

Súd: Okresný súd Košice II  
Spisová značka: 45C/109/2008  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7208223761  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 09. 2009  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr Andrea Galdunová  
ECLI: ECLI:SK:OSKE2:2009:7208223761.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice II sudkyňou JUDr. Andreou Galdunovu v právnej veci žalobcu L. H., F. X.X.XXXX, T. Z. XX, T., právne zast. D.. R. Š., advokátom so sídlom E. Š. X, T. proti žalovaným v 1. rade E.. I. Š., F.. XX.X.XXXX, T. P. X, P., 2. rade O.. D. R., F.. XX.X.XXXX, T. F. XX, P. právne zast. D.. E. D., I. J. J. C. F.. XX, P. v konaní o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy takto

### rozhodol:

Žalobu v celom rozsahu zamietla.

Vo vzťahu žalobkyne a žalovanej v 1. rade žalobkyňa nemá právo na náhradu trov konania a žalovanej v 1. rade náhradu trov konania nepriznáva.

Vo vzťahu žalobkyne a žalovaného v 2. rade žalobkyňa je p o v i n n á nahradiť žalovanému v 2. rade trovy konania v sume 2.457,72 eur na účet právneho zástupcu žalovaného v 2. rade do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 12.9.2008 domáhal určenia, že písomné odstúpenie od kúpnej zmluvy uzavretej dňa X.X.XXXX medzi žalovanými v 1. a 2. rade ako predávajúcimi a žalobcom ako kupujúcim predmetom ktorej bol prevod vlastníctva stavby súpisné Č.. XXXX, F. H. Č.. XXXX I. H. H.. Č.. XXXX I. XXXX, P. Ú. J., Z. P. - D., Z. P. O., W. F. A. Č.. XXXXX, správa katastra P.. Žalobu odôvodnil tým, že dňa X.X.XXXX došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, ktorej predmetom boli spomínané nehnuteľnosti pričom podľa čl.4 sa žalobca zaviazal zaplatiť kúpnu cenu vo výške X.XXX XXX,- Sk, z toho X.XXX XXX,- Sk z hypotekárneho úveru Z. T. J., I..J.. I. X.XXX XXX,- J. v hotovosti pri podpise zmluvy. Podľa bodu 4.4. bol dohodnutý termín splatnosti celej sumy do XX.X.XXXX a podľa čl. IX bod 9.6. predávajúci mali právo odstúpiť od zmluvy, ak kúpna cena nebude vyplatená v celosti do XX.X.XXXX. Dňa X.X.XXXX vyplatil žalobca zálohovú platbu v sume X.XXX XXX,- Sk v hotovosti a XX.X.XXXX poskytol ďalšiu zálohu v sume XXX XXX,- Sk. Dňa XX.X.XXXX T.ola podpísaná zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, ktorú podpísali žalovaní v 1. a 2. rade a v zmysle zmluvy o poskytnutí úveru bola žalovaným v 1. 2. rade vyplatená čiastka X.XXX XXX,- Sk ako hypotekárny úver a XXX.XXX,- Sk ako spotrebný úver. Žalovaný v 1. a 2. rade listom zo dňa XX.X.XXXX odstúpili od kúpnej zmluvy z dôvodu, že žalobkyňa nezaplatila kúpnu cenu v celosti do XX.X.XXXX a to napriek tomu, že svojim podpisom na zmluve o zriadení záložného práva umožnili poskytnutie úveru a doplatenie kúpnej ceny bankou aj po dohodnutom termíne teda po XX.X.XXXX, t.j. konkludentným konaním po dátume XX.X.XXXX prejavili vôľu v záväzkovo právno vzťahu pokračovať a neodstúpiť od neho podľa článku IX, bod 9.6. Rovnako za takéto konkludentné správanie žalobkyňa považovala prijatie splátky vo výške XXX.XXX,- Sk ktorú prijali dňa XX.X.XXXX čiže rovnako po dátume XX.X.XXXX.

Žalobkyňa dôvodila, že v čase odstúpenia od zmluvy dňa XX.X.XXXX nebola v omeškaní, keďže uhradila celú kúpnu cenu a taktiež žalovaní nemohli platne odstúpiť od zmluvy pre nesplnenie zákonného predpokladu v zmysle ust. § 517 Obč. zákonníka, keďže jej neposkytli dodatočnú primeranú lehotu na splnenie. Žalobkyňa má zato, že odstúpiť veriteľ môže až po uplynutí takejto ním určenej dodatočnej primeranej lehoty.

Žalobkyňa ďalej uvádzala, že žalovaní nepodali návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti z toho dôvodu žalobca nemohol disponovať listom vlastníctva a preto následne došlo bez jeho súhlasu a vedomia k vyplateniu úveru v dôsledku čoho došlo k zrušeniu záložného práva a predmetná nehnuteľnosť sa stala nezaťaženou, preto žalovaný v 2. rade s ňou môže voľne a rýchlo nakladať. Žalovaní v 1. a 2. rade medzi časom uzatvorili dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva v zmysle ktorej sa stal vlastníkom celej nehnuteľnosti žalovaný v 2. rade.

Podaním doručeným súdu dňa 14.10.2008 žalobkyňa navrhla aby súd pripustil zmenu žaloby v zmysle ktorej by určil neplatnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy, neplatnosť dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti zo dňa XX.X.XXXX uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2. rade a zároveň určil, že rozhodnutie Správy katastra Košice o povolení vkladu do katastra nehnuteľnosti zo dňa XX.X.XXXX Č..P.. R.-XXXXX/XXXX, ktorým sa stal odporca v 2. rade výlučným vlastníkom nehnuteľnosti je neplatné.

Okresný súd Košice II uznesením č.k. 45C/109/08-87 zo dňa 15.4.2009 nepripustil zmenu žaloby pričom toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 6.5.2009.

