd žalobu o určenie vlastníckeho práva, ktorú podal žalovaný zamietol v spojení s rozsudkom Krajského súdu Prešov č.k. 19Co/10/2012 zo dňa 26.4.2012. Medzi stranami sporu došlo k dohode o zmene splatnosti kúpnej ceny a došlo k pristúpeniu záväzku žalovaného voči Slovenskej záručnej a rozvojovej banke a.s. a zvyšok kúpnej ceny bol zaplatený a na odstúpení od zmluvy nebol dôvod. Dňa 20.7.2015 bolo doručené rozhodnutie Okresného úradu Poprad č.k. I. z 10.7.2015, ktorým bolo konanie prerušené o zápise vlastníckych práv a povinností k nehnuteľnostiam. Žalobca nesúhlasil s odstúpením od kúpnej zmluvy, nakoľko za žalovaného vo vzťahu k banke bolo poskytnuté plnenie na základe ústnej dohody a došlo k pristúpeniu k záväzku a teda k neformálnej dohode o zmene splatnosti kúpnej zmluvy a odstúpenie od zmluvy nebolo dôvodné. Žalobca poukázal na dôkazy: výpis z obchodného registra žalobcu, živnostenského registra žalovaného, zmluva o prevode vlastníckeho práva nebytového priestoru LV:č.XXXX k.ú. Poprad, odstúpenie od zmluvy zo dňa 27.2.2009, rozsudok Okresného súdu Poprad 12C/81/2010-178.

2.V písomných vyjadreniach právny zástupca žalobcu poukázal na to, že nárok nie je premlčaný z dôvodu absolútnej neplatnosti a nie sú splnené podmienky pri relatívnej neplatnosti v zmysle §40a Občianskeho zákonníka. Poukázal na dôkazy: rozsudok NS SR 10SŽR171/2013, LV č.XXXX, k.ú. Poprad.

3.Na pojednávaní právny zástupca žalobcu uviedol, že odstúpenie od zmluvy je neplatné z dôvodu neuhradenia zvyšku kúpnej ceny a vzhľadom na rozhodnutie v konaní pred OS Poprad 12C/81/2010. Medzi účastníkmi kúpnej zmluvy došlo k dohode o zmene kúpnej ceny a to tak, že žalobca pristúpil k záväzku žalovaného voči Slovenskej záručnej a rozvojovej banke a.s. ako spoludlžník. Zvyšok kúpnej ceny bol do dňa doručenia odstúpenia od zmluvy zaplatený vo zvyšnej výške. Pokiaľ žalovaný odstúpil od kúpnej zmluvy mal za to, že odstúpenie je dôvodné a bol povinný vrátiť kúpnu cenu žalobcovi k čomu nedošlo. Domáhanie sa zápisu vlastníckych práv v prospech žalovaného k predmetným nehnuteľnostiam je v rozpore s dobrými mravmi. Dňa 20.7.2015 bolo žalobcovi doručené rozhodnutie Okresného úradu Poprad, ktorým bolo konanie prerušené o zápise vlastníckych práv a bol vyzvaný, aby doručil dôkaz o tom, že je vedené konanie na OS Poprad o neplatnosť odstúpenia od zmluvy medzi žalobcom a žalovaným. V opačnom prípade by Okresný úrad Poprad vykonal v prospech žalovaného zápis vlastníckeho práva. Ďalej na pojednávaní právny zástupca žalobcu uviedol, že v odstúpení od zmluvy nie je riadne špecifikovaná dlžná suma a nie je riadne skutkovo vymedzený dôvod odstúpenia a preto je absolútne neplatný. Krátko po uzavretí kúpnej zmluvy zo dňa 15.4.2008 došlo medzi účastníkmi konania k ústnej dohode o zmene splatnosti kúpnej ceny, ktorá spočívala v tom, že žalobca má prevziať namiesto žalovaného záväzok voči Štátnemu fondu rozvoja bývania a týmto splatiť zvyšnú kúpnu cenu, čo preukazujú jednotlivé splátky úveru, čo poukazuje aj výpoveď svedka p. Krajčíčka v konaní 12C/81/2010 na OS Poprad. Zmeny v úverovej zmluve boli urobené jednoznačne s vedomím a súhlasom žalovaného, s ktorým banka riadne rokovala. Túto neformálnu dohodu o zmene splatnosti kúpnej ceny a spôsob jej splácania preukazuje aj žiadosť oboch účastníkov konania adresovaná banke, ktorej predmetom bolo prevedenie úveru z titulu úverovej zmluvy zo žalovaného na žalobcu a teda došlo k zmene pôvodnej zmluvy. V priebehu trestného konania konateľka žalobcu uvádzala tie isté skutočnosti vo vzťahu k okolnostiam kúpnej zmluvy ako sa týkajú neskoršieho odstúpenia.

