

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 9Co/48/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8720200643
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eduard Valenčin
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2023:8720200643.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Eduarda Valenčina a členov senátu JUDr. Moniky Juskovej a JUDr. Jany Burešovej, v spore žalobyne: A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C. XXXX/XX, D., právne zastúpená: JUDr. Miroslav Katunský, advokát, Floriánska 16, Košice, proti žalovanému: E. C., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom A. D., právne zastúpený: Beňo & partners advokátska kancelária, s.r.o., Námestie svätého Egídia 40/93, 085 01 Poprad, IČO: 44 250 029, v konaní o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 31.10.2019, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Poprad č.k. 12C/9/2020 - 245 zo dňa 28.2.2022 takto

rozhodol:

I. Potvrdzuje rozsudok.

II. Priznáva žalobkyni nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanému v rozsahu 100 % s tým, že o výške tejto náhrady rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd Poprad (ďalej len súd prvej inštancie, resp. prvoinštančný súd) rozhodol tak, že:

I. Súd u r č u j e, že Odstúpenie od Kúpnej zmluvy zo dňa 28.5.2013, spísané dňa 31.10.2019, ktorým žalovaný odstúpil od Kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti a zmluvy o zrušení vecného bremena zo dňa 28.5.2013 je neplatný právny úkon.

II. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady rozhodne súd I. inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

2. Rozhodol tak o žalobe, ktorou sa žalobkyňa domáhala voči žalovanému určenia neplatnosti odstúpenia zo dňa 31.10.2019 od kúpnej zmluvy zo dňa 28.5.2013. Vklad tejto kúpnej zmluvy bol povolený Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor, dňa 18.10.2019 pod č. V4409/2019. Prvoinštančný súd v odôvodnení svojho rozhodnutia poukázal na to, že dňa 24.2.2020 bola žalobkyni doručená výzva Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor, ktorou bola vyzvaná, aby v lehote do 30 dní podala príslušnú žalobu na súd z dôvodu, že žalovaný mu dňa 5.11.2019 doručil odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 28.5.2013. Žalobkyňa uhradila kúpnu cenu dohodnutú v kúpnej zmluve v splátkach v období od 28.10.2019 do 4.11.2019 v celkovej výške 45.000 eur, pričom k zavkladovaniu zmluvy došlo dňa 18.10.2019. Napriek tomu, že s úhradou kúpnej ceny bola v omeškaní viac ako 6 rokov, žalovaný od zmluvy neodstúpil a mlčky akceptoval omeškanie s úhradou kúpnej ceny. S odstúpením od zmluvy mala možnosť prvýkrát sa oboznámiť až po doručení žaloby v tejto veci. Pred týmto termínom jej odstúpenie od zmluvy ako hmotnoprávny úkon nebol doručený. Úhradou poslednej splátky kúpnej ceny dňa 4.11.2019 jej záväzok vyplývajúci z kúpnej zmluvy zanikol splnením. Z uvedeného dôvodu preto zaniklo aj právo žalovaného na odstúpenie od zmluvy.

Žalovaný vo vyjadrení k žalobe uviedol, že postup žalobkyne považuje za neopodstatnený a nemorálny, keďže žalobkyňu už v roku 2017 upozornil na to, že za kúpnu cenu dohodnutú v zmluve svoj podiel nepredá, keďže cena nehnuteľnosti vzrástla a v máji roku 2019 doručil žalobkyni nový znalecký posudok, z ktorého vyplýva, že cena jeho podielu je 86.500 eur. So žalobkyňou jednal aj jeho právny zástupca. Zároveň uviedol, že žalobkyňu ústne informoval o odstúpení od zmluvy. Žalovaný poukázal aj na to, že podaná žaloba nie je v súlade s ust. § 137 písm. d) CSP a žalobkyňa nemala žalovať neplatnosť odstúpenia, ale mala podať žalobu na určenie vlastníckeho práva. Podanú žalobu považuje za neprípustnú a žalobkyňa ani nemá naliehavý právny záujem na určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, nakoľko táto otázka je už prejednávaná v inom konaní, preto sú dané dôvody na zamietnutie žaloby. Žalovaný zároveň vzniesol námietku premlčania, ktorú odôvodnil tým, že vzhľadom na nedodržanie lehoty na zaplatenie kúpnej ceny do 31.8.2013 sa zmluvou necíti byť viazaný a od uvedeného dátumu začína plynúť premlčacia doba, ktorá uplynula dňa 31.8.2016. Žalovaný vzniesol aj námietku litispendencie vo vzťahu ku konaniu sp. zn. 13C/22/2019, kde je riešená otázka existencie a platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy. Žalovaný uviedol, že po uzavretí kúpnej zmluvy bolo spolužitie strán sporu bežné, avšak časom sa stalo nesmierne komplikovaným. Preto v roku 2017 poveril advokátsku kanceláriu vysporiadaním spoluvlastníctva a žalobkyňa bola ešte pred začatím súdneho konania najmenej trikrát vyzvaná na jeho vyporiadanie mimosúdnu dohodou, pričom na tieto výzvy reagovala v tom zmysle, že jednoznačne potvrdila, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi a deklarovala, že táto okolnosť nie je medzi stranami sporu sporná.

3. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia ďalej konštatoval, že strany sporu uzavreli dňa 28.5.2013 kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam a zmluvu o zrušení vecného bremena. V zmysle čl. V. bod 3 tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že v prípade nezaplatenia dohodnutej kúpnej ceny riadne a včas z dôvodov na strane kupujúceho, má predávajúci právo na odstúpenie od tejto zmluvy.