Žalovaní v 1. a 2. rade vo svojom písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 5.2.2009 uviedli, že žaloba je v celom rozsahu nedôvodná, pričom poukázali na skutočnosť, že žalobkyňa neuviedla všetky skutočnosti, keďže v žalobe nie je uvedené, že zálohu vo výške X.XXX XXX,- Sk, ktorú im vyplatila dňa X.X.XXXX hneď žiadala vrátiť, k čomu aj došlo a bolo o tom vystavené čestné prehlásenie na ktorom je úradne osvedčený podpis žalobkyne. Rovnako pri vyplácaní zálohy XXX.XXX,- Sk poskytnutej dňa XX.X.XXXX došlo v ten istý deň k vráteniu tejto zálohy o čom je rovnako spísané čestné prehlásenie. Vzhľadom na uvedené si žalobkyňa nespĺnila svoju povinnosť dohodnutú v kúpnej zmluve a to uhradiť kúpnu cenu v celosti do stanoveného dátumu a preto v zmysle čl. IX. odsek 6. žalovaným vzniklo právo od tejto zmluvy odstúpiť (pretože kúpna cena nebola v celosti vyplatená do XX.X.XXXX).

Žalovaní potvrdili, že obdržali sumu X.XXX XXX,- Sk vyplatenú Z. T. J., I..J.. prostredníctvom hypotekárneho úveru avšak po platnom odstúpení od kúpnej zmluvy a následnom vysporiadaní vzájomných vzťahov medzi žalovanými v 1. a 2. rade (dohodou o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva) žalovaný v 2. rade usporiadal aj vzťah voči Z. T. J., I..J., ktorej zabezpečovanú pohľadávku vyplatil a následne došlo k zániku záložného práva keďže banka s takýmto usporiadaním súhlasila.

Žalovaní ďalej uvádzali, že žalobkyňa nemá naliehavý právny záujem na požadovanom určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy ako podstatnú podmienku prípustnosti určovacej žaloby, nakoľko takouto žalobou nie je možné vyriešiť celý spor a prípadný vyhovujúci rozsudok by nebol zapísateľný v katastri nehnuteľnosti.

Podaním doručeným súdu dňa 8.9.2009 žalobkyňa reagovala na vyjadrenia žalovaných v tom zmysle, že dňa X.X.XXXX za prítomnosti H.. Q.a odovzdala žalovanému v 2. rade zálohu X.XXX XXX,- Sk a dňa XX.X.XXXX taktiež za prítomnosti H.. D. Q. odovzdala žalovanej v 1. rade a žalovanému v 2. rade druhú zálohu v XXX.XXX,- Sk pričom nie sú pravdivé tvrdenia, žeby tieto zálohy prevzala späť. Podpísala iba listiny, ktoré uvedenú skutočnosť potvrdzovali, pričom tieto listiny v podstate ani nečítala, verila H.. Q. a predávajúcemu O.. R.. Vo vzťahu k naliehavému právnomu záujmu žalobkyňa uviedla, že jej súčasné postavenie je neisté, preto má naliehavý právny záujem. Zároveň poukázala na ust. § 34 ods. 2 katastrálneho zákona v zmysle, ktoré ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, správa katastra vyznačí stav pred týmto právnom úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou, to platí aj vtedy ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzne pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania a svedka H.. D. Q. a oboznámením sa s listinnými dôkazmi: kúpnu zmluvou zo dňa X.X.XXXX, R. W. A. Č.. XXXXX, čestným prehlásením zo dňa X.X.XXXX o prevzatí zálohy, čestným prehlásením zo dňa X.X.XXXX o vrátení zálohy, čestným prehlásením zo dňa XX.X.XXXX o zaplatení časti kúpnej ceny, čestným prehlásením o vrátení zaplatenej časti kúpnej ceny zo dňa XX.X.XXXX, zmluvou o poskytnutí úveru, zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, návrhom na vklad záložného práva do katastra nehnuteľnosti, výpisom z účtu, odstúpením od kúpnej zmluvy zo dňa XX.X.XXXX žalovanej v 1. rade, odstúpením od kúpnej zmluvy zo dňa XX.X.XXXX žalovaného v 2. rade, uznesením KR PZ -Úradu justičnej a kriminálnej polície zo dňa X.X.XXXX, ponukou realitnej kancelárie B. S., výzvou na splnenie záväzku zo dňa XX.X.XXXX, R. F. J. W. W. C. X.X.XXXX, návrhom na výmaz záložného práva zo dňa XX.X.XXXX, obsahom pripojeného spisu Okresného súdu Košice II, sp. zn. XXC/XXX/XXXX a zistil tento skutkový stav veci:

Medzi účastníkmi konania nebolo sporné a vyplýva to aj z predloženej kúpnej zmluvy, že dňa X.X.XXXX došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy medzi predávajúcimi E.. I. Š. I. O.. D. R. I. P. L. H., ktorej predmetom boli nehnuteľnosti a to rodinný dom súpisné Č.. XXXX, F. H. Č.. XXXX a pozemky - parcelné č. XXXX I. XXXX W. F. A. Č.. XXXXX pre kat. územie Skladná, správa katastra P.. V zmysle čl. IV. predmetnej zmluvy sa účastníci zmluvného vzťahu dohodli na kúpnej cene vo výške X.XXX XXX,- Sk kde v zmysle čl. 4.2. kupujúca bola povinná uhradiť sumu X.XXX XXX,- Sk z hypotekárneho úveru s čím predávajúci výslovne súhlasili a zálohovú platbu v sume X.XXX XXX,- Sk v hotovosti pri podpise tejto zmluvy v zmysle bodu 4.4. účastníci zmluvy sa dohodli, že kúpna cena bude v celosti uhradená do XX.X.XXXX. V zmysle čl. IX, bod 9.6. predávajúci majú právo odstúpiť od zmluvy ak kúpna cena nebude vyplatená v celosti C. XX.X.XXXX. V zmysle bodu 9.2. zmeny a dodatky tejto kúpnej zmluvy je možné robiť len formou očíslovaných písomných dodatkov podpísanými všetkými zmluvnými stranami. Zo zmluvy ďalej vyplýva, že žalobkyňa túto zmluvu podpísala dňa 6.6.2006 a pravosť podpisu bola overená pracovníčkou poverenou notárkou D.. E. Š. R. T.. Žalovaní v 1. a 2. rade zmluvu podpísali dňa X.X.XXXX pričom ich podpisy boli overené dňa X.X.XXXX pracovníčkou poverenou notárkou D.. R. Z. R. P..