4.Žalobca na pojednávaní uviedol, že žalovaný odstúpil od zmluvy a úver, ktorý nesplácal mal prejsť na žalobcu a bola odkúpená budova a za neho sa splácal asi 1,5 roka úver a všetky nedoplatky a to Záručnej a rozvojovej banke a.s. Keď sa mal celý úver previesť tak žalovaný neprišiel do banky a odmietol to podpísať a ak by banka zrušila časť budovy tak by nasledoval súdny spor o uvedenú budovu a následne zaslal odstúpenie od zmluvy. Momentálny stav na LV je, že v časti 2. je vlastníkom žalobca a časť bola predaná na dražbe ALPINE SK s.r.o. a táto budova sa prenajala spoločnosti ALPINA SK s.r.o., ktorá tam vykonáva činnosť. Bolo nutné vyplatiť všetky dlhy za žalovaného, lebo inak by banka nesúhlasila s prevodom a bolo dohodnuté, že keď sa nehnuteľnosť neprevedie tak sa bude splácať úver za žalovaného a malo dôjsť k zmene dlžníka úverového vzťahu ohľadne nehnuteľnosti a riešilo sa to 3 mesiace po uzavretí kúpnej zmluvy. Úver sa prestal splácať, keďže nebola šanca, že sa prevedie nehnuteľnosť. To, že sa bude splácať úver za žalovaného a uskutoční sa zmena úverového dlžníka bolo dohodnuté ústne.

5.V písomných vyjadreniach intervenient uviedol, že kúpnu zmluvu zo dňa 25.6.2012 boli odkúpené od žalobcu tie isté nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom sporu a bola zaplatená dohodnutá kúpna cena vo výške 100 000,- EUR a technicky došlo k zhodnoteniu nehnuteľností pri prevádzke č. 1 v hodnote 125 390,- EUR a pri prevádzke č. 2. v hodnote 100 000,- EUR. Po podaní návrhu na vklad nedošlo k zápisu vlastníctva v prospech spoločnosti ALPINA SK, s.r.o., z dôvodu uvedeného súdneho sporu a preto je naliehavý právny záujem na tom, aby súd konštatoval, že odstúpenie od zmluvy je neplatné, pretože do predmetnej nehnuteľnosti sa investovalo a zaplatilo sa 100 000,- EUR. Odstúpením od zmluvy by mala byť zmluva zrušená v zmysle § 457 Občianskeho zákonníka a by malo dôjsť k vráteniu vzájomného plnenia. Dôvod na odstúpenie nebol, pretože zvyšok kúpnej ceny zo strany žalobcu do dňa odstúpenia od kúpnej ceny bol zaplatený. V danom prípade nemohlo dôjsť k premlčaniu, pretože nejde o dôvod relatívnej neplatnosti a taktiež absolútna neplatnosť. Celkovo obdržal žalovaný 1 563 128,- Sk a vrátenie nehnuteľnosti žalovanému sa prieči dobrým mravom a nevzťahuje sa námietka premlčania. Intervenient pripojil k spisu kúpnu zmluvu zo dňa 25.6.2012 a kópie spisu 12C/81/2010. Intervenient na pojednávaní poukázal na to, že v dobrej viere kúpil nehnuteľnosti od žalobcu a v deň podpisu kúpnej zmluvy nebola

žiadna poznámka na liste vlastníctva ani žiadne obmedzenie. Časť nehnuteľnosti bola kúpená v rámci dražby a to časť č. 1 a časť č. 2 bola kúpená od žalobcu, ktorá sa zrekonštruovala a zaplatila sa kúpna cena. Intervenient poukázal na dôkazy: notárska zápisnica N1806/2012 zo dňa 18.6.2012, oznámenie o dražbe zn.421/2012.

#### 6. Vyjadrenie žalovaného a prostriedky procesnej obrany žalovaného:

V písomných vyjadreniach právny zástupca žalovaného vzniesol námietku premlčania z dôvodu, že uplynula 3 ročná lehota na plnenie odo dňa keď sa právo mohlo vykonať prvý raz a to 28.2.2009 a lehota uplynula 28.2.2012 a ak by sa na to vzťahoval obchodný zákonník taktiež by už uplynula 4 ročná premlčacia lehota dňom 28.2.2013. Okresný súd Poprad v rozhodnutí 12C/81/2010 zo dňa 13.1.2011 v spojení s potvrdzujúcim rozhodnutím Krajského súdu v Prešove č.k. 19Co/10/2012 konštatoval, že žalobca nezaplatil riadne a včas kúpnu cenu podľa pôvodnej dohody a nepreukázal zmenu platobných podmienok a teda odstúpenie od zmluvy je platné. Žalovaný splnil hmotnoprávne predpoklady na odstúpenie od zmluvy v zmysle článku VI. bod 3 kúpnej zmluvy zo dňa 15.4.2008. Žiadosť o prevedenie zmluvy o úvere bez jej datovania a konkretizovania sumy na zmenu zmluvy pre jej neurčitosť nemožno považovať za platný právny úkon. Žalobca nezaplatil včas kúpnu cenu podľa pôvodnej dohody a nebola preukázaná zmena splatnosti ceny.

