

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 7Co/117/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4119214851
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 07. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Madarászová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2024:4119214851.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eriky Madarászovej a členiek senátu JUDr. Marty Polyákovej a JUDr. Lenky Halmešovej, v právnej veci žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., D. E. XXX/XX, zast.: JUDr. Alexander Endrödy, advokát, so sídlom Nitra, Mostná 42, proti žalovaným: 1. F. G. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom H., H. XXX/X, 2. I. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom H., H. XXX/X, žalované 1. a 2. zastúpené JUDr. Svetlana Kšiňanová, PhD., advokátka, so sídlom Nitra, Štefánikova tr. 4, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalovaných v 1. a 2. rade proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 12C/115/2019-170 zo dňa 24. apríla 2023 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.
Žalobcovi voči žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom určil, že žalobca je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území C., obec C., J. H., zapísaných na LV č. XXXX ako byt č. 4, H. 3. B. C. C. K. J. 10, k bytu č. X prislúchajúci podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prísľušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 64/1036-in v stavbe súpisné číslo XXX, Bytový dom o. č. X, XX, ležiaci na pozemku parcela registra "C" parc. č. 1655- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 308 m² a nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území C., obec C., J. H., zapísaných na LV č. XXXX, stavba súpisné číslo XXXX garáž ležiaca na pozemku parcela registra "C" parc. č. 1643 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m² (I. výrok) a žalobcovi priznal náhradu trov konania ako aj trov odvolacieho konania v plnej výške, ktorú je povinná zaplatiť žalovaná v 1. rade s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením (II. výrok). Svoje rozhodnutie odôvodnil s poukazom na ustanovenia § 137 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), § 9, § 40 ods. 2, § 48 ods. 1, 2, § 126 ods. 1, § 460, § 470 ods. 1, § 517 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), § 31 ods. 1 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine ako aj zisteným skutkovým stavom, na základe čoho dospel k záveru, že žaloba je v plnom rozsahu dôvodná.

2. V dôvodoch rozhodnutie súd prvej inštancie uviedol, že medzi žalobcom ako predávajúcim a právnym predchodcom žalovaných 1., 2., L. G. ako kupujúcim bola dňa 01.08.2017 uzatvorená Kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľností v katastrálnom území C., zapísaných na LV č. XXXX byt č. 4, na 3. p. vo vchode č. o. XX, k bytu č. X prislúchajúci podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 64/1036-in v stavbe súp. č. XXX, Bytový dom o. č. X,XX, ležiaci na pozemku parcela registra "C" parc. č. 1655- zastavané plocha a nádvoria o výmere 308 m² a nehnuteľností v katastrálnom území C., zapísaných na LV č. XXXX, stavba súp. č. XXXX garáž ležiaca na pozemku parcela registra "C" parc. č. 1643 - zastavené plocha a nádvoria o výmere 20 m². V článku V. bod 2. bola dohodnutá kúpna cena vo výške 45.000 eur, ktorú sa kupujúci zaviazal zaplatiť

na účet predávajúceho do 5 dní od podpisu zmluvy, to znamená do 06.08.2017. V článku V. bod 3 bolo dojednané, že ak kúpna cena nebude riadne a včas zaplatená, má predávajúci právo odstúpiť od tejto zmluvy. V článku VI. bolo dohodnuté vecné bremeno pre predávajúceho - právo doživotného bývania a užívania predmetnej nehnuteľnosti. Kupujúci - právny predchodca žalovaných zomrel dňa XX.XX.XXXX. Ešte pred jeho smrťou bol povolený vklad pod V 7174/7-1006/17. Po L. G., zomrelom 14.03.2019 prebehlo dedičské konanie pod sp. zn. 7D/71/2019, Dnot 82/2019. Predmetom dedičského konania boli aj sporné nehnuteľnosti, ktoré nadobudli do podielového spoluvlastníctva žalované a to každá z nich v podiel 1/2-ica k celku a v súčasnosti sú zapísané ako vlastníčky na LV č. XXXX. Žalobca v žalobe tvrdil, že kúpna cena nebola kupujúcim do dnešného dňa na jeho účet zaplatená. Žalobca od kúpnej zmluvy odstúpil písomne listom zo dňa 12.07.2019 adresovaným žalovanej v 1. rade a to pre nezaplatenie kúpnej ceny v dohodnutej lehote. Žalované sa k podanej žalobe vyjadrili písomne, namietali, že žiadna pohľadávka žalobcu nebola v dedičskom konaní uplatnená, žiadne pasívum vyplývajúce z kúpnej zmluvy, odstúpenie od kúpnej zmluvy nie je platné, veriteľ neposkytol primeranú dodatočnú lehotu na plnenie, nepreukázal naliehavý právny záujem. Následne sa k veci písomne vyjadril žalobca, uviedol, že dodatočne si ústne s kupujúcim dohodli lehotu na vyplatenie kúpnej ceny do konca roka 2018. Do dedičského konania nevstupoval, lebo odstúpil od kúpnej zmluvy ešte pred skončením dedičského konania.

