

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 13C/199/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8111224459
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 03. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Revický
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2015:8111224459.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov v právnej veci navrhovateľa: O. B., G.: X.X.XXXX, K. V. XX, O., zastúpeného JUDr. Ladislavom Lukáčom, advokátom, Hlavná 19, 080 01 Prešov, proti odporcovi: P. Q. K., G.: XX.X.XXXX, K. A. X, O.U., zastúpenému spoločnosťou LAWCORP, s.r.o., advokátska kancelária, Búdkova cesta 22, 811 04 Bratislava, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

Žalobu **z a m i e t a**.

Navrhovateľ je **p o v i n n ý** nahradiť odporcovi trovy konania vo výške 1.549,69 Eur na účet právneho zástupcu odporcu do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobným návrhom doručeným súdu 26.8.2008 sa navrhovateľ domáhal, aby súd vyniesol rozsudok, ktorým by určil, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXXX katastrálne územie Prešov ako parcely KN č. XXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 434 m², KN č. XXX/X - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 54 m² a bytového domu číslo súpisné XXXX stojaceho na parcele KN č. XXX. Svoj návrh odôvodnil tým, že na základe kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam zo dňa 14.7.2005 žalovaný od žalobcu odkúpil nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX kat. úz. Prešov. Vklad vlastníckeho práva k uvedeným nehnuteľnostiam bol povolený dňa 11.8.2005. Tieto nehnuteľnosti boli neskôr zapísané na liste vlastníctva č. XXXXX. Ako vyplýva z článku III. kúpnej zmluvy, kúpna cena mala byť zaplatená tak, že 1. časť kúpnej ceny vo výške 2.500.000,- Sk zaplatil žalovaný pri podpise zmluvy a zvyšok kúpnej ceny vo výške 6.030.000,- Sk mal zaplatiť žalobcovi ako predávajúcemu do 15 dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, t.j. najneskôr do 26.8.2005. Podľa toho istého článku kúpnej zmluvy v prípade, ak kupujúci neuhradí 2. časť kúpnej ceny v celej výške v lehote 15 dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, má predávajúci právo od tejto zmluvy odstúpiť. Vzhľadom k tomu, že do 21.12.2005 žalovaný nezaplatil zostatok kúpnej ceny vo výške 30.000,- Sk, žalobca využil citované ustanovenie kúpnej zmluvy a od zmluvy odstúpil listom zo dňa 21.12.2005. Žalovaný si svoju povinnosť splnil až 21.12.2005. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje od začiatku a účinnosť tento úkon nadobúda doručením. Odstúpenie bolo žalovanému doručené. Zmluvu je preto treba považovať za zrušenú a žalobca je odo dňa nasledujúceho po doručení odstúpenia od zmluvy, t.j. od 23.12.2005, opätovne vlastníkom nehnuteľností, ktoré boli predmetom kúpy.

Odporca s návrhom nesúhlasil. Namietal, že v zmysle § 45 OZ údajné odstúpenie žalobcu od kúpnej zmluvy bolo v čase, keď už kúpna cena bola zaplatená v plnej výške, a teda v čase údajného doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy žalobcom žalovanému žalobca právo odstúpiť od zmluvy už nemal. Navyiac popieral, že by mu bolo doručené nejaké odstúpenie od zmluvy od žalobcu, podľa jeho doplnenia na pojednávaní jednak že by to bol práve žalovaný ktorý odstúpenie prevzal, a pokiaľ by aj prevzal