Z čestného prehlásenia zo dňa X.X.XXXX vyplýva, že žalovaní v 1. a 2. rade svojim vlastnoručným podpisom overeným u pracovníka povereného notárom D.. R. Z. C. X.X.XXXX potvrdili, že dňa X.X.XXXX prevzali zálohu v hotovosti vo výške X.XXX XXX,- J. na kúpu rodinného domu zapísaného na A. Č.. XXXXX od kupujúcej L. H..

Z čestného prehlásenia zo dňa X.X.XXXX vyplýva, že žalobkyňa L. H. potvrdila svojim vlastnoručným podpisom overeným u povereného pracovníka notárky D.. E. Š., Ž. C. X.X.XXXX prevzala sumu X.XXX XXX,- Sk v hotovosti ako vrátenú poskytnutú zálohu na kúpu nehnuteľnosti na ul. F. XX R. P..

Zo zmluvy o poskytnutí úveru na financovanie bývania uzatvorenej medzi Z. T. J., I..J.. a dlžníkom v 1. rade L. H., C. R. X. S. Q. W. C. XX.X.XXXX vyplýva, že došlo k poskytnutiu úveru za účelom nadobudnutia nehnuteľnosti zapísaných na LV č. XXXXX kde celková suma na financovanie je X.XXX XXX,- J. z čoho poskytnutý hypotekárny úver činí X.XXX XXX,- J. a poskytnutý spotrebný úver XXX XXX,- J.. Úver je zabezpečený záložným právom na predmetnú nehnuteľnosť. V zmysle čl. V, bod 1.1. d čerpanie úveru je podmienené predložením dokladu o zaplatení časti kúpnej ceny vo XXX.XXX,- J., ktorá tvorí rozdiel medzi kúpnu cenou a už zaplatenou časťou kúpnej ceny (uhradenej v hotovosti a z hypotekárneho a spotrebného úveru). Úver bude poukázaný na účet predávajúcich.

Zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti uzatvorenej dňa XX.X.XXXX R., Ž. E. Z. T. J. I..J.. a žalovanými v 1. a 2. rade ako záložcami došlo k uzatvoreniu zmluvy o zriadení záložného práva k predmetnej nehnuteľnosti na zabezpečenie pohľadávky: zmluvy o poskytnutí úveru na financovanie bývania poskytnutého dlžníkov O. L. H. I. Q. W.. Vklad do katastra nehnuteľnosti povolený dňa X.X.XXXX H. Č.. R.-XXXX/XXXX. Z výpisu z účtu Z. T.y vyplýva, že došlo k čerpaniu úveru vo výške X.XXX XXX,- J. C. XX.X.XXXX a vo výškL. XXX.XXX,- J. S. C. XX.X.XXXX.

Z čestného prehlásenia zo dňa XX.X.XXXX mal súd za preukázané, že dňa XX.X.XXXX došlo k prevzatí časti kúpnej ceny vo výške XXX.XXX,- Sk, ktorá tvorí rozdiel medzi celkovou kúpnu cenou nehnuteľnosti, zálohovou platbou vo výške X.XXX XXX,- J. a výškou hypotekárneho a spotrebného

úveru v sume X.XXX XXX,- J., ktorú prevzali žalovaní v 1. a 2. rade od žalobkyne L. H. čo potvrdili svojim vlastnoručným podpisom pričom k overeniu podpisu došlo pracovníčkou notárky D.. R. Z. C. XX.X.XXXX.

Z čestného prehlásenia zo dňa XX.X.XXXX mal súd za preukázané, že svojim vlastnoručným podpisom dňa XX.X.XXXX overeným u pracovníka povereného notárkou D.. R. Z. v Košiciach žalobkyňa L. H. potvrdila svoje čestné prehlásenie, že dňa XX.X.XXXX6 prevzala späť v hotovosti od žalovaných v 1. a 2. rade sumu XXX.XXX,- Sk, ktorá tvorí rozdiel medzi celkovou kúpnu cenou nehnuteľnosti poskytnutým úverom a zálohovou platbou X.XXX XXX,- Sk.

Medzi účastníkmi nebolo sporné, že žalobkyňa v 1. rade listom zo dňa XX.X.XXXX a rovnako žalovaný v 2. rade listom zo dňa XX.X.XXXX odstúpili každý osobitne od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa X.X.XXXX ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaných na LV Č.. XXXXX, kat. územie skladná, mestská časť P. - D., Z. P. O.. I. Q. H. Č.. O. Z. X.X. P. W., teda z dôvodu, že kupujúca v lehote do XX.X.XXXX nezaplatila kúpnu cenu v celosti. Uvedené skutočnosti vyplývajú aj z pripojených listinných dôkazov - odstúpení.

Z výzvy na splnenie záväzku a oznámenia o začatí výkonu záložného práva vyplýva, že Z. T. uvedeným podaním zo dňa XX.X.XXXX oznámila žalobkyňi, že jej strany došlo k porušeniu povinnosti vyplývajúcej z čl. V. bod 5.2. keď nedošlo k predloženiu aktuálneho listu vlastníctva na predmet zabezpečenia čím banka vyhlásila hypotekárny a spotrebný úver za splatný a vyzvala tak žalobkyňu na plnenie.

Z dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva vyplýva, že žalovaný v 1. a žalovaný v 2. rade uzatvorili dňa XX.X.XXXX dohodu v zmysle ktorej zrušili svoje podielové spoluvlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti a výlučným vlastníkom tejto nehnuteľnosti sa stal O.. D. R..