4. Prvoinštančný súd sa prioritne zaoberal procesnou obranou žalovanej spočívajúcou v namietanej prekážke litispendencie a nedôvodnosti žaloby na určenie právnej skutočnosti pre nesplnenie podmienok stanovených v § 137 CSP s odkazom na konanie vedené prvoinštančným súdom pod sp. zn. 13C/52/2019, ktorou sa žalobca E. C. domáhal voči žalovanej A. B. určenia, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom k predmetným nehnuteľnostiam v podiele 1/2. Súd prvej inštancie uviedol, že napriek totožnosti strán sporu sa nejedná o ten istý spor, ktorý súd prejednáva v danom prípade, aj keď pripustil, že v konaní 13C/22/2019 môže súd o platnosti, resp. neplatnosti kúpnej zmluvy rozhodovať ako o otázke prejudiciálnej. Preto nie sú splnené zákonné podmienky pre zastavenie konania z dôvodu prekážky litispendencie.

5. Súbežne so žalobou vo veci 13C/22/2019 podal žalovaný Okresnému úradu Poprad, odbor katastrálny, dňa 5.11.2019 návrh na vykonanie záznamu jeho spoluvlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam z dôvodu odstúpenia od zmluvy. Katastrálny odbor preto začal konanie o vykonanie zápisu tejto listiny záznamom s tým, že žalobkyňu vyzval, ak toto odstúpenie považuje za sporné, podala na príslušný súd žalobu o určenie jeho neplatnosti. Ak by žalobkyňa v stanovenej lehote žalobu nepodala, odstúpenie od kúpnej zmluvy by bolo považované za nesporné a na základe neho by katastrálny odbor vykonal zápis vlastníckeho práva v prospech žalovaného záznamom, čím by žalovaný dosiahol v plnej miere sledovaný cieľ. Prvoinštančný súd preto konštatoval, že u žalobkyne je daný naliehavý právny záujem na podaní žaloby o určenie neplatnosti predmetného odstúpenia od zmluvy a tieto okolnosti je potrebné riešiť v konaní vedenom Okresným súdom Poprad pod sp. zn. 12C/9/2020, teda v tomto konaní.

6. Prvoinštančný súd uznesením zo dňa 12.10.2020 prerušil toto konanie do právoplatnosti rozhodnutia konania vedeného Okresným súdom Poprad pod sp. zn. 13C/22/2019, avšak Krajský súd v Prešove uznesením zo dňa 28.1.2021 zmenil rozhodnutie súdu prvej inštancie a návrh na prerušenie konania zamietol.

7. Keďže účastník zmluvy môže odstúpiť iba od platne uzatvorenej zmluvy, prvoinštančný súd sa ako prejudiciálnou otázkou zaoberal platnosťou kúpnej zmluvy uzavretej stranami sporu dňa 28.5.2013 ku dňu odstúpenia od zmluvy a zároveň aj procesnou obranou žalovaného spočívajúcou v tvrdeniach o zrušení zmluvy dohodou strán pred dňom odstúpenia, o konaní žalobkyne v rozpore s dobrými mravmi predchádzajúcimi odstúpeniu od kúpnej zmluvy. Súd prvej inštancie k týmto tvrdeniam uviedol, že

pre účinnosť súkromnoprávnej zmluvy nie je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu k tomu, aby sa účastníci zmluvy mohli domáhať plnenia, ktoré z nej vyplývajú. Obligačno-právne účinky takýchto zmlúv nastávajú bez ohľadu na rozhodnutie príslušného orgánu, rozhodnutím ktorého nastávajú len vecno-právne účinky, pričom obligačné účinky nastávajú podpísaním kúpnej zmluvy. Rozhodnutie katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nie je rozhodnutím, s ktorým by zákon spájaj vznik účinnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (§ 47 Občianskeho zákonníka – OZ). Účinky vkladu spočívajú v nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, t.j. vo vecnoprávných následkoch, a nie obligačných následkoch, ktoré nastali prijatím návrhu na uzavretie zmluvy (§ 44 ods. 1 OZ). Prvoinštančný súd teda dospel k záveru, že nepodanie návrhu na vklad v dobe 3 rokov od uzavretia zmluvy nemá za následok právnu fikciu, že účastníci od zmluvy odstúpili.

8. Súd prvej inštancie ďalej poukázal na to, že kúpna zmluva nie je právom, ktoré by sa mohlo premlčať po uplynutí premlčacej doby počítanej od splatnosti kúpnej ceny tak, ako to namietal žalovaný. Uplatnením samotnej námietky premlčania nedochádza navyše k zániku práva, avšak ak sa dlžník premlčania platne dovoľá, premlčané právo nie je možné priznať. Súd preto námietku premlčania vznesenú žalovaným neuznal za dôvodnú. Premlčujú sa všetky majetkové práva, teda aj právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy, ktorého sa žalobca pôvodne dovoľal s odôvodnením, že od splatnosti kúpnej ceny uplynula do odstúpenia od kúpnej zmluvy žalovaným doba dlhšia ako tri roky. Od daného prostriedku procesného útoku žalobca v priebehu konania ustúpil s poukazom na inú právnu argumentáciu. Preto sa súd námietkou osobitne nezaoberal.