nejaké podanie, že by sa malo jednať o odstúpenie od zmluvy. Namietal tiež, že podľa § 497 OZ žalobca ani nemohol od zmluvy odstúpiť na základe čl. III kúpnej zmluvy, pretože žalovaný už plnil a žalobca už plnenie prijal s tým, že v súlade s § 497 OZ kto zmluvu splní aspoň sčasti alebo prijme hoci len čiastočné plnenie nemôže už od zmluvy odstúpiť na základe dohody, ale mohol by odstúpiť iba podľa § 517 ods. 1 OZ ak by po výzve žalovaný nezaplatil kúpnu cenu ani v dodatočnej primeranej lehote. Žaloba je podľa neho účelová, nakoľko od roku 2005 do predmetnej nehnuteľnosti investoval raz toľko za koľko túto nehnuteľnosť kúpil. Žalobca od predaja nehnuteľnosti do podania žaloby bol ticho, tri roky žalovaného nevyzval na vydanie nehnuteľnosti, neupozornil ho, že nehnuteľnosť nie je jeho a nemá do nej investovať. Poukázal na to, že žalobca ho v inom konaní žaluje o vydanie okien a tabule s tým, že ak by bol žalobca presvedčený, že je vlastníkom nehnuteľnosti ohľadom ktorej údajne odstúpil od zmluvy, tak by nežaloval žalovaného o ich vydanie, nakoľko tieto sú zabudované na predmetnej nehnuteľnosti. Preto má dôvodné podozrenie, že žalobca nie je poctivý a klame. Žalobcov konanie ohľadom odstúpenia od zmluvy je podľa názoru žalovaného aj konaním v rozpore s dobrými mravmi, k čomu poukázal na neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 OZ a zákaz výkonu práv a povinností v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 OZ s tým, že kúpna cena bola v plnom rozsahu zaplatená ešte predtým, ako malo dôjsť k doručeniu odstúpenia od zmluvy, ide o odstúpenie od zmluvy len pre nezaplatenie nepatrnej časti kúpnej ceny, a žalobca mal žalovaného najprv vyzvať na zaplatenie nedoplatku.

Vo vzťahu k námietkam odporcu navrhovateľ počas konania uviedol, že žalobu podával v čase keď ešte okná zamurované neboli. Pokiaľ žalovaný spochybňuje doručenie odstúpenia od zmluvy, resp. to, že v obálke, ktorú mu doručovala spoločnosť EMS bolo niečo iné ako odstúpenie od zmluvy, je podľa neho dôkazné bremeno preukázania tejto skutočnosti na žalovanom. V kúpnej zmluve bolo podľa neho jednoznačným spôsobom stanovené, ako má byť zaplatená kúpna cena, a to, že žalobca využil svoje právo a od takejto zmluvy odstúpil, nemožno považovať za konanie v rozpore s dobrými mravmi. Možnosť odstúpenia od zmluvy bola dojednaná pre prípad, že nebude doplatená časť kúpnej ceny načas, a podľa neho nezáleží teda na tom, že neskôr táto časť bola doplatená. To že k odstúpeniu od zmluvy došlo až po zaplatení kúpnej ceny podľa neho nie je právne významné, žalobcovi totižto toto právo vzniklo tým, že kúpna cena nebola zaplatená v dojednanej lehote.

V priebehu konania bolo vo veci vydaných a zrušených viacero rozhodnutí, z ktorých, za účelom posúdenia (ne)viazanosťou právnych názorov v nich uvedených (§ 226, § 243d ods. 1 O.s.p.), vyplýva nasledovné. Súd vo veci rozhodol predchádzajúcim zákonným sudcom rozsudkom č.k. 13C/211/08 - 62 zo dňa 25.2.2009 tak, že žalobu s poukazom na ust. § 48 ods 1, 2 Občianskeho zákonníka zamietol s odôvodnením, že v konaní bolo preukázané, že žalobca nedoručil odstúpenie od zmluvy žalovanému. Vychádzal zo zistení, že odstúpenie od zmluvy prevzala zrejme manželka žalovaného. Pokiaľ žalobca chcel využiť svoje právo odstúpiť od zmluvy, mal ho adresovať a aj doručiť svojmu zmluvnému partnerovi, teda žalovanému. Nestačí doručenie manželke žalovaného a to ani v situácii, že žalovaný a jeho manželka nemali zrušené bezpodielové spoluvlastníctvo. Písomný právny úkon pre svoju účinnosť vyžaduje doručenie osobe, ktorej bol adresovaný. Z dôvodu nedoručenia odstúpenia od zmluvy preto považoval súd toto odstúpenie od zmluvy za neúčinné a zmluvu o prevode vlastníckeho práva za platnú, a na jej základe za vlastníka nehnuteľností žalovaného.

