

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš  
Spisová značka: 8C/137/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5612207375  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 10. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Halušková  
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2013:5612207375.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš v právnej veci žalobcu TATRA DEVELOPMENT, s.r.o., so sídlom v Liptovskom. Mikuláši, ul. 1. mája 1960/54, IČO: 36 426 679, zastúpeného O.. H. P., T. A.. E., Z. XXX, proti žalovanej v I. rade C. F., F.. XX.XX.XXXX, T. R. A.. E., R. XXXX a proti žalovanému v II. rade D. A., F.. XX.XX.XXXX, T. R. A.. E., H. XXXX/XX, obidvoch právne zastúpených advokátom JUDr. Petrom Jančim, so sídlom v Lipt. Mikuláši, Garbiarska 695, v konaní o neplatnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy, samosudkyňou JUDr. Janou Haluškovou rozhodol

### rozhodol:

Súd žalobu v celom rozsahu zamietá.

Žalobca je povinný nahradiť žalovaným spoločne a nerozdielne trovy konania, vo výške 268,31 eur, k rukám právneho zástupcu žalovaných JUDr. Petra Jančiho, advokáta so sídlom v Liptovskom Mikuláši, Garbiarska 695, v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

Žalobca sa domáhal žalobou určenia neplatnosti odstúpenia žalovaných v I. a II. rade z 12.10.2011 od kúpnej zmluvy z 08.12.2008 pre nezrozumiteľnosť a neurčitosť, pretože žalovaní nijakým spôsobom nešpecifikovali konanie žalobcu, ktorým sa mal dopustiť porušenia povinnosti vyplývajúcej mu zo zmluvy, lebo odkázali iba na čl. III. bod 5 kúpnej zmluvy.

Splnomocnenec zástupcu žalobcu ani žalobca sa napriek riadnemu a včasnému doručeniu predvolania na pojednávaní určenom na deň 02.10.2013 nezúčastnili. Splnomocnenec žalobcu ospravedlnil svoju neúčast' podaním, doručeným súdu v deň pojednávania, teda 02.10.2013; ako dôvod svojej neúčasti uviedol podanie návrhu na prerušenie konania. Prílohou tohto podania bol návrh na prerušenie konania z dôvodu, že tunajší okresný súd v konaní sp. zn. 6C/126/2013 začatom na návrh žalobcu TATRA SPC9 s.r.o., Lipt. Mikuláš proti žalovaným C. F. a D. A. o zriadenie vecného bremena rieši aj otázku vlastníctva k pozemku, platnosť prevodu ktorého je predmetom súdneho konania vo veci sp. zn. 8C/137/2012. O tomto procesnom návrhu žalobcu súd rozhodol uznesením, vyhláseným na pojednávaní dňa 02.10.2013 tak, že konanie neprerušil.

Právny zástupca žalovaných na pojednávaní navrhol zamietnutie žaloby poukážuc na text kúpnej zmluvy a text odstúpenia od nej, ako aj na obsah pripojeného katastrálneho spisu. Nedošlo k zaplateniu druhej časti kúpnej ceny v lehote do 34 kalendárnych mesiacov od podpisu kúpnej zmluvy, čo je dôvod odstúpenia od zmluvy, dohodnutý obidvoma zmluvnými stranami. Žalobca ako záložný veriteľ súhlasil s odblokovaním záložného práva v dôsledku odstúpenia žalovaných od kúpnej zmluvy.

Platnosť odstúpenia od zmluvy žalobca nerozporoval do momentu nového prevodu vlastníckeho práva. Odstúpenie od zmluvy je právny úkon jasný, zrozumiteľný, určitý a platný.

Žalovaná v I. rade na pojednávaní vypovedala, že z dohodnutej prvej časti kúpnej ceny 4 milióny Sk jej bol vyplatený 1 milión Sk, z druhej časti kúpnej ceny 11 mil. Sk nedostala nič. Kúpna cena jej nebola zaplatená nielen do 08.10.2011, ale nebola jej zaplatená vôbec. Pred termínom 31.03.2011 nebola zaplatená druhá časť kúpnej ceny, ani jej dielčie plnenie nebolo zložené na depozitný účet notárky JUDr. Geškovej. JUDr. Gešková im vydala kúpne zmluvy, ale pán Š. žalovanej I. povedal, že jednu zmluvu potrebuje kvôli peniazom, ktoré im vyplatil. Na poslednú stranu zmluvy napísala ona ceruzou, že je neplatná.