9. Súd prvej inštancie konštatoval, že odstúpenie od zmluvy je jednostranný právny úkon, ktorý sa stáva účinným vtedy, že dôjde do dispozičnej sféry adresáta, pričom odstúpiť od zmluvy je možné vtedy, pokiaľ to vyplýva zo zákona, alebo ak to bolo dohodnuté v zmluve. Pre odstúpenie od zmluvy, ktorá bola uzavretá písomne, platí, že odstúpenie musí byť písomné. V predmetnej veci žalovaný odstúpil od kúpnej zmluvy na základe čl. V. bod 3 kúpnej zmluvy z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny v lehote dohodnutej splatnosti. Z obsahu poštovej zásielky, ktorou bolo doručované odstúpenie od zmluvy žalobkyňa vyplýva, že táto zásielka nebola prevzatá v odbornej lehote. Z dôvodu, že adresát nebol zastihnutý, zásielka bola uložená na pošte dňa 4.11.2019 o 13.09 hod. Až tento čas je možné kvalifikovať ako čas, kedy sa poštová zásielka dostala do dispozičnej sféry príjemcu a od ktorého je možné počítat právne účinky, ktoré mali doručovaným právnym úkonom nastať, aj keď si žalobkyňa poštovú zásielku neprevzala. Za daného stavu nie je podstatné tvrdenie žalobkyne, že zásielku si neprevzala ani dodatočne, a táto bola vrátená jej odosielateľovi. Súd prvej inštancie v tejto súvislosti poukázal na to, že z pokladničného dokladu banky vyplýva, že poslednú splátku kúpnej ceny vložil manžel žalobkyne v dopoludňajších hodinách priamo na účet, ktorý bol v kúpnej zmluve označený ako platobné miesto, a teda kúpna cena bola teda uhradená skôr, ako sa odstúpenie od zmluvy dostalo do dispozičnej sféry žalobkyne. Odstúpenie od kúpnej zmluvy dojednané v kúpnej zmluve pre nezaplatenie kúpnej ceny je preto neplatné.

Súd prvej inštancie taktiež poukázal na to, že pokiaľ sa žalovaný odvolával na ústne odstúpenie od kúpnej zmluvy dňa 30.10.2017, ktoré má vyplývať aj zo záznamu vykonaného správnym orgánom, tak toto odstúpenie nesmerovalo voči druhej strane zmluvy, teda žalobkyňa a nebolo urobené v písomnej forme, a preto nemôže byť platné.

10. Prvoinštančný súd sa zaoberal aj námietkou žalovaného, ktorý poukázal na to, že konanie žalobkyne malo byť v rozpore s dobrými mravmi z toho dôvodu, že žalobkyňa podala túto žalobu, resp. návrh na vklad vlastníckeho práva napriek tomu, že pôvodná kúpna zmluva bola uzavretá ešte v roku 2013 a za viac ako 6 rokov si žalobkyňa nesplnila povinnosť úhrady kúpnej ceny, kedy medzičasom došlo k podstatnému nárastu ceny nehnuteľnosti, pričom o vklad vlastníckeho práva požiadala napriek tomu, že od roku 2017 jednala so žalovaným o vyplatení spoluvlastníckeho podielu za sumu 70 000,- eur a sama vo svojich prejavoch voči žalovanému až do roku 2019 pokladala kúpnu zmluvu za zrušenú.

Prvoinštančný súd v tejto súvislosti poukázal na to, že podanie žaloby v tejto veci nemôže byť konaním v rozpore s dobrými mravmi, keďže žalobkyňa bola na podanie žaloby vyzvaná príslušným správnym orgánom a svoje právo na súdnu ochranu realizovala plne v súlade so zákonom pri hrozbe straty vlastníckeho práva. Jej konanie spočívajúce v podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva, aj keby sa priečilo dobrým mravom, nemôže mať za následok neplatnosť právneho úkonu - kúpnej zmluvy podľa § 39 OZ a ani neplatnosť vkladu.

Súd prvej inštancie uviedol, že žalobkyňa po uzavretí kúpnej zmluvy nedisponovala zdrojmi na úhradu kúpnej ceny, sama odďaľovala jej zaplatenie nedôvodnými príslubmi plnenia, následne svojim

konaním utvrdzovala žalovaného v možnosti finančného vyporiadania vo výške 70 000,- eur za podiel a bez upozornenia žalovaného a predchádzajúceho vyplatenia kúpnej ceny podala návrh na vklad vlastníckeho práva a zároveň znemožňovala žalovanému riadne užívanie nehnuteľnosti do času, pokiaľ si nenašiel adekvátnu bytovú náhradu, čo môže spĺňať znaky konania v rozpore so zaužívanou morálkou, avšak toto konanie sa nedotýkalo platnosti právnych úkonov, ktoré súd posudzoval, t.j. kúpnej zmluvy a odstúpenia od nej.

11. Súd prvej inštancie sa taktiež vysporiadal s tvrdením žalovaného, že medzičasom došlo k zrušeniu kúpnej zmluvy, čo ale nebolo v konaní preukázané, teda aby došlo k zániku kúpnej zmluvy akýmkoľvek spôsobom, t.j. dohodou, zrušením zo zákona, resp. iným zákonným spôsobom. K zániku kúpnej zmluvy nedošlo ani z dôvodu, že vklad vlastníckeho práva bol vykonaný v dobe po viac ako troch rokoch od jej uzavretia. Žalovaný rovnako nepreukázal, aby strany sporu doterajší záväzok nahradili novým záväzkom.

12. Súd prvej inštancie zamietol návrh žalovaného na doplnenie dokazovania vypočítaním manžela žalobkyne z dôvodu hospodárnosti konania, pretože žalovaný ho napriek poučeniu súdu neuplatnil včas a jeho prípadné vykonanie by si žiadalo nariadenie ďalšieho pojednávania, pričom žalovaný vo svojej výpovedi uviedol iba to, že žalobkyňa v určitom čase zastupoval jej manžel a následne už obe strany zastupovali právni zástupcovia. Preto súd prvej inštancie vykonané dôkazy aj bez tohto prípadného dôkazu považoval za dostatočné pre rozhodnutie vo veci.

