

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 24Co/6/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2119204314
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 11. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Dudášová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2023:2119204314.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu: JUDr. Andrea Dudášová a sudkýň: JUDr. Ľubica Spálová a JUDr. Dominika Horváthová, v spore žalobcu: Business Legal s.r.o., sídlo Tallerova 4, Bratislava, IČO: 47 352 566, zastúpený: M&M Legal s.r.o., so sídlom Drieňová 27, Bratislava, proti žalovanému: A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C. XXXX/XX, D., zastúpenému advokátskou kanceláriou: MICHALIČKA advokáti, s.r.o., so sídlom Halenárska 18, Trnava, o určenie neplatnosti právneho úkonu odstúpenia od zmluvy, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Trnava č.k. 17C/53/2019-256 zo dňa 14.02.2022, takto

rozhodol:

I. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e** .

II. Žalobcovi **p r i z n á v a** voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom prvoinstančný súd výrokom I. návrh žalovaného na prerušenie konania zamietol, výrokom II. určil, že právny úkon žalovaného – odstúpenie zo dňa 10.03.2019 od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.03.2016 adresovaný Okresnému úradu Trnava, katastrálny odbor, je neplatný a výrokom III. o trovách konania rozhodol tak, že žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov tohto aj odvolacieho konania v rozsahu 100%.

2. Vo veci súd prvej inštancie rozhodol rozsudkom (prvým v poradí) dňa 16.09.2020, pričom súd návrh žalovaného na prerušenie konania zamietol a žalobu žalobcu vo veci určenia neplatnosti odstúpenia zamietol. Uvedený rozsudok bol v zamietajúcej časti vo výroku II. napadnutý odvolaním žalobcu, následne odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie uznesením č.k. 23Co/26/2021-212 zo dňa 13.07.2021 v napadnutej časti zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V odôvodnení odvolací súd uviedol, že medzi stranami sporu nie je sporné, že ide o žalobu podanú podľa § 137 písm. d) CSP, podľa ktorého žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Takýmto osobitným predpisom je § 34 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), podľa ktorého ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad 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. Ak súdne rozhodnutie o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti je podľa aktuálnej právnej úpravy stále zapísateľné do katastra nehnuteľností, znamená to, že daná úprava aj po zmene koncepcie určovacích žalôb akceptuje existenciu súdneho rozhodnutia o neplatnosti právneho úkonu vo vzťahu k nehnuteľnostiam. Takéto súdne rozhodnutie podľa súčasnej procesnoprávnej úpravy môže byť založené

len na žalobe o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP a teda môže byť výsledkom konania začatého na základe žaloby podanej podľa tohto ustanovenia a práve preto je potrebné považovať § 34 ods. 2 katastrálneho zákona za osobitný predpis vo vzťahu k § 137 písm. d) CSP. Uvedené ustanovenie (v prejednávanej veci) súvisí s 31b ods.1 písm. b) katastrálneho zákona, podľa ktorého konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania odstúpil od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad.

3. Napadnuté rozhodnutie súd odôvodnil právne na základe aplikácie ust. § 37 ods. 1 a 2, § 38 ods. 1 a 2, § 39, § 39a, § 40 ods. 1 až 3, § 46 ods. 1 a 2, § 47 ods. 1 a 2, § 48 ods. 1 a 2, § 49 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), § 137 písm. a) až d), § 162 ods. 3, § 164, § 251, § 255 ods. 1 a 2 a § 262 ods. 1 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“).

4. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobca sa žalobou domáhal určenia, že právny úkon žalovaného - Odstúpenie zo dňa 10. marca 2019 od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.03.2016 medzi žalobcom a žalovaným, adresovaný Okresnému úradu Trnava, katastrálnemu odboru je neplatný. Svoj nárok odôvodnil tým, že spoločnosť žalobcu ako kupujúci uzavrela so žalovaným kúpnu zmluvu dňa 10.03.2016 (ďalej aj ako "kúpna zmluva"), ktorej predmetom je odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX, evidovanom Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom, okres Trnava, obec D., katastrálne územie D., za kúpnu cenu v sume 148.250,- eur so splatnosťou do piatich pracovných dní odo dňa, kedy bude kupujúcemu doručené právoplatné rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho. Dňa 07.03.2019 kupujúci vypracoval návrh na konanie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností. Dňa 08.03.2019 bol návrh na vklad doručený OÚ Trnava, katastrálnemu odboru, na základe ktorého sa začalo katastrálne konanie vedené pod číslom konania V 1718/2019. Dňa 10.03.2019 žalovaný spísal odstúpenie od kúpnej zmluvy, ktoré bolo doručené OÚ Trnava, katastrálnemu odboru dňa 11.03.2019. Potvrdené odstúpenie od zmluvy bolo dňa 18.03.2019 doručené aj žalobcovi. Žalobca spísal odpoveď na odstúpenie od kúpnych zmlúv dňa 18.03.2019, ktorú adresoval žalovanému a zároveň odpoveď dal na vedomie OÚ úradu Trnava, katastrálnemu odboru pre prebiehajúce katastrálne konanie vedené pod číslom V 1718/2019. Odpoveď bola žalovanému aj OÚ Trnava, katastrálnemu odboru doručená dňa 19.03.2019. Na základe doručeného odstúpenia od zmluvy OÚ Trnava, katastrálnemu odboru tento vydal Rozhodnutie o prerušení konania číslo V 1718/2019-01 dňa 04.04.2019. V odôvodnení rozhodnutia žiadal, aby žalobca (v rozhodnutí je nesprávne uvedené "predávajúceho ") v lehote 30 dní od doručenia rozhodnutia podal na súd príslušnú žalobu. Dňa 23.05.2019 sa uskutočnilo osobné rokovanie žalobcu a žalovaného v Trnave, na ktorom však strany sporu nedospeli k dohode. Súd prvej inštancie zistil, že na tunajšom súde pod sp. zn. 21C/19/2019 prebieha obdobné konanie o určenie neplatnosti odstúpenia od inej kúpnej zmluvy (tzv. kúpna zmluva 2 uzatvorená rovnako 11.03.2016), kde na strane žalobcu vystupuje totožná osoba, na strane žalovaného vystupuje rovnako totožný žalovaný (ako žalovaný v 1. rade, pričom žalovaný v 2. rade - p. E. F. je podielový spoluvlastník prevádzaných nehnuteľností). Predmetom uvedenej kúpnej zmluvy č.2 boli nehnuteľnosti zapísané na LV č.XXXXX, k.ú D. (ide o stavby stojace na pozemkoch zapísaných na LV č.XXXX, k.ú D.- predmet kúpnej zmluvy 1). Vychádzajúc z vykonaného dokazovania a citovaných zákonných ustanovení, súd prvej inštancie mal za to, že žaloba žalobcu je dôvodná. Žaloba o určenie platnosti, resp. neplatnosti právneho úkonu je žalobou na určenie právnej skutočnosti. Odo dňa 1.7.2016 je účinným ustanovenie § 137 CSP (oproti pôvodnému zneniu § 80 O.s.p.), ktoré nanovo upravuje prípustnosť žalobného návrhu na určenie právnej skutočnosti. Takáto žaloba je prípustná iba vtedy, ak možnosť domáhať sa takéhoto určenia vyplýva z osobitného predpisu. Prípustnosť uvedenej žaloby je vyjadrená nepriamo (implicitne) v osobitnom ustanovení zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), a to v § 34 ods.2, podľa ktorého, ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad 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. Ak súdne rozhodnutie o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti je podľa aktuálnej právnej úpravy stále zapisateľné do katastra nehnuteľností, znamená to, že daná úprava aj po zmene koncepcie určovacích žalôb akceptuje existenciu súdneho rozhodnutia o neplatnosti právneho úkonu vo vzťahu k nehnuteľnostiam. Uvedené ustanovenie (v prejednávanej veci) súvisí s § 31b ods.1 písm. b) katastrálneho zákona, podľa ktorého konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania odstúpil od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad. Ako uviedol odvolací súd v uznesení zo dňa 13.07.2021, ak žalobca nikdy nebol zapísaný ako vlastní