7. Právny zástupca žalovaného na pojednávaniach poukázal na to, že odstúpenie od zmluvy je platné čo potvrdil aj rozhodnutím Krajský súd v Prešove v odôvodnení svojho rozhodnutia a bola riadne uvedená kúpna cena za nehnuteľnosť a ak žalobca tvrdil, že došlo k zmene záväzku vo vzťahu k úhrade kúpnej ceny nepredložil žiaden dôkaz o tejto skutočnosti a na daný vzťah sa vzťahuje Občiansky zákonník týkajúci sa odstúpenia od zmluvy. Intervenient nemôže vedieť, že kúpna cena bola uhradená riadne, keďže mala byť uhrádzaná žalovaným. Kúpnu zmluvu podpisovala p. N. a žalobca uhradil celkovo 500 000,- SK pri podpise zmluvy. Zo strany žalovaného bolo učinené len 1 odstúpenie od zmluvy dňa 27.2.2009 a žiadne iné odstúpenie nebolo. Neexistovala žiadna ústna ani písomná dohoda, že žalobca bude splácať nejaký úver za žalovaného. Ani tá časť úveru, ktorý splácal žalobca nepokryje kúpnu cenu a tým nedošlo k úhrade kúpnej ceny v zmysle zmluvy. Žalobca neunesol dôkazné bremeno, nepredložil dôkaz o uzavretí dohody o dodatku ku kúpnej zmluvy ohľadne splatnosti kúpnej ceny a ani dôkaz o existencii pristúpenia žalobcu k záväzku voči Slovenskej záručnej a rozvojovej banke a.s.

8. Žalovaný na pojednávaniach poukázal na to, že bola riadne odpredaná nehnuteľnosť a kúpna cena nebola zaplatená a po podaní odstúpenia od zmluvy neboli žiadne námietky až do roku 2015, kedy bola podaná žaloba. Žalobca od roku 2008 poberá nájomné. Dražba bola vykonaná podvodným spôsobom a intervenient vedel, že prebieha súdny spor a napriek tomu kúpil uvedenú nehnuteľnosť. Polovica nehnuteľnosti bola predaná žalobcovi a on ju predal spoločnosti ALPINA s.r.o., za 100 000,- EUR a žalobca je dodnes v prenájme u spoločnosti ALPINA s.r.o. Zmluva bola riadne uzavretá a aj odstúpenie od zmluvy riadne doručené. Žiadna dohoda medzi bankou a žalobcom nebola podpísaná. Žalobca mal vyplatiť pri podpise 4 260 000,- Sk a mal zaplatiť cenu za nehnuteľnosť v časti žalovanému a banke zvyšok. Vlastníkom nehnuteľnosti v tomto čase v polovici je žalobca. Žalobca bol v prenájme 11 rokov uvedenej nehnuteľnosti a vedel o pomeroch uvedenej nehnuteľnosti a to, že je na nehnuteľnosť úver. Žalobca disponuje s budovou a je jej vlastníkom od roku 2009. Žalobca nepreukázal, žeby medzi stranami sporu došlo k zmene splatnosti kúpnej ceny tak, že pristúpil k záväzku voči Slovenskej záručnej banke a.s. ako spoludlžník a zaviazal sa platiť za žalovaného jeho záväzky a nepreukázal zaplatenie zvyšnej kúpnej ceny. V rozhodnutí Okresného súdu Poprad 12C/81/2010 súd konštatoval, že písomnosť predložená žalobcom je bez datovania a bez konkretizácie a bez odkazu na samotnú kúpnu zmluvu adresovanú banke a pre jej neurčitosť nemožno ju pokladať za právny úkon a teda odstúpenie od zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny bolo platné a bolo právo žalovaného na odstúpenie od zmluvy. Okolnosti odstúpenia od zmluvy sa určili v kúpnej zmluve a tieto okolnosti nastali s určitým, zrozumiteľným a riadnym odôvodnením a bolo písomné odstúpenie od kúpnej zmluvy, ktoré bolo prevzaté žalobcom dňa 27.2.2009. Určenie neplatnosti odkúpenia od zmluvy je majetkové právo, ktoré sa premlčuje podľa §101 Občianskeho zákonníka po 3 rokoch odkedy sa o nich žalobca dozvedel. Otázka relatívnej prípadne absolútnej neplatnosti je bezpredmetná. Platnosť právneho úkonu bola konštatovaná súdom a odstúpenie od zmluvy bolo účinné od okamihu jej doručenia žalobcovi. Žalobca mal právo napadnúť platnosť tohto odstúpenia vo všeobecnej premlčacej dobe bez ohľadu na to, či samotné odstúpenie od zmluvy trpí alebo netrpí relatívnou alebo absolútnou neplatnosťou.