3. Súd prvej inštancie si ako predbežnú otázku riešil otázku platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je viazané na existenciu záväzkového vzťahu, ktorý vznikol na základe zmluvy, konkrétne vznikol záväzkový vzťah medzi žalobcom ako predávajúcim a právnym predchodcom žalovaných ako kupujúcim. Súd konštatoval, že kúpna zmluva bola uzatvorená platne a obsahovala v článku V. bod 3 dojednanie, že ak kúpna cena nebude riadne a včas zaplatená, má predávajúci právo od zmluvy odstúpiť. Žalobca dodržal písomnú formu, odstúpil od zmluvy písomne listom zo dňa 12.07.2019, odstúpenie od zmluvy adresoval žalovanej v 1. rade a bolo jej aj doručené. Z textu odstúpenia od kúpnej zmluvy vyplýva, že písomný prejav vôle žalobcu smeruje voči obom žalovaným a vôľa žalobcu je jasne a zrozumiteľne vyjadrená. Žalobca odstúpil od kúpnej zmluvy aj vo vzťahu k žalovanej v 2. rade, keďže sa jedná o maloletú osobu, ktorá má ako zákonného zástupcu svoju matku - žalovanú v 1. rade. Súd prvej inštancie viazaný právnym názorom vysloveným odvolacím súdom dospel k záveru, že postačuje, ak písomné odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo adresované a doručované iba matke maloletej žalovanej v 2. rade ako jej zákonnej zástupkyňi. Z textu odstúpenia od písomnej zmluvy nesporne vyplýva, že tento právny úkon urobil žalobca vo vzťahu k obom žalovaným. Ďalej odvolací súd konštatoval, že žalované nadobudli vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam dedením, teda prechodom vlastníckeho práva okamihom úmrtia ich právneho predchodcu, k prevodom vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam nikdy nedošlo. Úmrtím L. G. vstúpili žalované ako dedičky do jeho práv a povinností, preto aj voči ním žalobca uplatnil odstúpenie od kúpnej zmluvy. Z uznesenia Okresného súdu Nitra sp. zn. 7D/71/2019-29 z 01.08.2019 vyplýva že dedičkami po poručiťelovi boli iba žalované a to manželka a dcéra, ktoré dedičstvo neodmietli. Nadobudnutím právoplatnosti tohto uznesenia dňa 24.08.2019 boli potvrdené dedičské podiely dedičiek, ktoré však dedičstvo nadobudli už okamihom smrti poručiťela. Z uvedeného dôvodu odstúpenie od zmluvy zo dňa 12.07.2019 urobené žalobcom po smrti poručiťela (14.03.2019) avšak ešte pred nadobudnutím právoplatnosti uznesenia o dedičstve dňa 24.08.2019 správne smerovalo voči obom žalovaným, ktoré v tom čase už dedičstvo v zmysle ustanovenia § 460 OZ nadobudli.

4. S argumentmi žalovaných, že im nebola poskytnutá dodatočne primeraná lehota na plnenie s poukazom na ustanovenie § 517 ods.1 OZ sa súd nestotožnil, pretože výzva na dodatočné plnenie nie je potrebná, ak sa veriteľ s dlžníkom vopred dohodol, že veriteľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť z dôvodu omeškania dlžníka a tak tomu bolo v predmetnej kúpnej zmluve.

5. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že medzi žalobcom a právnym predchodcom žalovaných 1, 2 bola platne uzatvorená kúpna zmluva týkajúca sa sporných nehnuteľností, žalobca od kúpnej zmluvy odstúpil a jeho odstúpenie od zmluvy súd vyhodnotil ako platný právny úkon. To potom znamená, že odstúpením od zmluvy sa kúpna zmluva od počiatku zrušila, pretože účinky odstúpenia od zmluvy nastupujú od počiatku, spätne (ex tunc), t. j., akoby k uzatvoreniu zmluvy ani nedošlo. Následne po odstúpení od zmluvy je v zmysle ustanovenia § 457 OZ každý z účastníkov zrušenej zmluvy povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa zmluvy dostal v rámci zásad o bezdôvodnom obohatení. Sporná bola otázka vyplatenia kúpnej ceny, žalobca v konaní tvrdil, že právny predchodca žalovaných mu kúpnu cenu nevyplatil. To, že kúpna cena vyplatená nebola potvrdili v konaní vypočutí svedkovia, konkrétne svedok M. E. na pojednávaní uviedol, že L. G. nemal peniaze, jednali sa so žalobcom o byt, L. si chcel

zobrať hypotéku, potom sa jednali, že byť prepíšu naspäť. L. si chcel zobrať úver, hypotéku na 50.000 eur, aby mohli ísť stavať nejaké byty na Kyneku, aj to padlo, lebo pozemok bol už predaný. Svedok N. N. E. na pojednávaní uviedol, že L. G. mu telefonoval, začal s tým že situácia ohľadne žalobcu nie je vyhovujúca, že peniaze pre neho neboli a ani nebudú, že žalobca peniaze nedostane, že nehnuteľnosti sú napísané na G., že mu nevyhovuje, že má niečo cudzie napísané na seba. Chcel sa poradiť ako sa to dá vyriešiť, či je možné od zmluvy odstúpiť, chcel dať veci do pôvodného stavu, aby bol vlastníkom žalobca. Jeho stanovisko bolo také, že chcel veci vrátiť do pôvodného stavu, žalobca nedostal z kúpnej zmluvy zaplatené. Nebola vyplatená kúpna cena. Žalované 1., 2. nepredložili žiadny dôkaz o tom, že kúpna cena bola ich právnym predchodcom vyplatená.

6. Obrana žalovaných v tom smere, že odstúpenie od zmluvy neuznávajú, že nevedeli o žiadnom záväzku, že je treba niečo plniť, že obsah kúpnej zmluvy nepoznali, že nevedeli o zmluvných podmienkach, je právne irelevantná, nepreukazuje zaplatenie kúpnej ceny, ich pochybnosti nič neznamenaajú, pretože v konaní nebol produkovaný jediný dôkaz svedčiaci o zaplatení kúpnej ceny. Preto s poukazom na zistený skutkový stav, záväzný právny názor odvolacieho súdu ako aj citované zákonné ustanovenia, súd vo veci rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

7. Súd prvej inštancie priznal žalobcovi náhradu trov konania, ako aj trov odvolacieho konania v plnej výške, ktorú je povinná zaplatiť žalovaná v 1. rade, s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením /§ 262 CSP/. Keďže žalobe bolo v celom rozsahu vyhovené, žalobca má právo na náhradu trov konania proti neúspešnej strane, ktorou sú žalované 1., 2., pričom na náhradu trov konania súd zaviazal len žalovanú v 1. rade, pretože žalovaná v 2. rade je maloletá a žalovaná v 1. rade je jej zákonná zástupkyňa, v tom súd videl výnimočné dôvody hodné osobitného zreteľa, preto nezaviazal aj žalovanú 2. k náhrade trov konania.