13. O trovách konania prvoinštančný súd rozhodol podľa ust. § 255 a § 262 zákona č. 160/2015 Z.z. – Civilný sporový poriadok (CSP) a úspešnej žalobkyne priznal voči neúspešnému žalovanému nárok na náhradu trov v rozsahu 100 % a tým, že o výške týchto trov rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

14. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalovaný z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b), f) a h) CSP. Navrhol, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, resp. ak bude mať podmienky na rozhodnutie vo veci splnené, aby vo veci sám rozhodol tak, že žalobu zamietne. Za sporné právne otázky považoval žalovaný účinnosť § 47 Občianskeho zákonníka na zmluvy o prevode nehnuteľnosti a právo predávajúceho odstúpiť od kúpnej zmluvy, ak vzhľadom na skutkové okolnosti (uplynutie dlhého časového obdobia) už nemôže mať záujem na prijatí kúpnej ceny. Právny zástupca žalovaného v rámci odvolania konštatoval, že obe strany boli presvedčené o tom, že ak sa nepodá návrh na vklad do 3 rokov, zmluva zaniká. Uviedol, že žalobkyňa sa ani slovom nezmenila, že by považovala pôvodnú zmluvu z roku 2013 za platnú, pričom, keďže mimosúdne jednanie o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva neboli úspešné, žalovaný podal dňa 19.12.2017 na súd žalobu o vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva, pričom spornou bola len výška ceny. Dňa 1.9.2019 právny zástupca žalovaného zaslal žalobkyňu ponuku na odkúpenie podielu za sumu 70 tisíc eur, pričom nebola ani zmienka o tom, že by žalobkyňa považovala za platnú pôvodnú zmluvu z roku 2013. V októbri roku 2019 si žalobkyňa uvedomila, že môže špekulatívne zneužiť čestný postoj svojho brata a podala návrh na vklad vlastníckeho práva, ktorý bol povolený. V odvolaní je ďalej konštatované, že odstúpenie od zmluvy bolo doručované žalobkyňu ráno dňa 4.11.2019 a posledná splátka kúpnej ceny bola zaplatená toho istého dňa neskôr. Odstúpenie žalovaného bolo do dispozičnej sféry žalobkyne doručované ráno dňa 4.11.2019 a až následne toho istého dňa došlo k doplateniu celej zvyšnej kúpnej ceny. V odvolaní a vyjadreniach žalovaného je viacnásobne konštatované, že za pôvodne dohodnutú kúpnu cenu z roku 2013 si žalobca v roku 2019 už nemohol kúpiť žiadne vlastné bývanie, nakoľko ceny nehnuteľností vzrástli najmenej o 100%.

15. Žalovaný ako procesný dôvod odvolania podľa § 365 ods. 1 písm. b) CSP považoval odmietnutie výsluchu svedka B., manžela žalobkyne, ktorý podľa jej vlastného vyjadrenia riešil otázky týkajúce sa predmetného sporu.

Ďalší dôvod odvolania videl žalovaný v nevysporiadaní sa súdu prvej inštancie s argumentáciou vyplývajúcou z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Sžo 248/2010, keďže neuviedol, prečo vychádzal z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR 2Cdo/184/2005, pričom označené neskoršie rozhodnutie bolo potvrdené aj Ústavným súdom SR (sp. zn. IV.ÚS 66/2012). V tejto súvislosti poukázal na to, že súd odkláňajúci sa od ustálenej súdnej praxe, musí uviesť dôvody odklonu.

16. Súd prvej inštancie sa podľa žalovaného zároveň nevysporiadal s najpodstatnejšou námietkou, a to, že žalovaný nemôže mať záujem na prijatí kúpnej ceny po 6 rokoch, keďže došlo k viac ako 100 % nárastu cien nehnuteľností. Podľa žalobcu je ťažko nájsť lepší príklad na aplikáciu ustanovenia § 517 ods. 1 OZ, alternatívne § 518 OZ.

Podľa žalovaného zároveň nedošlo k úplnému zaplateniu kúpnej ceny, keďže žalobkyňa neuhradila úroky z omeškania.

17. K odvolaniu žalovaného sa prostredníctvom svojho právneho zástupcu vyjadrila žalobkyňa, ktorá reagovala na odvolacie námietky žalovaného. Uviedla, že súd prvej inštancie odôvodnil zamietnutie návrhu na doplnenie dokazovania vypočutím svedka p. B., t.j. manžela žalobkyne, čo nepochybne vyplýva z bodu 54. odôvodnenia jeho rozhodnutia.

K aplikácii § 47 Občianskeho zákonníka (OZ) žalobkyňa uviedla, že táto otázka už bola judikatúrou súdov vyriešená tak, že toto ustanovenie sa od roku 1992 netýka zmlúv o prevodoch nehnuteľností. V tejto súvislosti poukázala na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/184/2005 a 2Cdo/124/2003. Uviedla, že je bez právneho významu tvrdenie žalovaného, že prevod vecného práva je možné zavkladať aj po 20 – 30, resp. 100 rokoch od uzavretia zmluvy. Žalobkyňa takýto výklad nepovažuje za absurdný a žiadnym spôsobom sa tento výklad netýka ani právnej istoty. Uviedla, že súd sa s touto skutočnosťou jasne vysporiadal v bode 42. svojho odôvodnenia.