9. Posúdenie podstatných skutkových tvrdení a argumentov strán:

Medzi žalobcom a žalovaným bola uzavretá zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru dňa 15.4.2008. Žalovaný od zmluvy odstúpil z dôvodu neuhradenia zvyšku kúpnej ceny a doručil to žalobcovi dňa 27.2.2009 a vzniesol v konaní námietku premlčania. Žalobca nesúhlasil s odstúpením od zmluvy a plnil banke plnenia bez uzavretia písomného dodatku k zmluve.

10. Dôkazy a ich vyhodnotenie:

Súd vykonal dôkazy a to: výsluch žalobcov, právneho zástupcu žalobcu, žalovaného, právneho zástupcu žalovaného a intervenienta a listinnými dôkazmi výpis z obchodného registra žalobcu, živnostenského registra žalovaného, zmluva o prevode vlastníckeho práva nebytového priestoru LV:č.XXXX k.ú. Poprad, odstúpenie od zmluvy zo dňa 27.2.2009, rozsudok Okresného súdu Poprad 12C/81/2010-178, trestný spis OS Poprad 4T/87/2013, 6T/63/2012, notárska zápisnica N1806/2012 zo dňa 18.6.2012, oznámenie o dražbe zn.421/2012.

11. Súd vychádzal pri hodnotení v ich vzájomnej súvislosti z listinných dôkazov, ktoré boli navrhnuté, predložené a ďalšie dôkazy strany nenavrholi a súd považoval nárok žalobcu za nedôvodný a nepreukázaný.

12. Podľa článku VI. bod 3 Kúpnej zmluvy zo dňa 15.4.2008 v prípade, že kupujúci nezaplatí zvyšok dohodnutej kúpnej ceny v dohodnutej lehote splatnosť, môže predávajúci od tejto kúpnej zmluvy odstúpiť, pokiaľ sa účastníci nedohodnú na predĺžení lehoty splatnosti kúpnej ceny.

13. Podľa §101 Občianskeho zákonníka pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

14. Podľa §37 ods.1 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

15. Podľa §40 ods.2 Občianskeho zákonníka písomne uzavretá dohoda sa môže zmeniť alebo zrušiť iba písomne.

16. Podľa §48 ods.1,2 Občianskeho zákonníka od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

(2) odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

17. Podľa §457 Občianskeho zákonníka ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

18. Právne posúdenie veci:

Súd posúdil žalobu ako nedôvodnú, nakoľko sa stotožnil s názorom žalovaného, že nárok je premlčaný a v danom prípade sa zmluvný vzťah riadil ustanoveniami Občianskeho zákonníka, a žalobca z dôvodu doručenia odstúpenia od zmluvy 27.2.2009 mohol uplatniť si svoj nárok včas v 3 ročnej zákonnej lehote, pričom žaloba bola podaná 18.8.2015. Čo sa týka dôvodov neplatnosti odstúpenia od zmluvy, tak súd vzhľadom na výsledky dokazovania dospel k záveru, že právny názor ohľadne platnosti odstúpenia od zmluvy bol už vyslovený v rozhodnutí Okresného súdu Poprad 12C/81/2010 zo dňa 3.11.2011 v spojení s rozhodnutím KS Prešov č.k. 19Co/10/2012 zo dňa 26.4.2012. Súd je toho názoru, že nedošlo k dohode o zmene splatnosti kúpnej ceny a spôsobu jej splácania, a v danom prípade sa pri akejkoľvek zmene vyžaduje písomná forma právneho úkonu. Odstúpenie od zmluvy bolo zo strany žalovaného riadne skutkovo vymedzené a teda nemožno sa stotožniť s tvrdeniami, že ide o absolútne neplatný právny úkon a preto súd vzhľadom na premlčanie nároku a ďalších dôvodov vyššie uvedených považuje žalobu za nedôvodnú a nepreukázanú a preto v celosti žalobu zamietol.

19. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods.1 a priznal žalovanému náhradu trov konania v pomere 100% ako úspešnému v konaní.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní od doručenia rozsudku na tunajšom súde.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne /odvolacie dôvody/ a čoho sa odvolateľ domáha /odvolací návrh/.

Ak bola uložená povinnosť a povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.