Z pripojeného spisu Okresného súdu Košice II sp. zn. XX/XXX/XXXX vyplýva, že žalobkyňa dňa XX.X.XXXX podala na Okresný súd Košice II návrh na nariadenie predbežného opatrenia pred začatím súdneho konania: na vydanie zákazu nakladať s nehnuteľným majetkom. Okresný súd Košice II uznesením č.k. XX/XXX/XXXX-XX W. C. XX.XX.XXXX návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol s odôvodnením, že žalobkyňa neosvedčila naliehavosť potreby dočasnej úpravy právnych pomerov účastníkov konania, nepreukázala aspoň pravdepodobnosť práva, ktoré má byť zabezpečené. Proti uzneseniu podala včas odvolanie žalobkyňa a Krajský súd v Košiciach pod č.k. XCo/XXX/XXXX - XX pripustil späťvzatie návrhu na nariadenie predbežného opatrenia voči žalovanej v 1. rade a potvrdil uznesenie vo vzťahu medzi žalobkyňou a žalovaným v 2. rade. Vo vzťahu k tvrdeniu žalobkyne, že odstúpenie žalovaných v 1. a 2. rade od kúpnej zmluvy je neplatné a že následne budú neplatné aj ďalšie právne úkony žalovaných t.j. dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva medzi žalovanými v 1. a 2. rade Krajský súd uviedol, že ak by predávajúci porušil zmluvnú povinnosť vyplývajúcu z kúpnej zmluvy podľa ktorej v katastri nehnuteľnosti nebolo vložené vlastnícke právo a tú istú nehnuteľnosť ďalšou zmluvou prevedie na iného, nemá toto porušenie za následok neplatnosť v poradí 2. kúpnej zmluvy v zmysle § 39 Obč. zákonníka (rozsudok NS SR 1Cdo/31/2000)- Ten kto bol dvojitém scudzením poškodený má nárok na náhradu vzniknutej škody podľa všeobecných ustanovení o zodpovednosti za škodu. Krajský súd ďalej dôvodil, že vklad do katastra nehnuteľnosti je konštitutívny úradný zápis, ktorý je výsledkom správneho rozhodnutia pričom právo k nehnuteľnosti, ktoré vzniklo rozhodnutím súdu o neplatnosti právneho úkonu sa do katastra nezapíše ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou.

Žalobkyňa vo svojej účastníckej výpovedi uviedla, že dňa 7.6.2006 došlo medzi ňou a žalovanými k uzatvoreniu kúpnej zmluvy tým spôsobom, že písomné vypracovanie zmluvy jej bolo doručené do Bratislavy kde sa v tom čase zdržiavala pričom ona túto zmluvu podpísala dňa X.X.XXXX u notárky kde zároveň bol overený aj jej podpis na čestnom prehlásení, ktorým potvrdila, že bola vrátená záloha vo výške X.XXX XXX,- Sk. Žalobkyňa uviedla, že to prehlásenie bolo vopred napísané, ona ho podpísala, keďže dôverovala predávajúcemu a p. Q., ktorý celú transakciu dojednával a ktorého splnomocnila na takéto úkony. Žalobkyňa ďalej uviedla, že ona osobne žiadnu hotovosť v sume X.XXXXXX,- J. ako zálohu kúpnej ceny nikdy neodovzdávala. Žalobkyňa ďalej uviedla, že predmetnú nehnuteľnosť mal záujem

najprv odkúpiť p. Q. respektíve jeho spoločnosť Q., avšak neskôr svoj zámer zmenil a ponúkol jej aby nehnuteľnosť odkúpila ona. Potom ako listiny podpísala tieto odovzdala p. J., ktorý ich osobne viezol do Košíc. Čo sa týka vyplácania hotovosti tu nevyplácala ona ale p. Q. z prostriedkov jeho firmy - stávkovej kancelárie Q.. S pánom R. sa osobne prvýkrát stretla dňa XX.X.XXXX kedy sa dostavila do Košíc za účelom podpísania zmluvy o poskytnutí úveru kedy predávajúci zároveň podpisovali zmluvy o zriadení záložného práva. Popri tom ako ona overovala podpis na zmluve o poskytnutí úveru zároveň došlo k overeniu podpisu na čestnom prehlásení, ktoré osvedčovalo, že je bola vrátená suma XXX.XXX,- J.k. Žalobkyňa ďalej uviedla, že sumu XXX.XXX,- J.k p. Q. vyplatil p. R. v bráne pod kanceláriou D.. D.. Následne došlo k podpisu dohody o vystavení zmenky z dôvodu, že úver nebol poskytnutý v dohodnutom čase ani vo výške, ktorá bola pôvodne dohodnutá. Žalobkyňa ďalej uviedla, že o uzavretia kúpnej zmluvy s p. R. naďalej komunikovala telefonicky, pričom nedošlo k prevodu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti, nakoľko predávajúci viazal tento prevod na vyplatenie čiastky XXX.XXX,- Sk na základe vyššie spomínanej dohody o vystavení zmenky čo mali byť úroky z omeškania. Žalobkyňa disponovala jedným výtlačkom originálu podpísanej kúpnej zmluvy. Približne po 2 rokoch sa dozvedela žalobkyňa, že úver bol vyhlásený za splatný, p. R. vyplatil požadovanú sumu a došlo k zrušeniu záložného práva potom, ako si vysporiadal vlastnícke právo so svojou sestrou. Približne po jednom roku jej bolo doručené odstúpenie od kúpnej zmluvy a spolu s výzvou, aby túto nehnuteľnosť vypratala. Potom ako bola žalobkyňa vyzvaná aby vysvetlila rozpor medzi obsahom jej výpovede na pojednávaní a obsahom písomného podania doručeného súdu dňa 8.9.2009 keď na pojednávaní uvádzala, že nebola osobne prítomná pri odovzdávaní platby X.XXX XXX,- J. oproti čomu v písomnom podaní uvádzala, že bola pri takomto odovzdávaní osobne prítomná. Žalobkyňa uvedené vysvetlila v tom zmysle, že ona takýmto spôsobom menila aj svoje vyjadrenie v rámci trestného konania pričom písomné vyjadrenie pre súd písal jej právny zástupca, ktorý v čase spisovania podania nemal vedomosť o zmene jej výpovede a preto vychádzal z jej pôvodného tvrdenia. Ďalej uviedla, že k zmene výpovede došlo z toho dôvodu pri prvej výpovedi si spietla vyplácanie prvej zálohovej platby vo výške X.XXX XXX,- J., s vyplácaním druhej platby vo výške XXX.XXX,- Sk a následne tento omyl opravila.