K namietanej aplikácii ust. § 518 OZ žalovaná uviedla, že dané ustanovenie sa vzťahuje na tzv. fixné zmluvy a zo zmluvy, ktorá je predmetom tohto konania, takýto záver vyvodit' nemožno. Platná právna úprava nespája s neuhradením kúpnej ceny v lehote splatnosti zo zákona následok zániku platne uzavretej zmluvy.

18. Žalobkyňa ďalej poukázala na to, že tvrdenie žalovaného o tom, že zásielka – odstúpenie od zmluvy jej bolo doručované ráno dňa 4.11.2019 nie je relevantné, keďže z potvrdenia pošty vyplýva, že táto zásielka bola odovzdaná na poštovú prepravu dňa 31.10.2019 o 16:52 a žalobkyňa bola doručovaná dňa 4.11.2019 o 13:09 hod. s tým, že adresát nebol zastihnutý a zásielka bola uložená na pošte, teda nie, ako žalovaný vadne uvádza „ráno dňa 4.11.2019“. Táto skutočnosť z vykonaného dokazovania nevyplýva a keďže k úhrade kúpnej ceny došlo dňa 4.11.2019 o 9:17 hod., žalovaný nepreukázal, že odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo žalobkyne doručené pred touto úhradou.

K tvrdeniu žalovaného, že doposiaľ nedošlo k úhrade kúpnej ceny z dôvodu, že nebol uhradený 6 ročný úrok, žalobkyňa uviedla, že takýto názor žalovaného je mylný, pretože úrok z omeškania nie je možné za žiadnych okolností považovať za súčasť kúpnej ceny. Úrok z omeškania je sankcia za nesplnenie si zmluvnej povinnosti a v žiadnom prípade nie je možné tvrdiť, že by sa úroky z omeškania stávali súčasťou kúpnej ceny.

19. V súvislosti so žalovaným citovaným rozhodnutím Ústavného súdu sp. zn. I.ÚS 350/2017 žalobkyňa uviedla, že v tomto prípade bol kupujúci v omeškaní so zaplatením 4 mesiace, preto mal predávajúci na odstúpenie od zmluvy presne takýto čas a v danom prípade mal predávajúci, teda žalovaný, čas na odstúpenie od zmluvy 6 rokov a 2 mesiace.

20. Žalobkyňa má za to, že žalovaný v priebehu konania nepredložil žiaden relevantný dôkaz, ktorým by preukázal zánik písomnej kúpnej zmluvy pred zaslaním odstúpenia od tejto kúpnej zmluvy a zároveň bolo v konaní zo strany žalobkyne preukázané, že odstúpenie od kúpnej zmluvy zo strany žalovaného jej bolo doručené až po úhrade celej kúpnej ceny, a teda dôvod na odstúpenie od kúpnej zmluvy zanikol pred doručením tohto odstúpenia a navyše žalovaný využitím svojho práva na odstúpenie pristúpil až po jeho premlčaní.

Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody žalobkyňa navrhla, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne a právne správny potvrdil a priznal žalobkyne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

21. Následne právni zástupcovia ešte súdu zaslali vzájomne ďalšie vyjadrenia, ktoré sú totožné s ich predchádzajúcim vyjadreniami.

22. Krajský súd v Prešove (ďalej aj len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní podľa § 34 CSP vzhľadom na včas podané odvolanie (§ 362 ods. 1 CSP) osobou oprávnenou podať odvolanie (§ 359 CSP), preskúmal rozhodnutie súdu prvej inštancie v rozsahu vyplývajúcom z dôvodov uvedených v odvolaní, ako aj konanie, ktoré rozhodnutiu súdu prvej inštancie predchádzalo v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP. Odvolanie prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 385

ods. 1 CSP a contrario), vychádzajúc z toho, že nariadenie pojednávania vo veci nevyžadovala potreba zopakovania ani doplnenia dokazovania, ani dôležitý verejný záujem. Pri preskúvaní napadnutého rozsudku bol odvolací súd viazaný dôvodmi uvedenými v odvolaní do tej miery, že nebol oprávnený rozsudok preskúmať z iných dôvodov než z tých, ktoré boli explicitne uvedené do uplynutia odvolacej lehoty (§ 380 ods. 1, 2 CSP). Oznámenie o verejnom vyhlásení rozsudku zverejnil odvolací súd na úradnej tabuli, ako aj na webovej stránke Krajského súdu v Prešove dňa 20.6.2023 (§ 219 ods. 3 CSP).

23. Súd v prejednávanej právnej veci správne zistil skutkový stav, na ktorý aj správne aplikoval príslušné právne normy. Jeho rozhodnutie je konzistentné, logické, ale predovšetkým zákonné. Odvolací súd v celom rozsahu odkazuje na odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie a na zdôraznenie jeho vecnej správnosti uvádza nasledovné (§ 387 ods. 2 CSP):

Medzi stranami sporu nebolo sporné uzavretie kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam zo dňa 28.5.2013. Z kúpnej zmluvy jednoznačne vyplýva dohodnutá kúpna cena a spôsob jej úhrady, teda jednotlivé termíny splatnosti kúpnej ceny, ako aj dohoda zmluvných strán, že v prípade nezaplatenia dohodnutej ceny riadne a včas z dôvodov na strane kupujúceho má predávajúci právo na odstúpenie od tejto zmluvy.

Súd prvej inštancie správne vyhodnotil zistené skutočnosti a uzavrel, že celá dohodnutá kúpna cena bola uhradená predtým, ako sa do dispozičnej sféry žalobkyne dostalo odstúpenie žalovaného od predmetnej kúpnej zmluvy, preto súd prvej inštancie správne určil, že odstúpenie od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 28.5.2013, spísané dňa 31.10.2019, ktorým žalovaný odstúpil od tejto kúpnej zmluvy, je neplatný právny úkon.