nehnutelností v príslušnom katastri, reálne nemá iný prostriedok právnej ochrany. Žalobca doposiaľ nenadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam podľa § 133 ods. 2 OZ, preto nemôže podať žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

5. Povinnosťou súdu prvej inštancie teda bolo v konaní dôsledne vyhodnotiť spornú skutočnosť, a to otázku platnosti, resp. neplatnosti jednostranného právneho úkonu odstúpenia od zmluvy z 10.03.2016. Prejudiciálne sa súd musel vysporiadať s otázkou platnosti predmetnej kúpnej zmluvy, nakoľko odstúpiť možno iba od platnej zmluvy. Súd podrobil zmluvu preskúmaním existencie dôvodov neplatnosti ex offo, pričom dospel k záveru, že táto spĺňa všetky formálne náležitosti vyžadujúce zákonom. Prejav strany sú určité, zrozumiteľné, plnenie vyplývajúce zo zmluvy je možné (§ 37 ods.1, 2 OZ), zmluva bola uzatvorená predpísaným spôsobom, t.j. v písomnej forme (§ 40, 46 OZ). Nebola spochybnená spôsobilosť, resp. neschopnosť zmluvných strán na uzatvorenie uvedenej zmluvy (§ 38 ods.1, 2 OZ). Žalobca namietal, že odstúpenie sa nezakladá na žiadnom prípustnom zákonnom ani zmluvnom dôvode, nemôže tak vyvolať účinky zrušenia zmluvy, pričom dôvod odstúpenia ani nebol v zmluve odôvodnený. Podľa žalovaného dôvodom odstúpenia od predmetnej kúpnej zmluvy má byť neprimerane nízka kúpna cena (148.250,- eur), rovnako žalovaný žiadal preskúmať zmluvu z hľadiska jej absolútnej neplatnosti. Zástupca žalovaného argumentoval uzatvorením zmluvy v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok v zmysle § 48 OZ. Toto odôvodňuje skutočnosťou, že v čase uzatvorenia zmluvy bol starobným dôchodcom s dôchodkom vo výške cca 200,- eur, žalobca mal záujem o vyššiu kúpnu cenu, čo vyplýva aj z toho, že niekoľko dní po podpise kúpnej zmluvy žiadal navýšenie kúpnej ceny, nakoľko tá bola minimálne o 100.000,- eur nižšia ako tržná cena. Žalobca bol v situácii, že bol nútený predať uvedenú nehnuteľnosť, nakoľko potreboval financie, nemal žiaden iný majetok. V podaní zo dňa 8.8.2019 zástupca žalovaného ohľadne kúpnej ceny navrhol nariadiť súdom znalecké dokazovanie ohľadne stanovenia ceny pozemkov. Súd argumentáciu žalovaného ohľadne uzatvorenia zmluvy v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok v zmysle § 48 OZ v súvislosti s cenou za pozemok nepovažoval za preukázanú. Z oznámenia majetkovej komisie MZ mesta Trnava adresovanej žalovanému zo dňa 18.01.2016, t.j. pred uzatvorením kúpnej zmluvy vyplýva, že majetková komisia odporúča MZ mesta Trnava odkúpenie predmetných pozemkov za cenu 242.537 eur, čo je 8,18 eur za m² pozemku o veľkosti 29 650 m², záujem mesta o uzatvorenie zmluvy, resp. kroky k uzatvoreniu zmluvy s mestom Trnava však z ničoho nevyplývajú. Žalovaný následne za necelých 2 mesiace uzatvoril zmluvu na uvedené nehnuteľnosti so žalobcom s dohodnutou kúpnu cenou 148.250,- eur. Hoci sa žalovaný pokúšal (pred uzatvorením zmluvy so žalobcom) o navýšenie ceny s mestom Trnava, ako vyplýva z jeho listu zo dňa 01.03.2016 majetkovej komisii MZ mesta Trnava (č.l. 43), nie je zrejмый skutočný záujem o prevod pozemkov na mesto Trnava za takto navýšenú cenu, z uvedeného tak nevyplýva tieseň žalovaného, ani nápadne nevýhodné podmienky. Z listu žalovaného označeného ako „Dorovnanie kúpnej ceny“ zo dňa 11.03.2016 (č.l. 123) adresovanému žalobcovi vyplýva zámer žalovaného k uzatvoreniu uvedenej zmluvy, ktorý v predmetnej listine žalovaný ozrejmjuje. Zámerom žalovaného tak, ako to výslovne vyplýva z uvedeného dokumentu, je povaha záväzkov rod. E., žalovaný výslovne uvádza, že v prípade realizácie odpredaja nehnuteľností (pozemkov) v majetku žalovaného mestu Trnava by sa nehnuteľnosti z majetku rod. E. z dôvodu nadobudnutia spoluvlastníckych práv mesta Trnava k stavbám na LV č. XXXXX stali pre rod. E. v dohľadnej dobe prakticky nepredajné. Z tohto vyplýva dôvod, prečo žalovaný nemienil nehnuteľnosti odpredať mestu, hoci za vyššiu sumu, ale rozhodol sa uzatvoriť zmluvu so žalobcom. Z uvedeného dôvodu následne žalovaný žiadal doplatenie vyššej kúpnej ceny od žalobcu. Z predmetnej listiny tak vyplýva reálny dôvod, pre ktorý sa žalobca rozhodol nehnuteľnosti previesť na žalobcu (a nie na mesto Trnava), s týmito dôvodmi bol zjavne žalovaný pred uzatvorením zmluvy uzrozmienený, nemožno tak hovoriť o tiesni, nakoľko z uvedeného vyplýva, že takýto postup bol plánovaný, premyslený, cielený a mal svoje opodstatnenie, pričom bolo voľbou žalovaného sa rozhodnúť o tom, či zmluvu so žalobcom s uvedenou dohodnutou kúpnu cenou uzatvorí alebo nie. V žiadnom prípade však uvedené nesvedčí o tom, že zmluvu uzatváral žalovaný v tiesni.