Proti tomuto rozsudku podal navrhovateľ odvolanie v ktorom namietal, že odstúpenie od zmluvy bolo žalovanému doručené účinne. Účinnosť jednostranných hmotnoprávnych úkonov v režime Občianskeho zákonníka predpokladá, že prejav vôle dôjde, resp. je doručený adresátovi tak, že sa dostane do sféry jeho dispozície. Právna teória a súdna prax takou možnosťou chápe nie iba samotné prevzatie hmotnoprávneho úkonu adresátom, ale aj tie prípady, keď doručením listu či telegramu obsahujúceho prejav vôle do bytu adresáta členovi jeho domácnosti, či do jeho poštovej schránky, poprípade i vhoďením oznámenia o uložení takejto zásielky do poštovej schránky, nadobudol adresát úkonu objektívnu možnosť, resp. príležitosť zoznámiť sa s obsahom zásielky. O tomto odvolaní navrhovateľa rozhodol Krajský súd v Prešove rozsudkom č.k. 3Co/85/2009 - 111 zo dňa 9.9.2009 tak, že rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil. Vychádzal z toho, že žalobca v konaní nepreukázal, že list zo dňa 21.12.2005 sa dostal do dispozičnej sféry žalovaného. Zásielka zo dňa 21.12.2005 bola síce adresovaná žalovanému, ale bola doručená tretej osobe (zrejme manželke žalovaného) a nie žalovanému. Manželka žalovaného nebola účastníčkou právneho vzťahu - kúpnej zmluvy zo dňa 14.7.2005. Právny úkon - odstúpenie od zmluvy nadobúda totiž účinnosť len keď dôjde do dispozičnej sféry druhého subjektu právneho vzťahu, a tým bol len žalovaný a nie aj jeho manželka.

Uvedený rozsudok Krajského súdu v Prešove bol následne na základe sťažnosti navrhovateľa zrušený nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky IV. ÚS 403/2010-42 zo dňa 3.3.2011. Ústavný súd v náleze uviedol, že krajský súd sa vôbec nevyrovnal s tým, že ide o občianskoprávny vzťah, na ktorý sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktorý pri riešení zmluvných vzťahov vychádza z toho, že prejav vôle pôsobí voči neprítomnej osobe od okamihu, keď k nej dôjde (§ 45 Občianskeho zákonníka). Vo všeobecnosti sa akceptuje taký výklad, že prejav vôle dôjde adresátovi (neprítomnej osobe) vtedy, keď sa ocitne vo sfére jeho dispozície. To znamená, že adresát má konkrétnu možnosť oboznámiť sa s obsahom prejavu. Pri hodnotení jeho „dispozičnej sféry“ nie je rozhodujúce, že zásielku prevzala manželka adresáta, a nie je právne významné, či sa adresát s dôjdeným prejavom vôle skutočne aj oboznámil. Ústavný súd tiež poukázal na to, že krajský súd (rovnako ako prvostupňový) opomenul zaujať stanovisko k aplikácii § 497 v spojení s § 517 Občianskeho zákonníka, ktorým argumentoval a na ktoré poukázal žalovaný.

Následne Krajský súd v Prešove uznesením sp. zn. 3Co/55/2011 zo dňa 10.8.2011 zrušil rozsudok súdu prvého stupňa a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení svojho rozhodnutia krajský súd uviedol, že súd prvého stupňa sa v konaní nezaoberal subsumovaním skutkového stavu pod ustanovenia § 45 ods. 1 OZ, a zároveň opomenul v prejednávanej veci zaujať stanovisko k aplikácii ustanovenia § 497 OZ.