Žalovaný v 2. rade vo svojej účastníckej výpovedi aj v mene žalovanej v 1. rade potvrdil, že medzi žalovanými v 1. a 2. rade a žalobkyňou ako kupujúcou došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy za podmienok tak ako sú vyššie popísané. Zároveň uviedol, že nie je pravdivé tvrdenie žalobkyne, že došlo z jej strany k odovzdaniu hotovosti X.XXX XXX,- J., ktorá suma v skutočnosti odovzdaná nebola a doklad - čestné prehlásenie bolo podpísané iba z toho dôvodu, že takýto doklad bol potrebný pre potreby poskytnutia úveru zo strany Z. banky, teda pre banku bolo potrebné prezentovať a zdokladovať, že došlo k vyplateniu rozdielu medzi dohodnutou kúpnu cenou a poskytnutým hypotekárnym úverom. Bez takéhoto dokladu by úver poskytnutý úver nebol. Poukázal aj na rozpor medzi lehotami vyplývajúcimi z čestných prehlásení, keď čestné prehlásenie podpísované žalobkyňou o tom, že je bola vrátená poskytnutá záloha je zo dňa X.X.XXXX a naopak čestné prehlásenie osvedčujúce poskytnutie tejto zálohy žalovaným v 1. a 2. rade je až zo dňa X.X.XXXX teda k vráteniu zálohy by podľa toho malo dôjsť o deň skôr ako bola samotná záloha poskytnutá. Rovnako bolo požiadavkou banky aby suma XXX.XXX,- J. o ktorú mal byť poskytnutý nižší úver ako rozdiel medzi pôvodne plánovanou čiastkou úveru X.XXX XXX,- Sk a čiastkou, ktorá bola reálne schválená v sume X.XXX XXX,- J.. Aj v tomto prípade banka požadovala, aby predložený doklad o vyplatení tohto rozdielu predávajúcim v hotovosti. Žalovaný v 2. rade ďalej uviedol, že kúpna zmluva bola vyhotovená v 8 origináloch pričom on si ponechal 1 originál, rovnako žalovaná v 1. rade si ponechala 1 originál, k ostatným 6 originálom sa nevedel vyjadriť kde sa nachádzajú. Predávajúci dlhšie obdobie nevedeli kontaktovať kupujúcu pričom hneď nechceli pristúpiť k odstúpeniu od kúpnej zmluvy. Spočiatku sa domáhali plnenie na základe tejto zmluvy keď aj podali žalobu na Okresnom súde v Malackách na zaplatenie istiny X.XXX XXX,- J., čo je neuhradená časť kúpnej ceny vzhľadom na skutočnosť, že čiastka X.XXX XXX,- Sk bola zo strany Z. T. vyplatená. Zo strany predávajúcich došlo k podpísaniu zmluvy o záložnom práve z toho dôvodu, že mali záujem na predaji tejto nehnuteľnosti pričom tlak bol vyvíjaný aj zo strany rodiny. Z uvedeného dôvodu podpísali záložné zmluvy a s kupujúcou sa dohodli, že zvyšok kúpnej ceny teda hotovosť, ktorá nebola vyplatená bude vyplatená ihneď potom ako dôjde k vyplateniu úveru z banky. Takáto dohoda bola urobená iba ústne nie písomnou formou. Keďže nedošlo k vyplateniu zvyšku kúpnej ceny predávajúci sa obrátili na kataster so žiadosťou aby im tento oznámil v prípade ak bude podaný návrh na vklad vlastníckeho práva bez toho aby bola kúpna cena doplatená načo kataster reagoval odmietavo, že takéto informácie nepodáva. Taktiež zo strany polície bola reakcia na ich oznámenie podozrenia možnosti nezákonného

zavkladovania vlastníckeho práva taká, že sa majú na políciu obrátiť až v prípade ak reálne dôjde k takémuto konaniu.