6. Ďalej sa súd prvej inštancie zaoberal ďalším dôvodom neplatnosti, ktorý uvádzal žalovaný, a to dôvod v zmysle § 575 OZ ako nemožnosť plnenia časti záväzku, kedy má veriteľ možnosť odstúpiť od zmluvy ohľadne zvyšnej časti plnenia. Uvedená nemožnosť plnenia sa mala týkať vecného bremena na parc. registra C č.p. 10804/2, na ktorej došlo dňa 30.05.2016 k zápisu vecného bremena spočívajúceho v existencii elektroenergetického zariadenia podľa zákona o energetike. Súd však zistil, a napokon uvedené potvrdil aj zástupca žalovaného na pojednávaní, že predmetná parcela parc. č. 10804/2 nebola vôbec predmetom kúpnej zmluvy, a teda žalobcom uvádzaný dôvod reálne neexistoval a neoprávňoval ho na odstúpenie od zmluvy v zmysle uvedeného ustanovenia OZ. Nad rámec uvedeného súd prvej

inštancie uviedol, že prípadné neuvedenie vecného bremena v kúpnej zmluve by nespôsobovalo neplatnosť kúpnej zmluvy, jej obligačno-právne účinky by naďalej trvali, uvedené by mohlo mať vplyv na vecno-právne účinky, t.j. vkladové konanie, avšak platnosť kúpnej zmluvy by tento nedostatok neovplyvnil. Z obsahu samotnej kúpnej zmluvy vyplýva možnosť odstúpenia od nej podľa čl. VI. bod 2 zmluvy- avšak túto možnosť dáva iba kupujúcemu, a to v prípade zastavenia katastrálneho konania pre predávajúceho. Ak teda pre žalovaného ako predávajúceho nevyplývala možnosť odstúpenia od predmetnej zmluvy z jej výslovného znenia, k odstúpeniu tak môže zmluvná strana pristúpiť v tomto prípade iba z dôvodov uvedených v zákone. Vzhľadom ku skutočnosti, že žalovaný nebol oprávnený na odstúpenie od zmluvy ani na základe zmluvných dôvodov a v konaní nebolo preukázané ani naplnenie zákonných dôvodov na odstúpenie, a to z dôvodu namietania uzatvorenia zmluvy v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok v zmysle § 48 OZ, resp. odstúpenie od zvyšnej časti zmluvy podľa § 575 ods.3 OZ pri čiastočnej nemožnosti plnenia, odstúpenie od zmluvy je neplatným. Súd konanie neodročil za účelom vylúču žalovaného, a uvedený dôkaz na ostatnom pojednávaní nepripustil, nakoľko uvedené by spôsobilo zbytočné predĺženie konania v rozpore so zásadou hospodárnosti. Zástupca žalovaného mal účasť strany sporu na pojednávaní zabezpečiť, ak jeho výsluch považoval v konaní za nevyhnutný, jeho neprítomnosť neospravedlnil zo závažných dôvodov, rovnako tak súd nepripustil vykonanie ani ďalších navrhnutých dôkazných prostriedkov, a to výsluchy navrhnutých svedkov (p. E. F., G. H.), ako aj vykonanie znaleckého dokazovania ohľadne zisťovania ceny pozemkov, nakoľko tieto nie sú spôsobilé otázku platnosti, či neplatnosti odstúpenia objasniť. Vzhľadom na skutočnosť, že ide o sporové konanie, nebolo povinnosťou súdu prvej inštancie zisťovať iniciatívne rozhodné skutočnosti - napr. znalecké dokazovanie ohľadne ustálenia ceny nehnuteľnosti, v kontradiktórnom konaní je uvedené povinnosťou strán sporu - nič nebránilo strane žalovaného dať ohodnotiť predmetné nehnuteľnosti, avšak ani neprímeraná cena by nespôsobila neplatnosť zmluvy, ak nebola zároveň preukázaná v konaní tiesň. Z vykonaného dokazovania tak nebol preukázaný žiaden dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy, ani dôvod na platné odstúpenie od uvedenej kúpnej zmluvy. Kúpna zmluva tak zostáva v platnosti ohľadne jej obligačno-právnych účinkov, nakoľko len platné odstúpenie vyvoláva náležité právne účinky, účinky odstúpenia od zmluvy nenastali. Súd prvej inštancie tak vo výroku II. rozsudku skonštatoval že právny úkon žalovaného - odstúpenie zo dňa 10.03.2019 od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.03.2016 je neplatný.

7. Súd prvej inštancie vo výroku I. opätovne zamietol návrh žalovaného na prerušenie konania do skončenia konania vedeného pod sp. zn. 21C/19/2019, ktorý žalovaný predniesol na pojednávaní, pričom tento súd vyhodnotil ako nedôvodný, rovnako ako totožný návrh na prerušenie konania zo dňa 30.06.2020, o ktorom bolo právoplatne v predchádzajúcom rozsudku rozhodnuté zamietnutím. Zmluva o prevode nehnuteľnosti uzatvorená medzi stranami sporu zo dňa 10.03.2016 nie je zmluvou spotrebiteľskou v zmysle § 52 OZ, tak ako to tvrdil žalovaný, pričom vychádzal z predpokladu, že žalovaný ako predávajúci je spotrebiteľom, žalobca ako kupujúci je dodávateľom. Zástupca žalovaného má za to, že ak by súd vyhovel žalobe (bez vyčkania rozhodnutia v konaní sp. zn. 21C/19/2019), hrozí stav, že žalovaný bude vlastníkom stavieb na pozemkoch, ktoré by mohol vlastníť žalobca. V konaní sp.zn.21C19/2019 je množstvo prejudiciálnych otázok, ktoré súvisia so zmluvou uzatvorenou v tomto konaní, ide podľa žalovaného o závislé spotrebiteľské zmluvy. Je pravda, že predmetom podnikateľskej činnosti žalobcu je okrem iného aj sprostredkovanie predaja, prenájmu, kúpy nehnuteľností, avšak pri uvedenej kúpnej zmluve bol žalobca v pozícii kupujúceho, čiže nehnuteľnosť neponúkal. Konanie o určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy č. 2 vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 21C/19/2019 medzi stranami sporu je samostatným konaním, súd sa nestotožňuje s názorom, že výsledkom uvedeného konania sa vyrieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu v tejto veci, súd si v zásade sporné otázky vie vyriešiť v tomto konaní samostatne, bez potreby prerušenia tohto konania v závislosti od záverov dokazovania v konaní vedenom pod sp. zn. 21C/19/2019. Navyše slovenský právny poriadok pripúšťa odlišnosť subjektov vlastníctva pozemkov a stavieb na nich stojacich. Na základe uvedeného súd návrh žalovaného na prerušenie konania zamietol, pričom z obdobných dôvodov bol na pojednávaní aj zamietnutý návrh na spojenie uvedených konaní (okrem toho aj odlišnosť účastníkov zmluvy na prevod stavieb). O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. Nakoľko žalobca mal vo veci plný úspech vrátane odvolacieho konania, vznikol mu nárok na náhradu trov konania voči žalovanému, a to v plnom rozsahu.