Žalovaný v odvolaní považoval za spornú konkurenciu právnych názorov týkajúcich sa aplikácie ust. § 47 ods. 2 Občianskeho zákonníka, s poukazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Sžo/248/2010, ktorým bol potvrdený jeho názor, že pokiaľ nebol podaný návrh na vklad do troch rokov od uzavretia zmluvy, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili. Žalovaný poukázal aj na to, že tento názor potvrdil aj Ústavný súd SR (IV. ÚS 66/2012). Odvolací súd k tomu uvádza, že toto rozhodnutie sa týkalo vkladového konania, pričom ale zo žiadnych procesnoprávných ustanovení katastrálneho zákona, ani správneho poriadku nevyplýva žiadna lehota, v rámci ktorej by mal účastník vecnoprávnej zmluvy podať na jej základe návrh na vklad. Lehotu na podanie návrhu na vklad si nemožno zamieňať s lehotou upravenou v § 47 ods. 2 Občianskeho zákonníka (OZ). V súčasnosti platné právo nepozná prípad, v ktorom by bolo potrebné k súkromnoprávnej zmluve rozhodnutie príslušného orgánu na to, aby zmluva nadobudla účinnosť, t. j. aby sa účastníci takej zmluvy mohli domáhať plnenia zo zmluvy. Táto trojročná lehota sa totiž vzťahuje len na také rozhodovanie, ktoré je spojené s nastúpením účinnosti zmluvy, pričom rozhodnutie o povolení vkladu takýto charakter nemá. Ústavný súd sa v tejto veci navyše nezaoberal meritom veci a vyslovil, že kompetencie ústavného súdu nenahrádzajú postupy a rozhodnutia všeobecných súdov a zásadne sa nepoužívajú na skúmanie namietanej vecnej nesprávnosti, pretože ústavný súd nie je opravnou inštanciou vo vzťahu k všeobecným súdom.

Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na to, že kúpna zmluva uzavretá medzi stranami sporu je nepochybne platným právnym úkonom, aj keď došlo k omeškaniu so zaplatením kúpnej ceny. Žalovaný správne poukazuje na to, že v danom prípade je potrebné rozlišovať obligačno-právne účinky zmluvy, ktoré v danom prípade nastali uzavretím, t. j. podpisom kúpnej zmluvy, v ktorej je nepochybne prejavená vôľa zmluvných strán uzavrieť túto zmluvu, pričom v konaní nebolo preukázané, aby táto zmluva mala byť z akéhokoľvek dôvodu neplatná. Ďalším aspektom tejto zmluvy sú jej vecno-právne účinky, ktoré nastávajú povolením vkladu vlastníckeho práva. Žalovaný poukázal na to, že, vzhľadom na nepodanie návrhu na vklad do 3 rokov od uzavretia zmluvy, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili. Odvolací súd poukazuje na to, že ustanovenie § 47 ods. 2 OZ je obsolentným ustanovením, o čom svedčí judikatúra slovenských súdov, tak ako ju prezentoval prvoinštančný súd, resp. právny zástupca žalobkyne a pre účely výkladu je možné použiť aj rozhodnutia českého najvyššieho súdu, keďže sa týkajú zákonného ustanovenia, ktoré bolo zhodné pre oba štáty. Žalovaným vyššie citované rozhodnutie, ktoré bolo vydané v rámci správneho súdnictva sa týka vkladového konania a navyše je ojedinelým prípadom, keď súdy v rámci správneho súdnictva potvrdili rozhodnutie katastra o tom, že návrh na vklad, ktorý bol podaný po troch rokoch od uzavretia zmluvy, nebol povolený. Odvolací súd opätovne zvýrazňuje skutočnosť, že v rámci Slovenskej republiky neexistuje žiadna relevantná právna úprava, ktorá by len z dôvodu nedodržania postupu, ktorý má vecno-právne účinky, mala spôsobiť neplatnosť a neúčinnosť kúpnej zmluvy. Je nepochybné, že výklad, ktorý preferuje žalovaný, je v jeho prospech a jedná sa v postate o jediný možný spôsob zvrátenia stavu, ku ktorej došlo v dôsledku dlhoročnej nečinnosti žalovaného, ktorý v prípade, pokiaľ nedošlo k zaplateniu kúpnej ceny, mal možnosť ihneď odstúpiť od kúpnej zmluvy

a v tomto ohľade je skutočne namieste stará rímska zásada, že „právo patrí bdelym“ („vigilantibus iura scripta sunt“).

24. Žalovaný vo svojich vyjadreniach viacnásobne poukazoval na to, že stranám zmluvy bolo jasné, že už nemajú záujem na trvaní tejto zmluvy, resp. na plnení z tejto zmluvy. Tieto jeho tvrdenia však neboli žiadnym spôsobom relevantne preukázané. Odvolací súd poukazuje aj na to, že samotná žalobkyňa sa pôvodne domnievala, že z dôvodu nepodania návrhu na vklad sa má za to, že strany odstúpili od kúpnej zmluvy, avšak v rámci žaloby vedenej Okresným súdom Poprad pod sp. zn. 12C/25/2018 z odôvodnenia rozhodnutia súdu zistila, že zmluva je naďalej platná a účinná, a preto aj podala návrh na vklad vlastníckeho práva a zaplatila kúpnu cenu.