V novom rozhodnutí Okresný súd Prešov rozsudkom č.k. 13C/199/2011-57 zo dňa 26.10.2011 žalobu zamietol s odôvodnením, že žalobca prijal od žalovaného čiastočné plnenie - prvú splátku kúpnej ceny a prevažnú časť druhej splátky kúpnej ceny, a preto žalobca nemal právo odstúpiť od zmluvy pre nezaplatenie zvyšku kúpnej ceny. Poukázal na to, že je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu o potrebe aplikovania ustanovenia § 497 OZ v danom spore. Rovnako aj Ústavný súd Slovenskej republiky poukázal na toto ustanovenie vo svojom rozhodnutí. Ďalej prvostupňový súd uviedol, že v ustanovení § 497 je upravená možnosť dojedania odstúpeného pre prípad odstúpenia od zmluvy. Ustanovenie § 497 nezakladá možnosť odstúpenia od zmluvy, táto možnosť vyplýva už z § 48 OZ. Ustanovenie § 497 dáva účastníkom zmluvy právo pre prípad dojednaného odstúpenia od zmluvy dojednať aj odstúpené. Ďalšia úprava (druhá veta) tohto ustanovenia je všeobecná a vzťahuje sa na všetky prípady odstúpenia od zmluvy (či s odstúpeným alebo bez neho). Dojednanie odstúpeného pre prípad odstúpenia od zmluvy je prísnejším zmluvným dojednaním ako len samotná možnosť odstúpenia od zmluvy (účastník, ktorý odstupuje musí navyše zaplatiť odstúpené). Pokiaľ teda ustanovenie § 497 nedáva možnosť odstúpiť od zmluvy účastníkovi po prijatí čiastočného plnenia ani keby bol ochotný poskytnúť odstúpené, o to viac to musí platiť v prípadoch, kedy odstúpené dojednané nebolo.

Na odvolanie navrhovateľa Krajský súd v Prešove rozsudkom sp. zn. 3Co/10/2012 zo dňa 24.10.2012 rozsudok súdu prvého stupňa vo výroku o zamietnutí žaloby s odkazom na jeho skutkové a právne závery ako správny potvrdil. Odvolací súd navyše uviedol, že žalobcovo počínanie (odstúpenie od zmluvy) je potrebné považovať za výkon práva v rozpore s dobrými mravmi. S poukazom na ust. 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka uviedol, že výkon práv a povinností nesmie byť contra bonos mores (v rozpore s dobrými mravmi). Nepoctivému konaniu (mala fides) nesmie súd poskytnúť ochranu. Uviedol, že účelom vymieneného článku III. kúpnej zmluvy bola právna ochrana žalobcu v prípade nezaplatenia kúpnej ceny. Jeho zmyslom bola ochrana právneho postavenia žalobcu pre prípad, ak by konaním žalovaného nedošlo k naplneniu predmetu kúpnej zmluvy. Z celej sumy 6.030.000,- Sk (druhej splátky) žalovaný nezaplatil načas len nepatrnú sumu 30.000,- Sk. Uhradil ju v ten istý deň, ako mu žalobca odstúpenie od zmluvy zaslal, čiže v deň, keď žalobca listom oznámil žalovanému odstúpenie od zmluvy, bola celá kúpna cena splatená. Odstúpenie od kúpnej zmluvy len z dôvodu nezaplatenia tak nepatrnej časti kúpnej ceny, pričom zvyšok kúpnej ceny (30.000,- Sk) žalovaný zaplatil v deň odstúpenia od zmluvy, považoval odvolací súd za konanie ktoré je v rozpore s dobrými mravmi.