Žalovaný v II. rade, ktorý je bratom žalovanej v I. rade, na pojednávaní uviedol, že z dohodnutej kúpnej ceny obdržal 1.000.000,- Sk. Peniaze neboli zložené ani do depozitu u notárky do 08.10.2011, teda kúpna cena v plnej výške zaplatená nebola. Od notárky prevzal 5 zmlúv, jeden exemplár si ponechal, jeden dal žalovanej v I. rade a jeden konateľovi žalobcu E. Š. požiadajúc ho, aby napísal, že je neplatná. Zvyšné dve zmluvy hodil do koša priamo v kancelárii žalobcu.

Z pripojeného spisu Katastrálneho úradu v Ž., Správy katastra A.. E. sp. zn. R. XXXX/XX je preukázané, že dňa 30.07.2012 O.. H. P. podal návrh na vklad vlastníckeho práva k pozemku E-KN parc. č. XXXX/X o výmere 3827 m<sup>2</sup>, orná pôda, v kat. úz. a obci A.Q.. Q. v prospechu kupujúceho TATRA DEVELOPMENT, s.r.o. Lipt. Mikuláš na základe kúpnej zmluvy z 08.12.2012. Z kúpnej zmluvy z 08.12.2012, ktorá sa v tomto spise nachádza je preukázané, že bola uzatvorená medzi predávajúcou I. C. F. a predávajúcim II. D. A. a kupujúcim TATRA DEVELOPMENT s.r.o. a jej predmetom je prevod spoluvlastníckych podielov vo výške 1 každého predávajúceho k pozemku E-KN parc. č. XXXX/X o výmere 3827 m<sup>2</sup>, orná pôda, v kat. úz. a obci A.. Q., za dohodnutú kúpnu cenu 15.000.000,- Sk. V čl. III., bod 2 písm. a/ sa kupujúci zaviazal uhradiť kúpnu cenu 15 mil. Sk vo dvoch častiach nasledovne: Prvú časť kúpnej ceny 4 mil. Sk sa kupujúci zaviazal zaplatiť formou zálohových platieb, z ktorých prvá vo výške 2 mil. Sk je splatná v termíne od 01.01.2009 do 15.01.2009, druhá vo výške 1 mil. Sk bude uhradená najneskôr do jedného roku od podpisu tejto kúpnej zmluvy a tretia vo výške 1 mil. Sk najneskôr do dvoch rokov od podpisu tejto zmluvy. V prípade, ak dôjde k úhrade doplatku kúpnej ceny vo výške 11 mil. Sk podľa bodu b/ tohto odseku, dovtedy zaplatené zálohy vo výške 4 mil. Sk sa započítavajú oproti povinnosti zaplatiť prvú časť kúpnej ceny. V čl. III. bod 2 písm. b/ sa predávajúci touto zmluvou zaviazal zaplatiť druhú časť kúpnej ceny 11 mil. Sk najneskôr do 34 kalendárnych mesiacov od podpisu kúpnej zmluvy. Ak uhradí túto časť pred termínom 31.03.2011, urobí tak na depozitný účet notárky JUDr. Mileny Geškovej formou notárskej úschovy. Platby sa zaviazal kupujúci poukázať na účty predávajúcich, okrem prípadu úhrady druhej časti kúpnej ceny na depozitný účet notárky. Do doby zaplatenia celej kúpnej ceny bude 5 rovnopisov kúpnej zmluvy v notárskej úschove JUDr. Geškovej, z ktorej môžu byť vydané len na základe žiadosti obidvoch zmluvných strán. V článku III bode 5 sa zmluvné strany ďalej dohodli, že ak kupujúci neuhradí celú druhú časť kúpnej ceny podľa bodu 2 písm. b/ tohto článku zmluvy, dovtedy zaplatené zálohy na kúpnu cenu predstavujú dohodnutú zmluvnú pokutu za omeškanie kupujúceho s úhradou druhej časti kúpnej ceny podľa bodu 2 písm. b/ tohto článku a súčasne majú predávajúci právo odstúpiť od tejto zmluvy. Rovnako majú predávajúci právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade omeškania kupujúceho s úhradou ktorejkoľvek časti kúpnej ceny podľa čl. III tejto zmluvy v lehote jej splatnosti. Zmluva bola uzavretá 08.12.2008 v Lipt. Mikuláši, kedy bola osvedčená pravosť podpisov prevádzajúcich. Katastrálny úrad v Ž., Správa katastra A.. E. dňa 24.08.2012 rozhodol o prerušení konania do právoplatného skončenia konania Okresného súdu Lipt. Mikuláš sp. zn. 8C/137/2012 o predbežnej otázke.