8. Rozsudok súdu prvej inštancie v zákonom stanovenej lehote napadla v celom rozsahu odvolaním žalovaná v 1. rade z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. f), h) CSP. Domáhala sa, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobe vyhovie. Žalovaná v 1. rade uviedla, že nesporné je konštatovanie oboch súdov, že nadobudnutím právoplatnosti uznesenia Okresného súdu Nitra sp. zn. 7D/71/2019-29 z 01.08.2019 dňa 24.08.2019 boli potvrdené dedičské podiely dedičiek (žalovaných v 1. a 2. rade), ktoré dedičstvo nadobudli už okamihom smrti poručiteľa. Úmrtím L. G. vstúpili žalované ako dedičky do jeho práv a povinností, a preto žalované poukázali v konaní na ustanovenie § 470 Občianskeho zákonníka. V nadväznosti na to uviedla, že osoba zodpovedná za dlhy poručiteľa je určená až právoplatným rozhodnutím o dedičstve s poukazom na ustanovenie § 470 Občianskeho zákonníka, i keď prechodom majetku na dediča dochádza už smrťou poručiteľa. Poukázala na to, že žiadna právna povinnosť vyplývajúca z predmetnej Kúpnej zmluvy zo dňa 01.08.2017, nebola zaradená do pasív po zomrelom L. G.. Žiadna pohľadávka žalobcu nebola uplatnená v dedičskom konaní a teda žiadna pohľadávka žalobcu nebola zapísaná v pasívach dedičstva po zomrelom L. G.. Tvrdila, že žaloba o určenie nie je spravidla opodstatnená tam, kde je možné žalovať na splnenie povinnosti. Žalovaná v 1. rade považovala odstúpenie od zmluvy bez poskytnutia primeranej lehoty na plnenie v rozpore s dobrými mravmi a to z pohľadu prechodu práv a povinností poručiteľa na jeho dedičov.

9. Napriek zhodným stanoviskám súdov ohľadne naliehavého právneho záujmu na podaní žaloby, žalované zotrvali na svojom vyjadrení, že žalobca nemohol preukázať naliehavý právny záujem, keďže nespĺnil zákonné podmienky pre uplatnenie svojej pohľadávky, následky nezaplatenia kúpnej ceny si uplatnil predčasne (pred uplatnením výzvy voči právnym nástupcom na plnenie z kúpnej zmluvy) a právo žalobcu nebolo ohrozené, keďže žalobca má zabezpečené právo doživotného bývania v predmetnej nehnuteľnosti, na čo poukázali žalované na pojednávaní dňa 12.10.2020. Existenciu naliehavého právneho záujmu musí v konaní preukázať žalobca, pričom naliehavý právny záujem musí existovať (byť preukázaný) v čase začatia konania. V prípade žalobcu nemožno hovoriť o právnej neistote, keďže žalobca má zabezpečené doživotné právo užívania predmetnej nehnuteľnosti, zapísané v časti C LV č. XXXX, kat. územie C., to znamená, že má garantované právo predmetnú nehnuteľnosť doživotne užívať. Namietala, že žalobca nepreukázal základný predpoklad pre podanie žaloby o určenie a to je naliehavý právny záujem. Žalované obsah svojich práv a povinností v čase doručenia odstúpenia od zmluvy nepoznali a z tohto dôvodu napriek univerzálnej sukcesii nemožno odstúpenie od zmluvy považovať za úkon v súlade s dobrými mravmi s poukazom na ustanovenie § 3 Občianskeho zákonníka. Právny dôvod plnenia odpadol skôr ako sa o tomto právnom dôvode plnenia dozvedeli žalované, ktoré titulom univerzálnej sukcesie vstúpili do práv a povinností poručiteľa. Žalobca žalovaným nezaslal žiadnu výzvu