8. Voči tomuto rozsudku v celom jeho rozsahu podal prostredníctvom právneho zástupcu odvolanie žalovaný z dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b), f) a h) CSP s tým, že sa domáha, aby odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie a vrátil vec tomuto súdu na nové rozhodnutie.

9. Odvolanie odôvodnil tým, že súd prvej inštancie v odvodní rozsudku v odseku 18 uvádza: „Skutočnosť, že žalovaný mal hypoteticky možnosť uzatvoriť výhodnejšiu zmluvu s mestom Trnava neznamená, že kúpna zmluva bola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, pričom z ničoho ani skutočný záujem mesta Trnava o uzatvorenie zmluvy za vyššiu cenu nevyplýva.“ K uvedenému je potrebné uviesť, že je úplne irelevantný skutočný záujem mesta Trnava o kúpnu nehnuteľnosti, ako aj to či ho mestské zastupiteľstvo odsúhlasilo, alebo o ňom rokovalo. Dôležitá je posúdenie ceny, za ktorú Majetková komisia mesta Trnava odporučila dotknuté pozemky od žalovaného kúpiť. Predložený dôkaz nemal smerovať k preukázaniu záujmu mesta Trnava na odkúpenie dotknutých pozemkov, k tomu argumentácia žalovaného nikdy ani nesmerovala. Preložený dôkaz je výlučne a len objektívnym odhadom tržnej ceny dotknutých pozemkov, teda ceny obvyklej v čase uzavretia kúpnej zmluvy. Podľa Majetkovej komisie mesta Trnava tak tržná cena dotknutých pozemkov predstavovala v čase uzavretia kúpnej zmluvy 242.537,- eur, pričom však v kúpnej zmluvy bola dojednaná kúpna cena 148.250,- eur. Podľa názoru súdu takýto dôkaz nie je spôsobilý na preukázanie nápadne nevýhodnej podmienky, ktorou je rozdiel takmer 100.000,- eur v kúpnej cene proti tržnej, resp. obvyklej cene. Súd sa však v odvodnení rozsudku vôbec nevysporiadal s touto preukázanou objektívnou skutočnosťou a konštatuje len bez akéhokoľvek hodnotenie tohto dôkazu, že toto nie je prípad tiesne a nápadne nevyhnutných podmienok. Z tohto dôvodu je rozhodnutie súdu prvého stupňa úplne nepreskúmateľné, pretože sa pri hodnotení dôkazov s týmto dôkazom žalovaného súd vôbec nevysporiadal. Nekonštatoval, či cenu považuje za primeranú a či rozdiel ponúkanej ceny mestom Trnava a dojednanej ceny predstavuje nevýhodnú podmienku a prečo. Ďalšou závažnou nevýhodnou podmienkou, na ktorú poukazoval žalovaný v písomných vyjadreniach je skutočnosť, že v zmluve dojednaný spôsob úhrady kúpnej ceny, kedy bude kúpna cena zaplatená až po povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pričom v zmluve úplne absentuje dohoda o tom, kedy podá žalobca návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, je úplne zrejme nápadne nevýhodná podmienka, ktorá pôsobí značne v neprospech žalovaného a vo výrazný nepomerný prospech žalobcu. Napokon žalobca takmer tri roky návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nepodal a túto značne nevýhodnú podmienku zneužil v neprospech žalovaného, a naopak využil vo svoj prospech.

10. Ďalej namietal, že súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku v odseku 19 uvádza, že kúpna zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok v zmysle § 48 OZ. Súd argumentuje, že keďže je pre súd zrejme „povaha záväzkov rod. E.“ je zrejme dôvod prevodu majetku na žalobcu a nie na mesto Trnava. Z tohto dôvodu napokon súd dospel k záveru, že keďže ide o jasný a premyslený zámer žalovaného previesť majetok žalobcovi, žalovaný nebol v tiesni. V skutočnosti o „povahe záväzkov rod. E.“ súd nevie nič s výnimkou toho, že v čase prevodu predmetných pozemkov kúpnu zmluvou došlo aj k prevodu stavieb stojacich na týchto pozemkoch medzi žalobcom, žalovaný a pani I. E. F., ktoré konanie pre totožný právny úkon – odstúpenie od kúpnej zmluvy prebieha na tunajšom súde pod sp.zn. 21C/19/2019. Súd sa však s predmetným záväzkovým vzťahom odmietol zaoberať, súdne konania ani nespojil, ani súdne konania neprerušil a skonštatoval len, že si dokáže svoj právny záver vytvoriť aj samostatne bez týchto procesných inštitútov. Bohužiaľ súd nám svoj právny názor na tento druhý záväzkový vzťah zabudol prezradiť, napriek tomu že sa na neho odvoláva, resp. sa odvoláva na list žalovaného zo dňa 11.3.2016, podľa ktorého žalovaný výslovne uvádza, „že v prípade realizácie odpredaja nehnuteľností (pozemkov) v majetku žalovaného mestu Trnava by sa nehnuteľnosti z majetku rod. E. z dôvodu nadobudnutia spoluvlastníckych práv mesta Trnava k stavbám na LV č. XXXXX stali pre rod. E. v dohľadnej dobe prakticky nepredajné.“ K uvedenému je potrebné predsa len nahliadnúť do kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom ako kupujúcim, žalovaným a pani I. E. F. ako predávajúcim, ktorej predmetom sú stavby evidované na LV č. XXXXX v k.ú. D., kde v článku III. kúpnej zmluvy je dojednaná kúpna cena za dotknuté nehnuteľnosti vo výške 1.000 eur, kde 500 eur predstavuje kúpnu cenu, ktorá sa má vyplatiť žalovanému a rovnako 500 eur predstavuje kúpnu cenu, ktorá sa má vyplatiť pani I. E. F.. Takže z odôvodnenia súdu vyplýva, že cieľom žalovaného bolo aby pani I. E. F. mohla previesť svoj spoluvlastnícky podiel na stavbách za 500 eur, a preto žalovaný uzavrel kúpnu zmluvu na predaj pozemkov za kúpnu cenu o takmer 100.000 eur nižšiu ako bola cena obvyklá. Takáto argumentácia je neracionálna a čo je horšie, v konaní vôbec nepreukázaná a čo je úplne alarmujúce, takouto argumentáciou sa nedá nijakým spôsobom preukázať, či tento právny úkon bol alebo nebol realizovaný v tiesni žalovaného. Táto situácia totižto tieseň ani nevylučuje, ani ju nepreukazuje. V tomto konaní bolo úlohou súdu vyporiadať sa s tým, či bol žalovaný vystavený tiesni a či tieseň bola spôsobilá primäť žalovaného pristúpiť k realizácii predmetného právneho úkonu. To že tiesnivú situáciu žalovaného ovplyvňovala aj iná situácia iných osôb, ktorú pri svojom rozhodovaní žalovaný zohľadňoval