Z fotokópie odstúpenia od zmluvy súd zistil, že žalovaní I. a II. jednou listinou z 12.10.2011 žalobcovi oznámili, že v čl. III. bod 2, písm. b/ kúpnej zmluvy z 08.12.2012 sa zaviazal zaplatiť im druhú časť kúpnej ceny 11 mil. Sk najneskôr do 34 mesiacov od podpisu kúpnej zmluvy. Vzhľadom k tomu, že povinnosť podľa predchádzajúcej vety žalobca riadne a včas nesplnil, žalovaní mu oznamujú, že od kúpnej zmluvy odstupujú v zmysle čl. III bod 5. Týmto započítavajú zálohy na kúpnu cenu zaplatené kupujúcim so zmluvnou pokutou za omeškanie sa kupujúceho v súlade s čl. III bod 5 kúpnej zmluvy. Písomnosť obsahuje vlastnoručné podpisy každého žalovaného a podľa prezenčnej pečiatky bola žalobcovi doručená 13.10.2011.

Z pripojeného spisu tunajšieho okresného súdu sp. zn. 6C/126/2013 súd zistil, že dňa 01.10.2013 tunajšiemu okresnému súdu žalobca TATRA SPC9, s.r.o. Lipt. Mikuláš podal proti žalovaným C. F. a D. A. žalobu o zriadenie vecného bremena.

Podľa § 34 Občianskeho zákonníka právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Podľa § 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím; môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejsť.

Podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka 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.

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

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

Podmienkou perfektnosti právneho úkonu je určité a zrozumiteľné vyjadrenie vôle. Ak právny úkon trpí vadami prejavu vôle je absolútne neplatný zo zákona; absolútna neplatnosť pôsobí od začiatku (ex tunc) voči každému. Právny úkon postihnutý absolútnou neplatnosťou nemá za následok vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností, nie je možná jeho ratifikácia ani konvalidácia. Odstúpenie z 12.10.2011 žalovaných od kúpnej zmluvy z 08.12.2008 spĺňa všetky náležitosti vôle aj jej prejavu platného právneho úkonu. O nezrozumiteľný právny úkon by išlo v prípade vyjadrenia jeho obsahu tak nejasne, že ani pomocou výkladových pravidiel v § 35 ods. 2 a 3 Obč. zák. by nebolo možné ustáliť čo sa ním chce vyjadriť. Skutočnosť, že žalovaní týmto právnym úkonom chceli prejsť vôľu odstúpiť od kúpnej zmluvy z 08.12.2008 je nepochybná nielen jazykovým výkladom tohto právneho úkonu, ale aj podľa vôle žalovaných ako konajúcich, ktorá nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Okrem vôle odstúpiť od zmluvy je z tohto právneho úkonu bez akýchkoľvek pochybností zrejmý aj dôvod, pre ktorý žalovaní odstúpili od kúpnej zmluvy (nezaplatenie druhej časti kúpnej ceny vo výške 11 mil. Sk najneskôr do 34 mesiacov od podpisu kúpnej zmluvy). Odstúpenie z 12.10.2011 nie je právnym úkonom neurčitým, pretože jeho obsah je jasný a neexistujú žiadne jeho vecné nedostatky. Jazykové vyjadrenie právneho úkonu odstúpenia z 12.10.2011 od kúpnej zmluvy z 08.12.2008 je určité aj zrozumiteľné ako z hľadiska významu jednotlivých použitých pojmov (gramatický výklad), z hľadiska vzájomnej nadväznosti použitých pojmov (výklad logický) aj z hľadiska systematického výkladu (radenia pojmov v štruktúre celého právneho úkonu). Odstúpenie z 12.10.2011 od zmluvy nevzbudzuje pochybnosti o tom, čo chceli žalovaní prejsť. Tomu nasvedčuje aj skutočnosť, že 5 rovnopisov kúpnej zmluvy zo dňa 08.12.2008 bolo z notárskej úschovy notárky JUDr. Geškovej vydané v zmysle čl. III., bod 2 kúpnej zmluvy; podmienkou ich vydania bola žiadosť nielen jednej, ale oboch zmluvných strán, čo žalobca nepochybnil. V odstúpení z 12.10.2011 žalovaní riadne označili adresáta tohto jednostranného právneho úkonu, ktorým je žalobca. Listinu nazvali ako Vec: Odstúpenie od kúpnej zmluvy. V nasledujúcom odseku označujú kúpnu zmluvu z 08.12.2008, jej zmluvné strany, predmet kúpy. V druhom odseku odstúpenia poukazujú na článok III. bod 2 písm. b/ uvedenej kúpnej zmluvy, konkrétne na záväzok žalobcu ako predávajúceho zaplatiť druhú časť kúpnej ceny 11 mil. Sk najneskôr do 34 mesiacov od podpisu kúpnej zmluvy a na nesplnenie tejto povinnosti žalobcom. Jej nesplnenie žalovaní výslovne označujú ako dôvod, pre ktorý od kúpnej zmluvy odstupujú, poukážuc na čl. III. bod 5 kúpnej zmluvy, v ktorej je odstúpenie od zmluvy zmluvnými stranami dohodnuté. Odstúpenie od zmluvy obsahuje presné, konkrétne dôvody odstúpenia, a to porušenie povinnosti zaplatiť druhú časť dohodnutej kúpnej ceny žalobcom žalovaným. Len pre úplnosť súd uvádza, že žalobca v tomto súdnom konaní netvrdil splnenie svojej povinnosti zaplatiť kúpnu cenu, či už prvú časť vo výške 4 mil. Sk, alebo druhú časť vo výške 11 mil. Sk a napriek výzvam súdu zo dňa