Najvyšší Súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) uznesením sp. zn. 2 Cdo 119/2013 zo dňa 28.11.2013 na základe dovolania navrhovateľa rozsudok Krajského súdu v Prešove z 24.10.2012 sp. zn. 3 Co 10/2012 a rozsudok Okresného súdu Prešov z 26.10.2011 č.k. 13 C 199/2011-57 zrušil a vec vrátil tunajšiemu súdu na ďalšie konanie. Uviedol, že ustanovenie druhej vety § 497 Občianskeho zákonníka nemožno aplikovať na akýkoľvek prípad odstúpenia od zmluvy, ale len na ten, keď bolo výslovne dojednané odstúpené. Ak účastníci uzavreli dohodu o možnosti odstúpenia od zmluvy v zmysle § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka v prípade naplnenia skutočností predpokladaných v zmluve a nedojednali si dohodu v zmysle § 497 Občianskeho zákonníka, nemožno na daný prípad aplikovať ustanovenie

druhej vety § 497 Občianskeho zákonníka (Občiansky zákonník 2, Veľký komentár, Fekete Imrich, Eurokódex 2011, strany 1407-1409, taktiež porovnaj rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22 Cdo 2663/1998). Najvyšší súd konštatoval, že v danej právnej veci účastníci uzavreli dohodu o odstúpení od zmluvy v zmysle § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, preto na danú vec nemožno aplikovať ustanovenie druhej vety § 497 Občianskeho zákonníka. Ďalej uviedol, že vo vzťahu k výkladu a aplikácii § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka túto aplikáciu kvalifikuje ako svojoľnú aplikáciu jednoduchého práva a rozhodnutie odvolacieho súdu považuje za nedostatočne odôvodnené. Pokiaľ odvolací súd posúdil konanie žalobcu - odstúpenie od zmluvy - za výkon práva v rozpore s dobrými mravmi podľa ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pretože žalovaný nezaplatil včas len sumu 30 000 Sk, je nevyhnutné posúdiť toto rozhodnutie v danej časti ako nedostatočne odôvodnené. Odvolací súd podľa najvyššieho súdu opomenul a žiadnym spôsobom nezodôvodnil, prečo neprihliadal na to, že žalovaný mal uhradiť celú druhú časť kúpnej ceny do 15 dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, no žalovaný uhradil celú kúpnu cenu až 21.12.2005 (v deň, keď mu žalobca zaslal odstúpenie od zmluvy). Rozhodnutie odvolacieho súdu nie je dostatočne odôvodnené, pretože žalobca iba využil svoje legitímne právo odstúpiť od zmluvy, pretože žalovaný si nespĺnil zmluvnú povinnosť. Taktiež sa odvolací súd vo svojom rozhodnutí vôbec nezaoberal námietkami žalobcu v tom smere, že žalobca má za to, že práve žalovaný koná v rozpore s dobrými mravmi.

Po zmene zákonného sudcu, s prihliadnutím na obsah spisu v nadväznosti na už vykonané dokazovanie výsluchom účastníkov, oboznámením listín kúpnej zmluvy, potvrdení o platbách, odstúpenia od zmluvy, dokladov o doručení (z č.l. 12 a 13 spisu), súd doplnil dokazovanie oboznámením potvrdenia Slovenskej pošty s označením EMS Slovensko (č.l. 44), potvrdenia o prevzatí zásielky (č.l. 45), oboznámením listu označeného ako opätovná výzva na úhradu faktúry (č.l. 291), oboznámením listu predžalobná výzva zo dňa 21.12.2005 a fotokópie doručenky zo dňa 23.12.2005, a na základe zhodných (resp. nespochybných) tvrdení účastníkov (§ 120 ods. 2 O.s.p.) a vykonaných dôkazov zistil tento skutkový stav:

Dňa 14.7.2005 uzavreli účastníci kúpnu zmluvu, na základe ktorej odporca ako kupujúci od navrhovateľa ako predávajúceho odkúpil nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto konania. Vklad vlastníckeho práva k uvedeným nehnuteľnostiam bol povolený dňa 11.8.2005.