predsa nijako nevyučuje tieseň žalovaného. Súd dokonca ani nekonštatoval to, že žalovaný neuniesol dôkazné bremeno tiesne; pretože to ani konštatovať nemohol. A to preto, že žalovaný generálne tieseň žalovaného ako dlhotrvajúci hospodárky stav preukázal. Žalovaný totiž preukázal, že je starobným dôchodcom, ktorý poberá starobný dôchodok na úrovni životné minima; keďže ide o starobný dôchodok je nutné tento príjme považovať za trvalý a nemenný, pričom je nutné zohľadniť aj to, že s výnimkou prevádzaného majetku je žalovaný nemajetný. Napokon, keďže žalovaný nič nevlastní a iné príjmy nemá, nemá ako viac dôkazmi preukázať svoju hospodársku tieseň; samozrejme s výnimkou svojho výsluchu a výsluchu navrhnutých svedkov o skutočných pomeroch v akých žalovaný žije, ktoré výsluchy však súd bez ďalšieho zamietol. Má teda za to, že súd postupoval veľmi neprocesne, keď odmietol vykonať výsluch žalovaného, svedkyne I. E. F. a svedka G. H. a keď v odôvodnení rozsudku nezdôvodnil hodnotenie dôkazov preukazujúcich tieseň žalovaného, ako aj preukázateľné nápadne nevýhodné podmienky zmluvného vzťahu. Z týchto dôvodov je predmetné rozhodnutie súdu prvého stupňa opäť nepreskúmateľné a nie je možné jeho závery vecne a vzájomne vo jednotlivých súvislostiach posúdiť ani v odvolacom konaní. Poukázal na rozhodnutie NSSR sp. zn. 10 Sžr 16/2011, nález ÚS SR sp. zn. I. ÚS 154/08 z 26. februára 2009, rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo 93/97, rozsudok Najvyššieho súdu SR z 26. apríla 2012, sp. zn. 5 Cdo 26/2011, ktoré podrobne rozoberajú výklad pojmov tieseň a nápadne nevýhodné podmienky.

11. Ďalej odvolateľ namieta závery súdu obsiahnuté v bode 27 odôvodnenia rozsudku, týkajúce sa spotrebiteľského vzťahu žalobcu a žalovaného. Žalovaný totižto tvrdil, že v uvedenom období vykonával žalobca podnikateľskú činnosť formou „Sprostredkovania predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)“ a zároveň „Kúpy tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)“. Takže žalobca v čase uzavretia kúpnej zmluvy vykonával činnosť realitnej kancelárie a zároveň aj činnosť nákup a predaj tovarov z uvedeného je zrejme, že žalobca v uvedenom období mohol legálne nadobúdať nehnuteľnosti za účelom výkonu jeho podnikateľskej činnosti, ich ďalšieho predaja. Argumentácia súdu o tom, že žalovanému nebolo poskytnuté z predmetnej zmluvy plnenie, resp. že jemu poskytnuté plnenie (peniaze) nie je plnenie, ktoré môže byť predmetom spotrebiteľskoprávnej ochrany je úplne nezmyselné. Skutočnosť, že predmetom plnenia sú finančné prostriedky a nie tovar alebo služba je irelevantná, pretože OZ jednoducho nedefinuje spotrebiteľsko-dodávateľský vzťah s odkazom na dodanie tovarov a služieb, ako to robí zákon o ochrane spotrebiteľa. Poukázal na uznesenie Krajského súdu Žilina sp. zn. 8Co/45/2012. Tým, že súd bez hlbšej analýzy generálneho právneho predpisu § 52 a nasl. OZ konštatoval, že v tomto prípade nejde o spotrebiteľsko-právny spor, odmietol tak poskytnúť súdnu ochranu žalovanému v súdnom konaní, čím porušil právo žalovaného na spravodlivý proces a neprímerane tak zvýhodnil žalobcu. Vzhľadom k tomu, že súd sa s predmetnou právnou úpravou ochrany spotrebiteľa prakticky vôbec nezaoberal, je rozhodnutie súdu prvého stupňa nepreskúmateľné aj v tejto jeho časti. Poukazujeme na to, že vzhľadom na skutočnosť, že predmetný právny vzťah je spotrebiteľským právnym vzťahom, bolo nutné v tomto prípade aplikovať ustanovenie § 52 ods. 1 a 2 OZ, pretože z pohľadu uzavretia kúpnej zmluvy na predaj pozemkov a v tom istom čase uzavretia kúpnej zmluvy na predaj budovy na nich stojacich je zrejme, že tieto zmluvy sú od seba vzájomne závislé. Žalovaný by totižto nikdy nepredal pozemky bez budov na nich stojacich a naopak, žalovaný by nikdy nepredal ani budovy bez pozemkov pod nimi, pretože takýto prevod by bol pre žalovaného hospodársky nezmyselný.

12. Ďalej odvolateľ uviedol, že súd prvej inštancie uznesením prijatom na pojednávaní konanom dňa 14.02.2022 zamietol návrh žalovaného na spojenie konaní podaný žalovaným ešte dňa 13.10.2021. Toto odvolanie smeruje aj voči tomuto uzneseniu a podľa § 365 ods. 2 CSP ako rozhodnutiu, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, a to z dôvodu podľa § 365 písm. h) CSP rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, pretože táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. Žalovaný svoj návrh na spojenie konaní písomne zdôvodnil, pričom vysvetlil, že je v záujme ochrany práv spotrebiteľa a hospodárnosti súdneho konania, že súd spojí súdne konania, pretože sa týkajú posudzovania toho istého prejavu vôle žalovaného vyhotoveného ako jeden a ten istý dokument – odstúpenia od kúpnych zmlúv. Žalovaný napokon predmetné žaloby ani nepodal, nemôže tak disponovať s návrhmi v týchto konaniach. Súd návrhu nevyhoviel a napokon sám súd argumentoval, že sa oboznámi a právne posúdi potrebné otázku z toho druhého právneho vzťahu sp. zn. 21C/19/2019. Napokon súd tak nekonal, nezaoberal sa ani čiastočne týmto druhým právnym vzťahom a v odôvodnení len bez bližšieho vysvetlenia odkázal na písomné vyjadrenie žalovaného z 11.3.2016, ktoré evidentne preukazuje vzájomnú previazanosť týchto právnych úkonov, ktoré ak budú v budúcnosti posudzované jednotlivo môžu viesť k nastoleniu ešte väčšej právnej neistoty medzi

účastníkmi. Vzhľadom k uvedenému namietame tento neprocesný postup súdu prvého stupňa a máme za to, že viedol k nesprávnemu právnemu rozhodnutiu v prejednávanej veci.