31.07.2012, 04.10.2012, 13.09.2013 úplné zaplatenie celej dohodnutej kúpnej ceny ani nepreukázal. Dňa 19.10.2012 predložil fotokópiu výpisu zo svojho účtu z 03.02.2009, vedeného vo R. J., I..J., H. A.. E., vyhotoveného ku dňu 31.09.2009, z ktorého je zrejmá úhrada sumy 33.193,92 eur žalovanej I. a rovnakej sumy žalovanému II., čo je len prvá splátka z prvej časti kúpnej ceny dohodnutej vo výške 4 mil. Sk (v súčasnosti 132.775,67 eur).

O náhrade trov konania bolo rozhodnuté podľa § 142 ods. 1 a § 151 ods. 1 Obč. súd. por. V konaní boli úspešní žalovaní, ktorí navrhli prisúdenie náhrady trov konania. Žalovaným v tomto konaní vznikli trovy z titulu trov právneho zastúpenia. Odmena za jeden úkon právnej služby je podľa § 11 ods. 1 písm. a/ v spojení s § 13 ods. 2 vyhlášky č. 655/04 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb vo výške 58,69 € za dva úkony právnej služby vykonané v roku 2012 (prípravu a prevzatie zastúpenia, za písomné vyjadrenie vo veci samej), keď za zastúpenie na pojednávaní 02.10.2013 patrí vo výške 60,07 € (§ 14 ods. 1 písm. a/, b/, c/ označenej vyhlášky), spolu je odmena za tieto tri úkony právnej služby 177,45 €. Za každý úkon právnej služby patrí 20 % DPH, čo je za 3 úkony právnej služby 35,49 €, takže odmena za úkony právnej služby je 212,94 €. Za každý úkon právnej služby patrí podľa § 16 ods. 3 označenej vyhlášky tzv. režijný paušál, a to za 4 úkony právnej služby z roku 2012 vo výške 30,52 € a za dva úkony právnej služby v roku 2013 15,62 € (vychádzajúc z toho, že uvedené právne úkony boli poskytnuté ako vo vzťahu k žalovanej I., tak vo vzťahu k žalovanému II.), spolu 46,14 €, z ktorých je 20 % DPH 9,23 €. Celkovo sú trovy právneho zastúpenia vo výške 268,31 €. Aj keď si žalovaní uplatnili za prípravu a prevzatie zastúpenia, vrátane prvej porady s klientom náhradu trov konania v celosti (teda bez krátenia o 50% z dôvodu zastúpenia dvoch osôb), v súlade s § 13 ods. 2 uvedenej vyhlášky súd aj odmenu za tieto úkony právnej služby znížil o 50 %, keďže išlo o spoločné úkony pri zastupovaní dvoch osôb v tej istej veci. S poukazom na § 149 ods. 1 Obč. súd. por. zaviazal súd žalobcu na zaplatenie prisúdenej náhrady trov konania k rukám advokáta, zastupujúceho žalovaných.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia cestou podpísaného okresného súdu na Krajský súd v Žiline v 3 písomných vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 42 ods. 3 Obč. súd. por. - kto ho robí, ktorému súdu je určené, akej veci sa týka a čo sleduje, dátum a podpis) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 Obč.súd.por).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že ( § 205 ods. 2 Obč. súd. por.): a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1; b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci; c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností; d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam; e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§205a); f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Pokiaľ si žalobca dobrovoľne nesplní povinnosť stanovenú týmto rozhodnutím, možno navrhnúť súdny výkon rozhodnutia, alebo exekúciu podľa osobitného zákona.