Svedok H.. D. Q. vo svojej svedeckej výpovedi uviedol, že vo februári XXXX uzatvoril spoločnosti Q., J..S..Z.. ktorej bol konateľom so žalovanými v 1. a 2. rade kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k danej nehnuteľnosti avšak táto zmluva bola napokon zrušená nakoľko spoločnosť Q. F.emala dostatok finančných prostriedkov. Z uvedeného dôvodu sa dohodol so svojou neterou a zároveň zamestnankyňou - žalobkyňou, že nehnuteľnosť odkúpi ona keďže mala možnosť zabezpečiť si finančné prostriedky cestou úveru. Vypracovanie kúpnej zmluvy medzi žalobkyňou a žalovanými zabezpečil p. R. a zmluva bola podpisovaná v Košiciach u D.. Z.. Pri podpise zmluvy bol p. R., H.. Š. I. H.. H. ktorej podpis sa rovnako overoval v Košiciach u D.. Z.. Potvrdil, že v zmluve bola dohodnutá kupna cena X.XXX XXX,- J. z ktorej časť mala byť hradená v hotovosti a časť z úveru pričom výšku úveru Z. banka niekoľkokrát menila. K vyplácanej hotovosti uviedol, že čiastka X.XXX XXX,- J. bola vyplatená ešte vo februári XXXX od spoločnosti Q. z ktorej sumy čiastka X.XXX XXX,- Sk bola vyplatená v hotovosti a XXX.XXX,- Sk doručená priamo na účet v banke p. Š.. Ďalšia čiastka XXX.XXX,- Sk bola vyplatená pri podpise záložnej zmluvy v Košiciach v auguste XXXX. Rovnako ešte ďalšia čiastka XXX.XXX,- Sk bola vyplatená p. R. priamo z pokladne Q.. Na dotaz súdu svedok upresnil, že prostriedky, ktoré platil v mene spoločnosti Q. požičal p. H.. v priebehu výpovede svedok zmenil - opravil svoj prednes keď uviedol, že k podpisu zmluvy p. H. došlo v T. a to tak, že vyhotovenie kúpnej zmluvy dostala elektronickou poštou, overila podpis a následne rovnako elektronickou poštou táto kúpna zmluva bola doručovaná priamo D.. Z.j - notárke. Svedok potvrdil, že čestné prehlásenia boli robené iba fiktívne iba pre potreby banky. pričom suma XXX.XXX,- J., ktorá mala byť vyplácaná v auguste XXXX pri podpise záložnej zmluvy mala byť vyplatená ním v hotovosti v centrále spoločnosti Q. na F. Č.. XX R. P.. Pri podpise záložnej zmluvy boli zároveň podpisované čestné prehlásenia o vyplatení a vrátení čiastky XXX.XXX,- J. avšak opäť iba fiktívne keďže tento doklad potrebovala Z. T.. Na doplňujúcu otázku aby svedok presne uviedol kde bola vyplatená suma XXX.XXX,- J., svedok uvádzal, že túto čiastku vyplácal on pred hotelom J. H.ričom tam bola prítomná aj p. H.. Svedok nevedel vysvetliť dôvod pre ktorý bolo podpisované čestné prehlásenie aj o tom, že čiastka XXX.XXX,- Sk bola vrátená. O tejto skutočnosti podľa jeho tvrdenia nemal vedomosť. Svedok ďalej uviedol, že nemá k dispozícii žiadne listinné dôkazy, ktoré by osvedčovali vyplatenie čiastky X.XXX XXX,- Sk a XXX.XXX,- J.k, ktoré mali byť v hotovosti vyplatené od spoločnosti Q. žalovaným s odôvodnením, že všetky doklady odniesol a disponuje s nimi práve p. R.. Žalovaný v 2. rade potvrdil, že jemu a jeho sestre bola uhradená čiastka XXX.XXX,- J. od firmy Q., ktorá bola vyplatená pri podpise kúpnej zmluvy uzatváratej vo februári 2006 ako predávajúcimi a spoločnosťou Q. ako kupujúcou, pričom sa jednalo o zálohu, ktorá v prípade zrušenia zmluvy mala prepadnúť v ich prospech. Z tohto dôvodu táto čiastka nebola nimi vrátená. rovnako potvrdil, že im bola vyplatená čiastka X.XXX XXX,- Sk kde sa opäť jednalo o časť kúpnej ceny vyplývajúcej z kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi nimi a firmou Q.. Táto suma však bola v celosti vrátená svedkovi D.. Q.. H. Q. pri vrátení tejto čiastky podpísal čestné prehlásenie, že p. R. nemá žiadne záväzky voči Q., ktoré je uložené v spise Okresného súdu Košice II, sp. zn. 12C/171/2007, ktorý sa toho času nachádza na Krajskom súde v Košiciach.

Podľa ust. § 80 O.s.p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o osobnom stave (o rozvode, o neplatnosti manželstva, o určení, či tu manželstvo je alebo nie ne, o určení rodičovstva, o osvojení, o spôsobilosti na právne úkony, o vyhlásení za mŕtveho), o splnení povinnosti, ktorá vyplýva zo zákona, z právneho vzťahu alebo z porušenia práva, o určení či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Podľa ust. § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Zb.z. o katastri nehnuteľnosti v znení účinnom od 15.10.2008 ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, 10 ea) správa katastra vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou, to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

Podľa ust. § 159a Zákona č. 99/1963 Zb. O.s.p. v znení účinnom od 15.10.2008 výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre

osobu, ktorá nadobudla vecné právo k tejto nehnuteľnosti v čase, keď v katastri nehnuteľnosti bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní.

V danom prípade sa žalobkyňa domáhala určenia neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy v zmysle ust. § 80 písm. c) O.s.p. Nevyhnutným predpokladom pre úspešnosť takejto žaloby je preukázanie naliehavého právneho záujmu na takomto určení keď žalobkyňa zaťažuje dôkazné bremeno spočívajúce v povinnosti preukázať, že na určení práva (negatívnom) v čase rozhodovania súdu má naliehavý právny záujem. Súd tu poukazuje na ust. § 34 ods. 2 katastrálneho zákona v znení účinnom od 15.10.2008 v spojitosti s ust. § 159 a) O.s.p. v zmysle ktorých ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu správa katastra vyznačí stav pred týmto právnym úkonom, čo platí aj vtedy ak právo bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou, avšak iba pokiaľ je splnená aj druhá podmienka a to, že rozhodnutie súdu je záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. Výrok právoplatného rozsudku o neplatnosti právneho úkonu ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou je záväzný aj pre osobu, ktorá nadobudla vecné právo k tejto nehnuteľnosti v čase keď v katastri nehnuteľnosti bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní. V tomto prípade takáto poznámka o prebiehajúcim súdnom konaní v čase keď došlo k nakladaniu s nehnuteľnosťou (uzatvoreníu dohody o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva žalovaných v 1. a 2. rade) nebola v katastri nehnuteľnosti zapísaná, teda nie je splnená táto podmienka stanovená zákonom. Bez zápisu takejto poznámky nie je výrok rozsudku o určení neplatnosti právneho úkonu záväzný pre osobu, ktorá nadobudla právo k tejto nehnuteľnosti na základe ďalšieho právneho úkonu (dohodou o vypořiadaní podielového spoluvlastníctva) a preto nie je možné na základe rozsudku súdu o neplatnosti právneho úkonu vyznačiť stav pred týmto úkonom.

Súd zároveň poukazuje na tú skutočnosť, že aj v prípade, žeby prichádzalo do úvahy použitie ust. § 34 ods. 2 zákona o katastri nehnuteľnosti, v zmysle uvedeného ust. zákona by mal byť po vyslovení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy vyznačený stav pred týmto právnym úkonom, teda došlo by k vyznačeniu vlastníctva žalovaných v 1. a 2. rade keďže aj pred týmto úkonom boli v katastri nehnuteľností vyznačení ako vlastníci oni a nie žalobkyňa. Ani na základe vyhovujúceho rozsudku by teda nedošlo k zápisu vlastníctva na žalobkyňa a nedošlo by k odstráneniu stavu právnej neistoty žalobkyne. Vzhľadom na uvedené súd má zato že ani v prípade vyhovieia takémuto návrhu by sa neodstránila neistota v právnom postavení žalobkyne a bolo by potrebné domáhať sa určenia vlastníckeho práva žalobkyne.