13. K odvolaniu žalovaného sa vyjadril prostredníctvom svojho právneho zástupcu žalobca a uviedol, že sa v celom rozsahu stotožňuje s napadnutým rozhodnutím, a to ako s jeho výrokovou časťou, tak aj s jeho odôvodnením. Súd prvej inštancie sa správne vysporiadal s tvrdením žalovaného. K tiesni ani k nápadne nevýhodným podmienkam pri vzniku kúpnej zmluvy jednoducho nedošlo. Ak je suma cca 148.250,- € za pozemky nápadne nevýhodná, tak je zrejmé, že ide len o účelové a ničím nepotvrdené tvrdenie žalovaného. Taktiež tieseň u žalovaného nenastala, resp. žalovaný neuniesol dôkazné bremeno, že by bol práve v čase podpisu kúpnej zmluvy v tiesni. Skutočnosť, že žalovaný mal hypoteticky možnosť uzatvoriť výhodnejšiu zmluvu s mestom Trnava neznamená, že kúpna zmluva bola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, pričom z ničoho ani skutočný záujem mesta Trnava o uzatvorenie zmluvy za vyššiu cenu nevyplýva. Žalovaný tak mohol urobiť, ale rozhodol sa práve so žalobcom kúpnu zmluvu uzatvoriť podľa podmienok uvedených v tejto zmluve. To znamená, že ide len o účelové tvrdenie žalovaného. Žalobca vystupoval ako kupujúci v predmetnej kúpnej zmluve. To znamená, že nevystupoval v postavení dodávateľa, ako sa snaží žalovaný tvrdiť, nepredával žalovaného nehnuteľnosť, ale ju kupoval a teda bude plniť v zmysle kúpnej zmluvy kúpnu cenu. Konštrukt žalovaného o spotrebiteľskom vzťahu je teda irelevantný. Konanie o určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy č. 2 vedené na rovnakom súde pod sp. zn. 21C/19/2019 medzi stranami sporu je samostatným konaním, je nepravdou, že výsledkom uvedeného konania sa vyrieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu v tejto prejednávanej veci. Žalovaný si zrejme neuvedomil skutočnosť, že odstúpenie od akejkoľvek zmluvy musí byť len z dôvodov podľa tejto zmluvy alebo zo zákona a musí mať právny alebo skutkový dôvod a bolo by vhodné, aby bolo v priamo v odstúpení zadefinované a určené, aby mohlo byť odstúpenie prípadne preskúmateľné. Nie je prípustné, aby sa strana zmluvy mohla „len tak“ podľa svojej vôle rozhodnúť, že kedykoľvek odstúpi od zmluvy. To by znamenalo, že zmluvy ako také sú bezpredmetné, veď si môžeme hocikedy len tak odstupovať. Uvedené je v príkrom rozpore so základnou zásadou civilného práva, že zmluvy treba plniť. Taktiež je nesporné, že žalovaný nemal žiadny zákonný dôvod ani zmluvný dôvod na urobenie takéhoto právneho úkonu, čo navyše v odstúpení od zmluvy ani nijako neodôvodnil. Žalovaný v podanom odvolaní neuviedol žiadne relevantné skutočnosti, ktorými by odôvodňovali podané odvolanie. Žalovaný nekonkretizuje žiadne nové skutočnosti, ktoré by mali vplyv na prvostupňové rozhodnutie. Vzhľadom na uvedené je toho názoru, že dokazovanie, ktoré bolo vykonané v konaní pred súdom prvého stupňa, bolo vykonané v rozsahu postačujúcom na zistenie rozhodujúcich skutočností potrebných pre rozhodnutie súdu. Žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil a priznal mu náhradu trov konania.

14. Následne do spisu doručil písomné podanie označené ako „Vznesenie námietky premlčania“ aj samotný žalovaný s tým, že vznáša námietku premlčania práva žalobcu na vklad nehnuteľností, zapísaných na LV č. XXXX. Priložil rozhodnutie OÚ Trnava č. V 1718/2019-01 zo dňa 04.04.2019, Upovedomenie o oprave rozhodnutia zo dňa 21.05.2019, žalobu o preskúmanie rozhodnutia OÚ Trnava zo dňa 04.04.2019 a Rozsudok Krajského súdu v Trnave sp. zn.: 20S/92/2019 zo dňa 08.06.2020.

15. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektom - stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. b), f) a h) CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods.1 CSP), s prihliadnutím ex offio na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré ale nezistil (§ 380 ods. 2 CSP), pritom viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), keď miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bolo oznámené na úradnej tabuli a na webovej stránke súdu minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 CSP) a dospel k záveru, že odvolaniu nie je možné priznať úspech, keďže rozsudok súdu prvej inštancie je vo výrokoch vecne správny, v dôsledku čoho boli splnené podmienky pre jeho potvrdenie v zmysle § 387 ods. 1 CSP.

16. Predmetom prieskumu odvolacieho súdu je posúdiť napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v kontexte odvolacích dôvodov uplatnených žalovaným, a to so zameraním na posúdenie, či súd prvej

inštancie dospel k správne mu záveru ohľadom neplatnosti právneho úkonu žalovaného – odstúpenia od zmluvy zo dňa 10.03.2019 a súčasne zamietnutí návrhu na prerušenie konania.

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

18. Podľa § 49 OZ, účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť.

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

20. Po preskúmaní napadnutého rozsudku odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie sa pri posudzovaní otázky platnosti odstúpenia zmluvy zameral prioritne na posúdenie, či žalovaný bol v tiesni pri uzatváraní kúpnej zmluvy, prípadne či kúpna zmluva bola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok podľa § 49 OZ. Opomenul však posúdiť právny úkon žalovaného z hľadiska formy a obsahu.