na plnenie vyplývajúce z Kúpnej zmluvy zo dňa 01.08.2017. O obsahu predmetnej kúpnej zmluvy sa žalované dozvedeli až z doručenej žaloby spolu s prílohami. Povinnosť plniť, ktorá vyplýva z predmetnej kúpnej zmluvy, bola v odstúpení od zmluvy čiastočne citovaná, ale o celom obsahu kúpnej zmluvy sa žalované dozvedeli z podanej žaloby, ktorej kúpna zmluva bola prílohou. Ak si strany dohodli možnosť odstúpenia, dojednávajú si aj právne následky, ktoré odstúpenie vyvolá. Právne následky odstúpenia od zmluvy v kúpnej zmluve uvedené neboli a žalované neboli účastníkmi tohto zmluvného vzťahu (do práv a povinností poručiteľa vstúpili titulom univerzálnej sukcesie). Kúpna zmluva zo dňa 01.08.2017 nebola prílohou odstúpenia od kúpnej zmluvy a ani nebola Kúpna zmluva predložená v konaní o dedičstve po poručiťovi. Predmetná kúpna zmluva bola až súčasťou žaloby, ktorá bola doručená žalovaným vo februári 2020. Keby aj chceli žalované dlh splniť, tak takúto právnu možnosť ani len nedostali, keďže skôr ako mohli dlh splniť, žalobca odstúpil od kúpnej zmluvy, v ktorej bola táto povinnosť definovaná.

10. V ďalšej časti odvolania žalovaná v 1. rade tvrdila, že v prvom rade žalobca tvrdil, že nedostal zaplatenú kúpnu cenu. Bolo teda na žalobcovi, aby preukázal, že tomu tak nebolo. Pre svoje tvrdenia produkoval dôkazy, ktoré ale žalované spochybnili. Žalované spochybnili vykonané dokazovanie a to hlavne svedeckú výpoveď p. E., ktorá nekorešpondovala s predloženým čestným prehlásením, ktoré do konania predložil žalobca. Rovnako svedecká výpoveď p. E. nekorešponduje s výpoveďou žalobcu v súdnom konaní. Na tieto dôkazy predložené žalobcom by teda súd podľa názoru žalovaných nemal prihliadať, keďže s ohľadom na ich vnútorný rozpor nepôsobia dôveryhodne a nepreukazujú žalobcovo tvrdenie v konaní. Ďalej poukázala na to, že záväzok mal byť splnený do 5 dní od podpisu kúpnej zmluvy, teda do 06.08.2017 a to na účet predávajúceho, teda žalobcu, ktorý však v kúpnej zmluve nie je definovaný, hoci platba nad 15.000 eur je možná len bezhotovostne (zákon č. 394/2012 Z. z.). Žalobca ohľadne neuhradenia kúpnej ceny v stanovenej lehote nepredložil žiadny dôkaz, napríklad výpisy z účtu, i keď je otázne z akého účtu keďže číslo účtu nie je v kúpnej zmluve označené. S ohľadom na vykonané dokazovanie je otázne či si uplatňoval žalobca svoju pohľadávku za života L. G. voči nemu samotnému, keďže dôkazy, ktoré žalobca predložil si vnútorne odporujú a žalobca si nezaplatenie kúpnej ceny uplatňuje dva roky po uplynutí dohodnutej lehoty na jej zaplatenie, čo vyvoláva pochybnosti o poctivom konaní žalobcu. Odstúpenie od zmluvy s poukazom na ustanovenie § 470 Občianskeho zákonníka bolo uplatnené skôr ako žalované mali možnosť oboznámiť sa s právnym dôvodom, ktorý žalobca uviedol ako právny dôvod odstúpenia od kúpnej zmluvy. Z uvedeného dôvodu žalovaná v 1. rade dospela k záveru, že daná vec bola nesprávne právne posúdená a v danej veci bol použitý nesprávny právny predpis.

11. Vzhľadom na podané odvolanie môže byť pomer úspechu, neúspechu iný a z tohto dôvodu napádajú žalované výrok súdu o priznaní náhrady trov konania a trov odvolacieho konania v plnej výške.

12. Rozsudok súdu prvej inštancie v zákonom stanovenej lehote napadla v celom rozsahu odvolaním aj žalovaná v 2. rade, ktorej odvolanie bolo obsahovo totožné s odvolaním žalovanej v 1. rade, preto ho odvolací súd opätovne neuvádza.

13. Žalobca sa písomne k odvolaniu žalovaných v 1. a 2. rade nevyjadril.

14. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 CSP a § 380 ods. 1 CSP) a viazaný skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie (§ 383 CSP) prejednal vec bez nariadenia pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku pri splnení si povinnosti upravenej v § 219 ods. 3 CSP a po prejednaní veci dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutých výrokoch je vecne správny a odvolanie žalovaných v 1. a 2. rade nie je dôvodné. Na základe uvedeného odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti ako vecne správny podľa § 387 ods. 1, ods. 2 CSP potvrdil.

15. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

16. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobca sa podanou žalobu domáhal určenia vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam. Žalobu odôvodnil tým, že kúpna cena nebola zo strany kupujúceho žalobcovi vyplatená, a preto po smrti predávajúceho uplatnil 12.07.2019 odstúpenie od zmluvy písomnou formou, v súlade s podmienkami uvedenými v kúpnej zmluve. Uvedené odstúpenie od zmluvy adresoval žalovanej v 1. rade. V konaní nebolo sporné, že písomné odstúpenie od zmluvy zo dňa 12.07.2019 bolo žalovanej

v 1. rade doručené. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobca od kúpnej zmluvy platne odstúpil, čím sa kúpna zmluva zrušila od počiatku, a teda súd prvej inštancie určil, že žalobca je vlastníkom sporných nehnuteľností.

17. V nadväznosti na odvolanie žalovaných odvolací súd ako už konštatoval vo svojom predchádzajúcom uznesení č. k. 7Co/13/2021-123 zo dňa 26. augusta 2022 opätovne uvádza, že nepovažuje za dôvodnú námietku žalovaných v 1. a 2. rade, že žalobca na požadovanom určení nemá naliehavý právny záujem. V tejto súvislosti opätovne uvádza, že "Platné odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľnosti v zmysle ustanovenia § 48 ods. 1 Obč. zákonníka má za následok zánik len záväzkovoprávneho vzťahu, ktorý takouto zmluvou vznikol, a nie tiež zánik vecného práva, ktoré vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností po príslušnom konaní a rozhodnutí správneho orgánu. Preto odstúpenie od kúpnej zmluvy predávajúcim nie je samo osebe dôvodom pre obnovenie jeho vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností. Konštitutívne (právoformálne) účinky vkladu do katastra nehnuteľností môžu byť odstránené buď tak, že bude pre predávajúceho jeho vlastnícke právo spätne vložené do katastra nehnuteľností na základe dohody účastníkov podľa § 28 a nasl. zákona č. 162/1995 Z.z. alebo záznamom podľa § 34 a nasl. citovaného zákona na základe rozsudku súdu vydaného v konaní o žalobe požadujúcej určenie vlastníckeho práva (§ 80 písm. c) OSP). V takom prípade treba mať za to, že ak dôjde k sporu, je na strane predávajúceho z kúpnej zmluvy daný naliehavý právny záujem na tom, aby súd rozsudkom určil, že po zániku právneho vzťahu z kúpnej zmluvy je opäť vlastníkom nehnuteľnosti, ktorú kúpnu zmluvou previedol na kupujúceho" (Rozsudok Najvyššieho súdu z 21.8.1997 sp.zn.3 Cdo 151/1996).

18. Tiež odvolací súd nepovažuje za dôvodnú námietku žalovaných, že žalobca nemá na podanej žalobe naliehavý právny záujem z dôvodu, že má na sporných nehnuteľnostiach zriadené vecné bremeno v podobe práva doživotného bývania a užívania bytu. Ust. § 123 OZ demonštratívne uvádza najzákladnejšie práva vlastníka, ktorý je oprávnený najmä predmet svojho vlastníctva držať (ius possidendi), užívať (ius utendi), požívať jeho plody a úžitky (ius fruendi) a nakladať s ním (ius disponendi). Pokiaľ by odvolací súd uznal procesnú obranu žalovaných, že pokiaľ zostáva žalobcovi zachované právo užívať sporné nehnuteľnosti, nie je dôvod, aby sa domáhal určenia vlastníckeho práva, poprel by tým zmysel a účelom existencie vlastníckeho práva. Žalované nesmú opomenúť, že žalobca má nie len právo vec, ktorá je predmetom jeho vlastníckeho práva užívať, ale má právo aj napr. ju ďalej prevádzať alebo prenajímať. Pokiaľ by však žalobca nemal naliehavý právny záujem na podanej žalobe z dôvodu vyššie uvedeného, nemal by reálnu možnosť obsah vlastníckeho práva fakticky vykonávať, čo odvolací súd nemôže pripustiť.