Súd zároveň vychádzal z úvahy, že aj v prípade ak predávajúci poruší zmluvnú povinnosť vyplývajúcu z kúpnej zmluvy podľa ktorej v katastri nehnuteľnosti nebolo vložené vlastnícke právo a tú istú nehnuteľnosť ďalšou zmluvou prevedie na iného, nemá toto porušenie za následok neplatnosť v poradí druhej kúpnej zmluvy (rozsudok NS SR 1Cdo/31/2000) a ten kto bol dvojitým scudzením poškodený má nárok na náhradu vzniknutej škody podľa všeobecných ustanovení o zodpovednosti za škodu. Súd tu poukazuje na ust. Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 5Co 354/2008, ktorý okrem iných skutočností uvádza, že aj keď by žalovaní porušili zmluvnú povinnosť nevložili kúpnu zmluvu do katastra nehnuteľnosti a tá istá nehnuteľnosť dohodou o vypořiadaní podielového spoluvlastníctva prešla na žalovaného v 2. rade, uvedená skutočnosť by nemala za následok neplatnosť nasledujúceho právneho úkonu (dohody o vypořiadaní podielového spoluvlastníctva) a žalobkyňa ak bola dvojitým scudzením poškodená by mala nárok na náhradu vzniknutej škody.

S poukazom na citované ust. a vyššie uvádzané skutočnosti súd žalobu v celom rozsahu zamietol.

Súd zároveň uvádza, že aj v prípade ak by nebol splnený vyššie dôvod na zamietnutie žaloby (nedostatok naliehavého právneho záujmu) a bolo by potrebné skúmať vecnú stránku predmetu sporu súd by v tomto konkrétnom prípade považoval žalobu za nedôvodnú a rovnako by ju v celom rozsahu zamietol z nasledujúcich dôvodov.

Podľa ust. § 588 Obč. zákonníka z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

Podľa ust. § 48 ods. 1,2 Obč. zákonníka od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

Podľa ust. § 517 ods. 1 Obč. zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť, ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

Podľa ust. § 40 ods. 1,2 Obč. zákonníka ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný. Písomne uzavretá dohoda sa môže zmeniť alebo zrušiť iba písomne.

Podľa ust. § 497 Obč. zákonníka každý z účastníkov si môže vymeniť odstúpenie od zmluvy a dojednať pre ten prípad odstúpenie. Kto zmluvu splní aspoň sčasti alebo prijme hoci len čiastočné plnenie, nemôže už od zmluvy odstúpiť, ani keď poskytne odstupne.

V súlade s cit. zákonnými ust. súd má zato, že odstúpenie od zmluvy je jednostranný právny úkon adresovaný druhej zmluvnej strane, ktorým sa ruší zmluvný záväzkový vzťah pričom uvedený právny úkon nadobúda účinnosť okamihom kedy dôjde do dispozičnej sféry druhého subjektu. Jeho účinnosť nie je podmienená súhlasom druhého účastníka. V danom prípade žalobkyňa nepopierala, že jej bolo doručené odstúpenie od kúpnej zmluvy, preto súd skúmal iba či boli splnené podmienky za ktorých možno odstúpiť od tejto konkrétnej zmluvy. Súd tu poukazuje na skutočnosť, že od zmluvy je možné odstúpiť buď v prípade ak je to v zákone stanovené alebo v prípade ak je to medzi účastníkmi konania dohodnuté. Zákon upravuje právo odstúpiť od zmluvy a jedným z takýchto prípadov je právo odstúpiť od zmluvy ako sankcia za omeškanie dlžníka v zmysle ust. § 517 ods. 1 Obč. zákonníka. Súd sa tu stotožnil s názorom žalobkyne, že pre takýto prípad je potrebné aby bol naplnený zákonný predpoklad pre odstúpenie od zmluvy, ktorým je poskytnutie dodatočnej lehoty na zaplatenie kúpnej ceny zo strany predávajúcich kupujúcej. V danom prípade súd mal zato, že žalovaný v 1. a 2. rade nepreukázali, žeby žalobkyni poskytli dodatočne primeranú lehotu na plnenie keď sa súd nestotožnil s názorom žalovaných, že podanie žaloby na plnenie je takouto kvalifikovanou výzvou a to najmä s poukazom na skutočnosť, že v žalobe sa síce domáhali určenia povinnosti plniť, avšak nebola tam jednoznačne stanovená dodatočná lehota, v ktorej by žalobkyňa mala svoju povinnosť splniť. Rovnako súd nesúhlasí s názorom žalovaných, že už v samotnej zmluve je stanovená dodatočná lehota keď dohodnutá lehota splatnosti bola 15.6.2006 a právo odstúpiť od zmluvy vzniklo žalovaným až XX.X.XXXX. Takto vzniknutý časový priestor nie je možné považovať za kvalifikovanú výzvu na plnenie v zmysle ust. § 517 ods. 1 Obč. zákonníka.

Vzhľadom na uvedené súd má zato, že v tomto konkrétnom prípade neboli splnené podmienky pre odstúpenie od kúpnej zmluvy v zmysle ust. § 517 ods. 1 Obč. zákonníka a nejednalo sa ani o iný prípad kedy je možné od zmluvy odstúpiť v zmysle ustanovení zákona (v zmysle ust. § 49, 597, 623, 679 Obč. zákonníka).