21. Odstúpením od zmluvy ako jednostranným právnym úkonom prejavuje účastník zmluvy vôľu byť viazaný zmluvou. Toto právo musí mať oporu buď v zmluve, alebo v zákone. Z obsahu spisu je nepochybné, že žalobca a žalovaný uzavreli Kúpnu zmluvu dňa 10.03.2016, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľností vedených na LV č. XXXX, kat. úz.: D.. Podľa čl. VI. bod 2 zmluvy si zmluvné strany dohodli možnosť odstúpenia od zmluvy len pre kupujúceho, t.j. žalobcu, a to z dôvodu ak Okresný úrad zastaví katastrálne konanie, alebo niektoré z vyhlásení predávajúceho sa ukážu ako nepravdivé. Žalovaný však v konaní tvrdil, že k odstúpeniu od zmluvy došlo z dôvodu, že zmluvu uzavrel v tiesni (majetková situácia žalovaného) za nápadne nevýhodných podmienok (neprimerane nízka kúpna cena a iné nevýhodné podmienky uvedené v zmluve), t.j. zo zákonných dôvodov podľa § 49 OZ. Bez ohľadu na to, či k odstúpeniu od zmluvy došlo na základe zmluvne dohodnutej možnosti odstúpenia od zmluvy, ale na základe zákonných dôvodov (napr. § 49 OZ), odstúpenie od zmluvy je vždy jednostranným adresovaným právnym úkonom účastníka zmluvy, ktorý ním prejavuje svoju vôľu zrušiť zmluvu, pričom tento prejav vôle musí aj dôjsť do dispozície (sféry) adresáta. Prejav vôle o odstúpení od zmluvy musí byť určitý a zrozumiteľný. Dôležitý je najmä obsah prejavu vôle osoby, ktorá toto právo uplatňuje (§ 35 OZ - prejav vôle sa môže stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejsť). Odstúpenie vyvoláva účinky, ak je adresované druhému účastníkovi zmluvy a ak dôjde včas do sféry dispozície tohto účastníka zmluvy. (pozri napr. rozhodnutie NS ČR, sp. zn.: 25Cdo/924/2001) Pokiaľ ide o formu tohto právneho úkonu, ak zmluva bola uzavretá písomne, platí že aj odstúpenie od zmluvy musí byť písomné (§ 40 ods. 2 OZ).

22. Po preskúmaní napadnutého odstúpenia zmluvy zo dňa 10.03.2019 (č. I. 16) je zrejmé, že písomná forma bola dodržaná. Prejav vôle obsahuje aj uvedenie, že sa jedná o „odstúpenie od zmluvy“, pričom ďalej v texte žalovaný, ktorý listinu aj podpísal, uvádza, že sa jedná o odstúpenie od kúpnych zmlúv uzavretých v r. 2016 týkajúcich sa prevodu nehnuteľností na LV č. XXXX J. XXXXX, kat. úz. D., na podklade ktorých prebiehajú konania o návrhu na vklad pod V – 1718/2019 a V – 1719/2019). Ako dôvod odstúpenia od zmluvy žalovaný uviedol, že tak činí z dôvodu podľa § 31b ods. 1 zák. č. 162/1995 Z.z.. Žalovaný žiadal katastrálne konania zastaviť, pričom listinu o Odstúpení od zmluvy adresoval Okresnému úradu Trnava, katastrálny odbor. Z obsahu spisu, vykonaného dokazovania, ako aj tvrdení samotného žalovaného nevyplývalo, že by žalovaný túto listinu adresoval žalobcovi, resp. že by mal úmysel prejsť svoju vôľu odstúpiť od zmluvy voči žalobcovi. Až po tom, ako adresát odstúpenia od zmluvy (Okresný úrad Trnava) potvrdil prijatie listiny pečiatkou a podpisom a pracovníka, zaslal žalovaný toto podanie potvrdené Okresným radom Trnava aj žalobcovi. Podľa § 31b ods. 1 písm. b) zák. o katastri nehnuteľností, konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania odstúpil od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad. S prihliadnutím na ust. § 35 ods. 1 OZ (právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom), je potrebné z predmetnej listiny o odstúpení od zmluvy vyvodiť, že žalovaný prejavil vôľu voči adresátovi prejavu vôle – Okresnému úradu Trnava, aby bolo konanie o návrhu na vklad V-1718/2019 a V – 1719/2019 bolo zastavené z dôvodu odstúpenia zmluvy. Na to, aby právny úkon vyvolal hmotnoprávne účinky, je potrebné, aby tieto účinky nastali vo vzťahu k osobám, ktorým je právny úkon určený (adresovaný); právny úkon má spoločenskú uplatniteľnosť, ak sa realizuje v rámci konkrétneho právneho vzťahu. Napriek tomu, že

žalovaný napokon listinu doručil aj do sféry dispozície žalobcu, z jednostranného adresovaného prejavu vôle žalovaného Okresnému úradu Trnava – Odstúpenie od zmluvy zo dňa 10.03.2019 nevyplýva, že by žalovaný určite a zrozumiteľne prejavil vôľu odstúpiť od Kúpnej zmluvy dňa 10.03.2016 voči žalobcovi (či už s uvedením dôvodu odstúpenia, alebo bez – por. rozhodnutie NS SR, sp. zn.: 4Cdo/111/2018), a teda že chcel vyvolať hmotnoprávne účinky odstúpenia od zmluvy, t.j. je zánik záväzkovoprávneho vzťahu vo vzťahu k druhému účastníkovi zmluvy, teda subjektu, ktorý je účastníkom právneho vzťahu vzniknutého uzavretím Kúpnej zmluvy dňa 10.03.2016. K záveru o vecnej správnosti výroku môže odvolací súd dospieť aj z odlišných dôvodov, než na ktorých založil svoje rozhodnutie súd prvej inštancie, teda aj na základe odlišného právneho posúdenia. Z uvedených dôvodov je potrebné konštatovať, že žalovaný neodstúpil na základe listiny – Odstúpenie od zmluvy zo dňa 10.03.2019 adresovanej Okresnému úradu Trnava, katastrálny odbor od Kúpnej zmluvy dňa 10.03.2016 uzavretej so žalobcom platne, preto je výrok II. napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým určil neplatnosť tohto právneho úkonu, vecne správny, hoci súd prvej inštancie dospel k záverom o dôvodnosti žaloby na základe iného právneho posúdenia.

23. Vo svetle vyššie uvedeného bolo potom nadbytočné zaoberať sa námietkami odvolateľa smerujúcimi k uzavretiu zmluvy v tiesni a za nápadne nevýhodne podmienok, prípadne otázkou spotrebiteľského charakteru právneho vzťahu žalobcu a žalovaného. Pokiaľ ide o námietku žalovaného spočívajúcu v nevykonaní dôkazov – výsluchu žalovaného a navrhovaných svedkov a znaleckého dokazovania za účelom zisťovania ceny nehnuteľností, tu odvolací súd súhlasí so závermi súdu prvej inštancie uvedenými v bode 23. odôvodnenia, kde konštatoval, že vykonanie týchto dôkazov by bolo nadbytočné. Ako odvolací súd uviedol vyššie, listina – odstúpenie od zmluvy zo dňa 10.03.2019 nemohla vyvolať účinky platného odstúpenia od Kúpnej zmluvy zo dňa 10.03.2016, preto ani výsluch žalovaného a svedkov k otázke nápadne nevýhodných podmienok, prípadne znalecké dokazovanie za účelom zisťovania ceny nehnuteľností by nemohlo nijako tieto právne závery súdu ovplyvniť.