19. K námietkam žalovaných, že si žalobca uplatnil právo na odstúpenie od zmluvy predčasne je potrebné uviesť, že odstúpiť od zmluvy je možné len vtedy, ak je to v zákone stanovené, alebo účastníkmi dohodnuté (§ 48 ods. 1 OZ). Zákon upravuje právo odstúpiť od zmluvy jednak pre prípad uzavretia zmluvy v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok (§ 49 OZ) a ďalej predovšetkým ako sankciu za omeškanie dlžníka (§517 ods. 1 OZ), či za iné porušenie zmluvných povinností. Ďalej je možné od zmluvy odstúpiť aj vtedy, ak to bolo jej subjektmi dohodnuté, či už pri uzavretí zmluvy alebo dodatočne. Z uvedeného vyplýva, že treba rozlišovať možnosť odstúpenia od zmluvy, ktorú v určitých prípadoch pripúšťa zákon (napr. § 517 ods. 1 OZ) a ktoré sa zakladá na zmluve podľa § 497 OZ. Preto v dôsledku omeškania dlžníka, ktorý nesplnil dlh ani v dostatočne primeranej lehote, ktorú mu veriteľ poskytol, vzniká veriteľovi právo od zmluvy odstúpiť, aj keď si túto možnosť s dlžníkom nedohodli (Cpj 29/1997 R 42/1997 (NS SR)).

20. V danej veci ide o situáciu, kedy bola v kúpnej zmluve v článku V. bode 3 dohodnutá možnosť predávajúceho odstúpiť od zmluvy v prípade nezaplatenia kúpnej ceny riadne a včas. V tomto prípade zákon nevyžaduje, aby zmluvná strana, ktorej vznikne nárok na odstúpenie od zmluvy v dôsledku porušenia zmluvných povinností druhou stranou, dala povinnej strane primeranú lehotu na splnenie povinnosti a až v nadväznosti na jej uplynutie si toto právo uplatnila, tak ako to predpokladá § 517 ods. 1 OZ (čo nebol prejednávany prípad).

21. Na základe uvedeného potom odvolací súd dospel k záveru, že žiadne dodatočné poskytnutie primeranej lehoty na splnenie záväzku (zaplatenie kúpnej ceny) nebolo zo strany žalobcu potrebné vo vzťahu k žalovaným uplatniť.

22. Odvolací súd nepovažuje za dôvodné, ani námietky žalovaných, že v čase doručenia odstúpenia od zmluvy obsah svojich práv a povinností nepoznali a z toho dôvodu nemožno považovať odstúpenie od zmluvy za úkon v súlade s dobrými mravmi. U fyzickej osoby k právnomu nástupníctvu dochádza smrťou, pričom na dedičov prechádzajú všetky práva a povinnosti poručiteľa okrem tých, ktoré smrťou zanikajú alebo prechádzajú na ďalšie subjekty inak, než dedením. To znamená, že predmetom dedičského nástupníctva sú nielen práva, ale aj povinnosti, t. j. aj poručiteľove dlhy. Právna úprava dedičského práva neobsahuje žiadne ustanovenie, podľa ktorého by dlh poručiteľa zanikol, ak nebol veriteľom do dedičského konania prihlásený alebo dedičmi uznaný. Výkladom opaku (a contrario) možno dospieť k záveru, že aj takýto neprihlásený, resp. neprejednaný dlh po poručiteľovi prechádza priamo zo zákona na dedičov. Listinou preukazujúcou prechod povinnosti na dedičov, bez ohľadu na to, že v ňom dlh nie je v súpise pasív (teraz dlhov – pozn. autora) uvedený, je rozhodnutie o dedičstve. (Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 22.07.2010, sp. zn. 4 MCdo 18/2009)

23. Ak aj žalované nepoznali záväzok ich právneho predchodcu zaplatiť kúpnu cenu v čase doručenia odstúpenia od zmluvy, táto skutočnosť nemôže mať vplyv na platnosť samotného odstúpenia od zmluvy učeného žalobcom, ktorý vykonával svoje práva v súlade so zákonom a dojednanou kúpnu zmluvou. Dlhy na žalované prešli okamihom smrti poručiteľa, pričom je bežné, že právny nástupcovia nie vždy majú vedomosť o záväzkoch svojich právnych predchodcov (ktorých zisťovanie je predmetom úkonov notára ako súdneho komisára v konaní o dedičstve), teda nevedomosť žalovaných tiež nemôže mať vplyv na platnosť odstúpenia od zmluvy, rovnako ako skutočnosť, že sa o predmetnom dlhu dozvedeli až po skončení dedičského konania.