Ustanovenie § 48 Obč. zákonníka však umožňuje účastníkom zmluvného vzťahu od zmluvy odstúpiť v prípade ak je to medzi nimi v zmluve dohodnuté pričom v tomto prípade v zmluve uzatvorenej medzi účastníkmi konania v čl. IX bod 9.6. bolo jednoznačne dojednané, že predávajúci majú právo odstúpiť od zmluvy, ak kúpna cena nebude vyplatená v celosti do XX.X.XXXX. V takomto prípade pokiaľ ide o možnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy na základe vzájomného dojednania nie je potrebné aby predávajúci poskytli kupujúcej akúkoľvek dodatočnú lehotu na plnenie. Pokiaľ žalobkyňa tvrdila, že žalovaní v 1. a 2. rade konkludentne svojim správaním zmenili v tejto časti zmluvu, ktorá v tejto časti podľa žalobkyne stratila účinnosť súd sa s takýmto ich názorom nestotožnil a to najmä s poukazom na ust. § 40 Obč. zákonníka v zmysle ktorého písomne uzavretá dohoda sa môže meniť alebo zrušiť iba písomne a zároveň súd poukazuje na článok IX. bod. 9.2. zmluvy uzavretej medzi účastníkmi konania v zmysle ktorého zmeny a dodatky tejto kúpnej zmluvy je možné robiť len formou očíslovaných písomných dodatkov podpísanými všetkými zmluvnými stranami. Súd teda vychádzal z úvahy, že ust. zmluvy v

zmysle ktorého mali žalovaní právo od zmluvy odstúpiť bolo v čase ich odstúpenia platné a účinné a umožňovalo im aby od tejto zmluvy odstúpili v prípade, že nebude uhradená kúpna cena v celosti. Vzhľadom na uvedené súd ako ďalšiu otázku skúmal či v čase odstúpenia bola uhradená kúpna cena v celosti. Súd má zato, že v konaní bolo preukázané, že kúpna cena v celosti uhradená nebola pričom poukazuje najmä na obsah čestných prehlásení z ktorých žalobkyňa svojim vlastnoručným podpisom potvrdila, že zálohy boli vyplatené v hotovosti vrátené. Rovnako súd vychádzal zo zhodných tvrdení účastníkov konania a obsahu svedeckej výpovede svedka Q. kde všetci zúčastnení uvádzali, že čestné prehlásenia osvedčujúce vyplatenie záloh vo výške X.XXX XXX,- J. I. XXX.XXX,- J.k boli podpisované iba fiktívne vzhľadom na skutočnosť, že takýto doklad vyžadovala Z. T. pre poskytnutie úveru. Ďalej súd poukazuje na tvrdenie žalobkyne, ktoré potvrdil aj svedok Q., že ona v hotovosti nevyplácala žalobcom žiadnu finančnú čiastku. Pokiaľ svedok Q. uvádzal, že čiastka X.XXX XXX,- Sk a XXX.XXX,- Sk bola vyplácaná žalovaným ešte vo februári XXXX súd poukazuje na tú časť jeho výpovede, že táto čiastka bola vyplácaná spoločnosťou Q., J.S..Z.. na základe zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými a spoločnosťou Q., J.S..Z. a to ešte pred uzatvorením kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom tohto konania. Vzhľadom na uvedené súd má zato, že vyplácanie takýchto čiastok aj pokiaľ by nebolo dostatočným spôsobom preukázané, že tieto finančné čiastky boli vrátené zo strany predávajúcich, nie je možné započítať na úhradu kúpnej ceny vyplývajúcej z tejto kúpnej zmluvy. S poukazom na uvedené súd má zato, že v čase odstupovania nebola vyplatená kúpna cena v celosti keďže nedoplatená bola ešte čiastka X.XXX XXX,- J.. Vzhľadom na uvedené súd má zato, že žalovaní v 1. a 2. rade boli oprávnení platne odstúpiť od uzatvorenej kúpnej zmluvy. Vo vzťahu k námietke žalobkyne, že k odstúpeniu došlo potom čo žalovaní prijali čiastočné plnenie súd má zato, že žalovaní mohli od zmluvy platne odstúpiť aj v takomto prípade keďže sa jedná o odstúpenie od zmluvy na základe vzájomnej dohody kde táto dohoda je uzatvorená v rámci kúpnej zmluvy pričom už v čase dojednania možnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy medzi účastníkmi konania bolo zrejmé, že kupujúca už čiastočne bude plniť teda, že predávajúci už príjmu čiastočné plnenie a to zálohu vo výške X.XXX XXX,- J., ktorá mala byť vyplatená pri podpise zmluvy. Dojednanie od možnosti odstúpiť od kúpnej zmluvy bolo dohodnuté napriek tejto skutočnosti teda aj napriek tomu, že už malo dôjsť čiastočne k plneniu, preto súd má zato, že úmysel účastníkov konania bol taký, že predávajúci majú právo odstúpiť od zmluvy aj potom keď dôjde k čiastočnému plneniu. Vyplýva to aj zo samotného znenia bodu 9.2. keď v tomto bode je stanovené, že predávajúci majú právo odstúpiť od zmluvy ak kúpna cena nebude vyplatená „v celosti“ do XX.X.XXXX.

S poukazom na uvedené súd má zato, že žalovaní v 1. a 2. rade platne odstúpili od kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi účastníkmi konania dňa X.X.XXXX.

O trovách konania súd rozhodol v súlade vs ust. § 142 ods. 1 O.s.p. v zmysle ktorého účastník, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelové uplatnenie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal. Preto vo vzťahu medzi žalobkyňou a žalovanou v 1. rade rozhodol tak, že neúspešná žalovaná nemá právo na náhradu trov a úspešnej žalovanej v 1. rade náhradu trov nepriznal, nakoľko jej v tomto konaní žiadne trovy nevznikli. Vo vzťahu medzi žalobkyňou a žalovaným v 2. rade súd neúspešnú žalobkyňu zaviazal k povinnosti nahradiť žalovanému v 2. rade (ako plne úspešnému) trovy konania, ktoré mu vznikli spolu v sume 457,72 eur. Trovy pozostávajú z trov právneho zastúpenia za 3 úkony právnej pomoci (prevzatie a prípravy zastúpenia, 2x účasť na pojednávaní 17.9.2009 (§ 14 ods. 1, písm. d), Vyhlášky č. 655/2004 Z.z.) á 818,29 eur (vychádzajúc z tarifnej hodnoty veci kúpnej ceny nehnuteľnosti (99.163,51 eur) plus 3x 6,95 eur režijný paušál.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Košice II v dvoch písomných vyhotoveniach. V odvolaní sa má tiež uviesť proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa rozsudok a postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Ak žalovaný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.