V súvislosti s námietkami žalovaného, že konanie žalobkyne je v rozpore s dobrými mravmi prvoinštančný súd v bode 50. odôvodnenia svojho rozsudku správne poukázal na to, že žalobkyňa bola po odstúpení žalovaného od kúpnej zmluvy vyzvaná príslušným orgánom (Okresný úrad Poprad, katastrálny odbor) na podanie tejto žaloby, teda pokiaľ žalovaný namietal, že podaná žaloba v rozpore s § 137 CSP a že žalovaná mala podať žalobu o určenie vlastníckeho práva, odvolací súd poukazuje na to, že žalobkyňa naplnila obsah citovaného zákonného ustanovenia a rozhodnutie súdu o neplatnosti odstúpenia od zmluvy je podkladom pre katastrálny odbor, ktorý v prípade právoplatnosti rozhodnutia nebude akceptovať odstúpenie od zmluvy žalovaného, čím sa zachová súčasný vlastnícky vzťah žalobkyne.

25. Žalobca videl procesné dôvody odvolania podľa §365 ods. 1 písm. b) v odmietnutí výsluchu svedka B., manžela žalobkyne, ktorý podľa jej samotného vyjadrenia riešil veci týkajúce sa uzavretej kúpnej zmluvy. V tomto ohľade odvolací súd v celom rozsahu odkazuje na bod 54. odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie, ktorý správne poukázal na prioritu zásady hospodárnosti konania a správne tiež poukázal na to, že uvedený návrh bol podaný v rozpore so zásadou koncentrácie, pričom v tomto ohľade neobstojí tvrdenie právneho zástupcu žalovaného, že žalovaný až na poslednom pojednávaní sa dozvedel o tom, že veci ohľadom predmetu sporu riešil aj manžel žalobkyne, keďže samotný žalovaný mal samozrejme túto informáciu od počiatku riešenia ich sporu. Odvolací súd zároveň poukazuje na to, že právny zástupca žalovaného ani nešpecifikoval, k akým konkrétnym skutočnostiam by mal byť vypočítaný manžel žalobkyne a podľa názoru odvolacieho súdu by prípadným odročením pojednávania došlo skutočne iba k umelému predlžovaniu sporu a nie je dôvod predpokladať, že uvedený svedok by uviedol iné skutočnosti, než samotná žalobkyňa, resp. by uviedol skutočnosti, ktoré by boli podstatné pre rozhodnutie súdu prvej inštancie, ktorý správne konštatoval, že dôkazy, ktoré v konaní vykonal, boli dostatočné pre jeho rozhodnutie. Preto správne zamietol návrh právneho zástupcu žalovaného na doplnenie dokazovania.

26. Žalovaný taktiež namietal, že súd prvej inštancie mal v danej veci jednoznačne aplikovať ust. § 517, § 518 Občianskeho zákonníka. Uvedené ustanovenia ale jednoznačne nemožno aplikovať na zmluvu, ktorá je predmetom tohto konania, keďže § 518 OZ predstavuje špeciálne ust. k § 517 OZ a rieši tzv. fixné zmluvy, ktoré sú viazané na konkrétny presný čas plnenia a vzhľadom na charakter zmluvy (povaha plnenia) je nepochybné, že neskoré plnenie je pre kupujúceho, resp. objednávateľa už bez významu. Jedná sa napr. o zmluvy, ktoré sa viažu na konkrétnu príležitosť, napr. narodenie, svadba, pohreb a pod.

27. Ďalším dôvodom odvolania bolo tvrdenie, že je úplne nepochybné, že žalovaný nemohol mať záujem na prijatí kúpnej ceny a platnosti zmluvy z dôvodu, že po uplynutí doby 6 rokov došlo k viac ako 100 % navýšeniu cien nehnuteľností. Odvolací súd k tomu uvádza, že je síce všeobecne známe, že došlo k nárastu cien nehnuteľností, ale táto skutočnosť nemá žiaden právne relevantný význam pre posúdenie tejto veci. Žalovaný mal skutočne dostatok času, aby riešil stav, že žalobkyňa neuhradila v lehote splatnosti kúpnu cenu a dlhoročnú nečinnosť žalovaného nemožno teraz zhojiť právnymi konštrukciami, ktoré by mali zvrátiť zákonne nastolený právny stav.

28. Ďalším odvolacím dôvodom bolo, podľa žalovaného, nesprávne zistenie skutočností týkajúcich sa momentu doručenia odstúpenia od zmluvy. Žalovaný tvrdil, že odstúpenie od zmluvy malo byť doručované „ráno“, bez bližšej špecifikácie, kedy presne to malo byť, ale že to bolo určite pred zaplacením celej kúpnej ceny. Žalovaný ale žiadnym spôsobom konkrétne nepreukázal, kedy mala byť žalobkyňi doručovaná predmetná zásielka. Z oznámenia Slovenskej pošty, ktorá túto zásielku doručovala vyplýva, že zásielka bola síce prevzatá na doručenie 4.11.2019 o 7:09 hod., uložená na pošte Poprad 2 z dôvodu, že adresát bol nezastihnúť o 13:09 hod., avšak z týchto údajov nie je možné vyvodiť záver, že zásielka

bola žalobkyni, ktorá nebola zastihnutá v mieste svojho bydliska, doručovaná v uvedený deň pred časom 9:17 hod., kedy došlo jednoznačne k úplnému zaplateniu kúpnej ceny, a preto v konaní nebolo preukázané tvrdenie žalovaného, že k doručeniu zásielky došlo skôr, než bola zaplatená kúpna cena. Dôkazné bremeno na preukázanie tohto tvrdenia zaťažuje žalovaného, ktorý ale nepreukázal, že do dispozičnej sféry žalobkyne sa odstúpenie od zmluvy dostalo skôr, než bola zaplatená kúpna cena, preto je správny záver súdu prvej inštancie, že žalovaný nemohol platne od kúpnej zmluvy z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny.