24. Odvolací súd nepovažuje za dôvodnú ani námietku žalovaných, že žalobcu zaťažovalo dôkazné bremeno, aby preukázal, že k zaplaceniu kúpnej ceny nedošlo. Samotná skutočnosť, či účastník konania, resp. strana sporu vystupuje na strane žalobcu alebo žalovaného, nemá priamy vplyv na jeho povinnosť tvrdiť rozhodujúce skutočnosti a predložiť alebo označiť dôkazy na svoje tvrdenia. Rozdelenie bremena tvrdenia a dôkazného bremena medzi účastníkmi v spore závisí na tom, ako vymedzuje právna norma práva a povinnosti účastníkov. Obvykle platí, že skutočnosti navodzujúce žalované právo musí tvrdiť žalobca, zatiaľ čo okolnosti toto právo vylučujúce sú záležitosťou žalovaného. Bremeno tvrdenia a dôkazného bremena vystihuje aktuálnu skutkovú a dôkaznú situáciu konania. V priebehu sporu sa môže meniť, teda môže dochádzať k jeho prerozdeleniu. Pri posudzovaní dôkazného bremena na strane toho-ktorého účastníka, resp. strany sporu treba rešpektovať tzv. negatívnu dôkaznú teóriu, t. j. pravidlo, že neexistencia (niečoho) majúca trvajúci charakter sa zásadne nepreukazuje. Od nikoho totiž nemožno spravodlivo žiadať, aby preukázal reálnu neexistenciu určitej právnej skutočnosti [pozri uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) sp. zn. 6 Cdo 81/2010 z 31. mája 2010].

25. Podľa názoru odvolacieho súdu v prejednávanej veci nebolo možné žalobcu zaťažovať dôkazným bremenom, aby preukázal negatívnu skutočnosť – nezaplatenie kúpnej ceny. Aj keby boli svedecké výpovede, na ktoré žalované v odvolaní poukazujú vnútorne rozporné, podľa názoru odvolacieho súdu, nemali pre dokazovanie v tomto smere podstatný význam, pretože ako bolo uvedené vyššie negatívne skutočnosti sa nepreukazujú. Pokiaľ by žalované tvrdili, že ich právny predchodca kúpnu cenu uhradil, bolo by ich povinnosťou túto skutočnosť preukázať, čo však neurobili. Vzhľadom na túto skutočnosť, odvolací súd nepovažoval za relevantnú ani námietku žalovaných, že žalobca ohľadne neuhradenia kúpnej ceny nepredložil žiadny dôkaz, napr. výpis z účtu.

26. Zhrnúc vyššie uvedené, odvolací súd dospel k záveru, že žalobca učinil platné odstúpenie od kúpnej zmluvy, nebol povinný dať žalovaným dodatočnú lehotu na splnenie povinnosti vyplývajúcej z kúpnej zmluvy, ani nebol povinný preukazovať, že mu kúpna cena nebola uhradená. Skutočnosť, že žalobca svoje právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy uplatnil dva roky po uplynutí lehoty na zaplatenie kúpnej ceny, tiež nemožno považovať za výkon práv v rozpore s dobrými mravmi, pretože samotný zákon (Občiansky zákonník) predpokladá možnosť uplatniť toto právo v lehote troch rokov od momentu, kedy bolo možné uplatniť toto právo po prvýkrát.

27. Z uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 a ods. 2 CSP potvrdil.

28. Odvolací súd rozhodol o nároku na náhradu trov odvolacieho konania podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že inak úspešnému žalobcovi nepriznáva voči žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania, pretože mu žiadne nevznikli a ani si žiadne neuplatnil.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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).

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 CSP).