V článku III. tejto zmluvy bolo dojednané, že na kúpnu cenu kupujúci zaplatil predávajúcemu pri podpise kúpnej zmluvy 1. časť kúpnej ceny vo výške 2.500.000,- Sk, a 2. časť kúpnej ceny vo výške vo výške 6.030.000,- Sk mal zaplatiť navrhovateľovi ako predávajúcemu do 15 dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. V prípade, ak kupujúci neuhradí 2. časť kúpnej ceny v celej výške v lehote 15 dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, má predávajúci právo od tejto zmluvy odstúpiť.

Kúpnu cenu odporca uhradil navrhovateľovi v splátkach dňa 14.7.2005 sumu vo výške 2.900.000,- Sk, dňa 15.7.2005 sumu vo výške 1.000.000,- Sk, a po povolení vkladu dňa 19.8.2005 sumu vo výške 2.900.000,- Sk, dňa 22.8.2005 sumu vo výške 3.100.000,- Sk a poslednú časť vo výške 30.000,- Sk dňa 21.12.2005.

Podľa navrhovateľom predloženého potvrdenia odovzdal navrhovateľ Slovenskej pošte, a.s. zásielku č. ER 01041677 6 SK s vyznačeným dátumom podania zásielky 21.12., doručiť do 10:00, údajmi navrhovateľa ako odosielateľa a odporcu ako adresáta, a to podľa pripojeného internetového výpisu s prevzatím od odosielateľa 22.12.2005 a doručením prijímateľovi 22.12.2005. Podľa potvrdenia o prevzatí zásielky s nečitateľným podpisom príjemca zásielku prijal dňa 22.12.05. Z uvedeného tak vyplýva, že dňa 22.12.2005 bola odporcovi doručená zásielka od navrhovateľa č. ER010416776SK, obsah tejto zásielky však v konaní preukázaný nebol. Odporca popiera že zásielku prevzal, a tiež že by sa malo jednať o odstúpenie od zmluvy. Tvrdí, že odstúpenie od zmluvy mu zo strany navrhovateľa doručené nebolo. Z dokazovania vyplýva, že zásielku od doručovateľa prijala zrejme manželka odporcu.

Podľa poštovej doručenky bola odporcovi následne od navrhovateľa dňa 23.12.2005 poštou doručená iná ďalšia zásielka, o ktorej navrhovateľ tvrdí, že jej obsahom bola predžalobná výzva zo dňa 21.12.2005. Podľa tejto výzvy navrhovateľ listom zo dňa 21.12.2005, a to s poukazom kúpnu zmluvu zo dňa 14.7.2005, na základe ktorej odpredal odporcovi nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto konania, a s poukazom na dodatok k tejto zmluve zo dňa 18.8.2005, podľa ktorého „rekonštrukciu strechy vykoná

predávajúci na základe dohody s kupujúcim, náklady na opravu hradí v plnej výške kupujúci“, vyzýva odporcu na úhradu nákladov na rekonštrukciu strechy podľa rozpočtu 3.303.803,- Sk po odpočítaní dotácie z Ministerstva kultúry a odporcom uhradenej sumy 300.000,- Sk, a to sumy 2.816.785,70 Sk v lehote 7 dní od doručenia tejto výzvy.

Podľa listu predloženého odporcom a označeného ako opätovná výzva na úhradu faktúry mu bol v nezistený deň doručený list navrhovateľa zo dňa 3.1.2006, v ktorom navrhovateľ uviedol, že opätovne ho žiada o úhradu sumy 2.816.785,70 Sk ako úhradu nákladov spojených s opravou strechy na bytovom dome na ul. Konštantínova 19, Prešov. Zároveň navrhovateľ v tomto liste odporcovi oznámil, že z dôvodu že na jeho výzvu zo dňa 21.12.2005, ktorá mu bola doručená 23.12.2005 nereagoval, podal voči nemu návrh na vydanie platobného rozkazu na úhradu uvedenej sumy.