24. Len pre úplnosť odvolací súd uvádza, že do spisu bola v priebehu konania založená aj listina – Odstúpenie od zmluvy zo dňa 15.03.2016 (č. I. 89), ktorá bola adresovaná žalobcovi. Ide o samostatný právny úkon, nesúvisiaci s listinou o Odstúpení od zmluvy zo dňa 10.03.2019, ktorej neplatnosť súd posudzuje v tomto konaní. Žalobca sa však podanou žalobou nedomáhal určenia neplatnosti tejto listiny (č. I. 89), resp. neučinil ju predmetom konania o určenie neplatnosti právneho úkonu, preto sa odvolací súd touto listinou ďalej ani nezaoberal.

25. Ďalej odvolateľ napáda odvolaním aj uznesenie súdu prvej inštancie prijaté na pojednávaní konanom dňa 14.02.2022, ktorým zamietol návrh žalovaného na spojenie konaní podaný žalovaným ešte dňa 13.10.2021. Odvolateľ dodal, že odvolanie smeruje aj voči tomuto uzneseniu podľa § 365 ods. 2 CSP ako rozhodnutiu, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, a to z dôvodu podľa § 365 písm. h) CSP rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, pretože táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

26. Podľa § 166 ods. 1 CSP, v záujme hospodárnosti konania súd spojí na spoločné konanie také konania, ktoré sa pred ním začali a skutkovo spolu súvisia alebo sa týkajú tých istých strán. Ak boli také konania pridelené viacerým sudcom toho istého súdu, rozhodne o spojení konaní ten sudca, u ktorého sa začalo konanie skôr.

27. Podľa § 365 ods. 2 CSP, odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

28. Odvolací súd uvádza, že voči uzneseniu, ktorým súd prvej inštancie zamietol návrh na spojenie veci s konaním sp. zn.: 21C/19/2019, nie je podľa § 357 a contrario CSP prípustné odvolanie. Pokiaľ však možno vady uvedené § 365 ods. 1 CSP vzťahovať aj na právoplatné uznesenie, ktoré súd v konaní vydal, a vada tohto uznesenia mala vplyv aj na napádané meritórne rozhodnutie, možno odvolanie odôvodniť aj týmito skutočnosťami. Túto vadu žalovaný odôvodnil tým, že je v záujme ochrany práv spotrebiteľa a hospodárnosti súdneho konania, že súd spojí súdne konania, pretože sa týkajú posudzovania toho istého prejavu vôle žalovaného vyhotoveného ako jeden a ten istý dokument – odstúpenia od kúpnych zmlúv. Súd žalobe nevyhovел a napokon sám súd argumentoval, že sa oboznámi a právne posúdi potrebnú otázku z toho druhého právneho vzťahu sp. zn. 21C/19/2019. Napokon súd tak

nekonal, nezaoberal sa ani čiastočne týmto druhým právnym vzťahom a v odôvodnení len bez bližšieho vysvetlenia odkázal na písomné vyjadrenie žalovaného z 11.03.2016, ktoré evidentne preukazuje vzájomnú previazanosť týchto právnych úkonov, ktoré ak budú v budúcnosti posudzované jednotlivo môžu viesť k nastoleniu ešte väčšej právnej neistoty medzi účastníkmi. Vzhľadom k uvedenému namietal tento neprocesný postup súdu prvého stupňa a mal za to, že viedol k nesprávnemu právnemu rozhodnutiu v prejednávanej veci. Pokiaľ ide o otázku spojenia vecí, predpokladom takéhoto postupu súdu je, že spojenie vecí bude v záujme hospodárnosti konania. Spojenie vecí nie je obligatónym procesným postupom súdu, vždy je na zvážení súdu prvej inštancie, či spojenie vecí prispeje k procesnej ekonomii veci, alebo naopak, konanie sa spojením vecí predĺži a skomplikuje. Súd prvej inštancie mal za to, že konanie v prejednávanej veci a vo veci sp. zn.: 21C/19/2019 sa na spojenie nehodia. V uvedenom postupe súdu však nemožno hľadať naplnenie odvolacieho dôvodu, ktorý uviedol žalovaný, a to nesprávne právne posúdenie veci. Odvolací súd podotýka, že predmetom konania sp. zn.: 21C/19/2019 bolo odstúpenie od kúpnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená rovnako 11.03.2016, kde na strane žalobcu vystupuje totožná osoba, na strane žalovaného vystupuje rovnako totožný žalovaný (ako žalovaný v 1. rade, pričom žalovaný v 2. rade - p. E. F. je podielový spoluvlastník prevádzaných nehnuteľností). Predmetom uvedenej kúpnej zmluvy č.2 boli nehnuteľnosti zapísané na LV č.XXXXX, k.ú D. (ide o stavby stojace na pozemkoch zapísaných na LV č.XXXX, k.ú D. - predmet kúpnej zmluvy 1). Skutočnosť, že sa súd nezaoberal podrobnejšie uvedenou kúpnu zmluvou nemá nijaký súvis s tým, či boli dané dôvody na spojenie vecí, alebo nie. Navyše, ako odvolací súd uviedol vyššie, samotné odstúpenie od kúpnej zmluvy, ktoré je predmetom tohto konania (hoci sa týkalo aj vkladového konania kúpnej zmluvy, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti na LV č.XXXXX), nebolo učené platne, preto je irelevantné, akú motiváciu mal žalovaný pri uzatváraní tejto kúpnej zmluvy, či zmluvy spolu súviseli, prípadne aký potencionálny dopad mali okolnosti uzatvárania zmlúv na posúdenie otázky tiesne žalovaného. Je preto potrebné uzavrieť, že uznesenie súdu prvej inštancie vyhlásené na pojednávaní dňa 14.02.2022, ktorým súd zamietol návrh na spojenie konaní, nevykazuje žiadnu vadu podľa § 365 ods. 1 CSP, ktorá by mohla mať vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

29. Odvolateľ v odvolaní výslovne uviedol, že napáda rozsudok aj vo výroku I., ktorým súd prvej inštancie zamietol návrh na prerušenie konania (pozn. do skončenia konania sp. zn. 21C/19/2019), avšak v odvolaní neuviedol žiadnu argumentáciu, z ktorej by bolo možné vyvodíť, prečo považuje rozhodnutie súdu za nesprávne, prípadne akými vadami rozhodnutie súdu trpí. Z dôvodu absentujúcej odvolacej argumentácie vo vzťahu k napadnutému výroku I. a z vyššie uvedených dôvodov založených na vecnej správnosti napadnutého výroku II., potom odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny, vrátane závislého a vzhľadom na spôsob rozhodnutia aj vecne správneho výroku III. o trovách konania, s použitím § 387 ods. 1 CSP, potvrdil.

30. Podľa § 396 ods. 1 CSP, ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

31. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

32. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

33. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 396 ods. 1 CSP a úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanému v plnom rozsahu, pričom nezistil žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré by odôvodňovali postup podľa § 257 CSP.

34. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustné odvolanie.

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).