Žalovaný taktiež tvrdil, že k úplnému zaplateniu kúpnej ceny nedošlo, pretože žalobkyňa neuhradila úroky z omeškania, ktoré vznikli z dôvodu oneskoreného zaplatenia kúpnej ceny, a preto je odstúpenie platné. Takáto právna konštrukcia žalovaného nemá oporu v žiadnom ustanovení právnych predpisov Slovenskej republiky, pričom je nepochybné, že kúpna cena bola dojednaná v sume 45.000 eur a táto aj bola zaplatená, pričom úroky z omeškania z titulu oneskoreného zaplatenia kúpnej ceny samozrejme nie sú súčasťou kúpnej ceny.

29. Právny zástupca žalovaného sa v odvolaní viackrát, v podstate urážlivo, vyjadril, že súd prvej inštancie nepochopil, o čo v konaní ide, k čomu odvolací súd poznamenáva, že súd prvej inštancie dôkladne, citlivo a slušne reagoval na všetky námietky žalovaného, pričom pokiaľ rozhodnutie súdu prvej inštancie nie je v súlade s predstavou žalovaného, resp. jeho právneho zástupcu, neznamená to automaticky, že toto rozhodnutie je nezákonné, resp. nespravodlivé.

Žalovanému skutočne nič nebránilo, aby po uplynutí lehoty splatnosti kúpnej ceny v podstate okamžite odstúpil od kúpnej zmluvy, čo ale žalovaný neurobil a aj keď sú ľudsky pochopiteľné dôvody prezentované žalovaným z hľadiska nárastu cien nehnuteľností a prípadnej nemožnosti zabezpečenia si bývania za dohodnutú kúpnu cenu. Pokiaľ strany sporu mimosúdne jednali o navýšení kúpnej ceny, tak tieto okolnosti bolo potrebné riešiť bezpečnými právnymi prostriedkami, napr. dodatkom ku kúpnej zmluve, resp. zrušením zmluvy a uzavretím novej zmluvy a pod., pretože, ako už odvolací súd konštatoval, žalovaný nebol dôsledný a obozretný pri uplatňovaní svojich práv, za čo nenesie zodpovednosť ani žalobkyňa, ani súd, ale v podstate on sám.

30. Súd prvej inštancie správane vyhodnotil námietku premičania zo strany žalobného, keď poukázal na to, že kúpna zmluva nie je právom, ktoré by sa mohlo premičať po uplynutí všeobecnej premičacej doby počítanej od splatnosti kúpnej ceny.

31. Na druhej strane námietku premičania vzniesla podaním zo dňa 17.10.2021 (č.l. 170 spisu) aj žalobkyňa, ktorá poukázala na to, že splatnosť kúpnej ceny uplynula dňa 31.8.2013 a žalovanému vzniklo právo odstúpiť od zmluvy prvýkrát dňa 01.09.2013, a toto právo sa premičalo vo všeobecnej trojročnej premičacej lehote dňom 01.09.2016. V rámci pojednávania konaného dňa 29.9.2021 právny zástupca žalobkyne uviedol, že z dôvodu opatrnosti namietli aj premičanie práva žalovaného na odstúpenie od zmluvy, k čomu na základe otázky súdu uviedol, že nechcú komplikovať spor a hlavný dôvod neplatnosti odstúpenia od zmluvy už deklarovali, pričom ak by v priebehu konania táto ich argumentácia neobstála, budú situáciu procesne riešiť. Na vznesenú námietku premičania poukázala žalobkyňa aj podaním zo dňa 25.10.2021 (č.l. 205 spisu).

Je nepochybné, že žalovaný mal v priebehu konania, do vyhlásenia uznesenia o skončení dokazovania, vedomosť o námietke premičania, ktorú vzniesla žalobkyňa, preto mal aj možnosť vyjadriť sa k nej. Odvolací súd poukazuje na to, že námietka premičania je hmotnoprávnou námietkou, ktorú žalobkyňa v tomto konaní nepochybne vzniesla, teda nemožno súhlasiť s vyjadrením súdu prvej inštancie, že žalobkyňa od tohto prostriedku procesného útoku v priebehu konania ustúpila s poukazom na inú právnu argumentáciu, pretože námietka premičania bola žalobkyňou jednoznačne vznesená, a predstavuje ďalší podstatný dôvod pre zamietnutie žaloby, keďže právo na odstúpenie od zmluvy je právom, ktoré je potrebné uplatniť vo všeobecnej trojročnej premičacej lehote, čo zjavne žalovaný nedodrжал, keďže svoje právo si mohol uplatniť prvýkrát nasledujúci deň po splatnosti celej kúpnej ceny t.j. 01.09.2013 a všeobecná trojročná lehota uplynula dňa 01.09.2016, pričom odstúpenie od zmluvy sa do dispozičnej sféry žalobkyne dostalo až dňa 04.11.2019, teda až po uplynutí všeobecnej trojročnej lehoty.

32. Vzhľadom na všetky dôvody, ktoré uviedol v odôvodnení svojho rozhodnutia súd prvej inštancie, resp. boli doplnené v tomto rozhodnutí, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny na základe § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

33. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 s použitím § 262 a § 255 ods. 1 CSP a úspešnej žalobkyni priznal voči neúspešnému žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %, o ktorých rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

34. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

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

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 CSP v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 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).