Z navrhovateľom predloženého listu označeného ako odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 14.7.2005 vyplýva, že navrhovateľ týmto listom adresovaným odporcovi a datovaným dňa 21.12.2005 odporcovi oznamuje, že „vzhľadom na skutočnosť, že k dnešnému dňu nebola z Vašej strany uhradená 2. časť kúpnej ceny vo výške 30.000,- Sk v súlade s čl. III kúpnej zmluvy odstupujem touto cestou od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 14.7.2005.“

Podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

Podľa § 45 ods. 1 OZ prejav vôle pôsobí voči neprítomnej osobe od okamihu, keď jej dôjde.

Podľa § 578 OZ práva aj povinnosti zaniknú uplynutím času, na ktorý boli obmedzené.

Podľa § 610 ods. 1 a 2 OZ účastníci môžu písomnou zmluvou dohodnúť aj iné vedľajšie dojednania majúce povahu výhrad a podmienok pripúšťajúcich zánik právneho vzťahu založeného kúpnu zmluvou. Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, zanikajú tieto výhrady a podmienky najneskôr uplynutím jedného roka od uzavretia kúpnej zmluvy, ak ich predávajúci v tejto lehote neuplatnil.

V danom prípade treba prisvedčiť tvrdeniu navrhovateľa, že zásielka doručovaná odporcovi prostredníctvom EMS dňa 22.12.2005, bez ohľadu na jej obsah, mu bola doručená riadne. Podľa všeobecne akceptovaného výkladu v zmysle ust. § 45 ods. 1 OZ totiž prejav vôle (právny úkon) pôsobí voči neprítomnému adresátovi vtedy, keď sa dostane do sféry jeho dispozície. Tým sa rozumie, že adresát nadobudol konkrétnu možnosť oboznámiť sa s obsahom prejavu vôle (napr. prejav vôle obsiahnutý v liste, telegrame atď. bol doručený do bytu adresáta či do jeho poštovej schránky). Nevyžaduje sa, aby sa adresát zároveň s obsahom prejavu vôle oboznámil (porovnaj O. Jehlička, J. Švestka, M. Škárová a kol.: Občiansky zákonník: komentár, 9. vydání, Praha: C.H.Beck, 2004, s. 268). To znamená, že ak je právny úkon (prejav vôle) doručený na adresu určenú (prejavenú) jeho adresátom v súvisiacom dvojstrannom právnom úkone, je doručený riadne. Iný výklad doručovania (smerovania) ďalších prejavov vôle súvisiacich s už realizovaným dvojstranným právnym úkonom, vyžadujúci prípadne aj ďalšiu aktivitu adresáta na oboznámenia sa s ich obsahom (ktorú odosielateľ už ovplyvniť nevie), by bol totiž neprimeraný a nespravodlivý. Pokiaľ teda zásielku adresovanú odporcovi a doručovanú do miesta jeho pobytu prijala manželka (v zastúpení), táto sa tak nepochybne dostala do dispozičnej sféry odporcu.

Pochybnosti však zostávajú o obsahu doručenej zásielky. Odporca okrem vyššie uvedenej námietky, že to bol práve on, ktorý zásielku prevzal, popieral aj, že by sa malo jednať o odstúpenie od zmluvy. V tejto súvislosti uviedol, že odstúpenie od zmluvy mu zo strany žalobcu doručené nebolo, ani v iných konaniach, ktoré medzi sebou vedú, navrhovateľ nespomínal, že od tejto zmluvy odstúpil. Poukazoval aj na to, že žalobca od predaja nehnuteľnosti do podania žaloby bol ticho, tri roky žalovaného nevyzval na vydanie nehnuteľnosti, neupozornil ho, že nehnuteľnosť nie je jeho a nemá do nej investovať. Vo vzťahu k tejto námietke navrhovateľ v konaní v tomto smere poukázal iba na doklady o doručení obsahovo inak nešpecifikovanej zásielky s tým, že pokiaľ odporca spochybňuje obsah doručenej zásielky, je dôkazné bremeno preukázania tejto skutočnosti na ňom. S týmto názorom navrhovateľa však nemožno súhlasiť.

Zákon účastníkom ukladá povinnosť tvrdiť všetky potrebné skutočnosti; potrebnosť, teda okruh rozhodujúcich skutočností, je určovaný hypotézou hmotnoprávnej normy, ktorá upravuje sporný právny

pomer účastníkov. ... Obvykle platí, že skutočnosti navodzujúce žalované právo musí tvrdiť žalobca, zatiaľ čo okolnosti toto právo vylučujúce sú záležitosťou žalovaného. ... Pri posudzovaní dôkazného bremena na strane toho - ktorého účastníka treba rešpektovať tzv. negatívnu dôkaznú teóriu, t.j. pravidlo, že neexistencia (niečoho) majúca trvajúci charakter sa zásadne nepreukazuje (porovnaj uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28. marca 2012, sp. zn. 6 MCdo17/2010).

V danom prípade navrhovateľ svoju vecnú legitimitáciu v tomto konaní odvodzuje od odstúpenia od kúpnej zmluvy, a rozhodujúcimi skutočnosťami potrebnými pre jeho úspech vo veci, okrem predchádzajúceho vlastníctva nehnuteľností tvoriacich predmet zrušovanej kúpnej zmluvy, je preto jednak preukázanie práva a naplnenia jeho podmienok na odstúpenie od kúpnej zmluvy, ku ktorému však musí zároveň pristúpiť aj s tým súvisiace riadne a účinné odstúpenie o zmluvy. Pokiaľ teda navrhovateľ tvrdí, že od zmluvy riadne odstúpil, musí túto skutočnosť, vrátane obsahu tohto úkonu (prejavu vôle), aj preukázať. Dôkazné bremeno preukázania týchto skutočností preto zaťažuje jeho. V tejto súvislosti súd pripomína, že nie je povinnosťou, a ani primeranou možnosťou účastníka (odporcu) preukázať neexistenciu skutočností, ktorú popiera (nedoručenie odstúpenia). Už od čias rímskeho práva preto logicky platí všeobecná právna zásada, že dokazuje kto tvrdí, nie kto popiera (ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat - Paul. D 22, 3, 2). Práve preto pri doručovaní prejavov vôle, z praktických dôvodov, ak prostriedky ktoré účastník použil na prepravu vôle k adresátovi (pozri primerane § 45 ods. 2 OZ) neumožňujú určiť obsah prenášanej vôle (napr. telegram, fax, svedok), jednostranné písomné právne úkony (typicky napr. výpoveď z pracovného pomeru) sa doručujú adresátom spravidla s potvrdením ich prevzatia (doručovania) priamo na nich. V prejednávanej veci tomu tak však nebolo. Napriek tomu súd vykonané dôkazy hodnotil jednotlivo aj vo vzájomných súvislostiach. Keďže však odporca doručenie listu s navrhovateľom tvrdeným odstúpením od kúpnej zmluvy popiera, a navrhovateľ o svojom tvrdení o obsahu zásielky, okrem potvrdenia o doručení neidentifikovanej listiny, žiadny iný ani nepriamy dôkaz nepredložil, medzi účastníkmi v tom čase prebiehala aj iná komunikácia a písomná korešpondencia, a podľa nespochybných tvrdení odporcu navrhovateľ počas troch rokov túto skutočnosť nikde inde netvrdil a ani nespomenul, nemohol súd túto skutočnosť (riadne doručenie konkrétneho odstúpenia od kúpnej zmluvy) zahrnúť do zisteného skutkového stavu. Vzhľadom na uvedené je zrejmé, že v konaní nebolo nepreukázané riadne (a včasné § 610 ods. 2 OZ) doručenie navrhovateľovho odstúpenia od kúpnej zmluvy odporcovi, a žaloba musela byť už toho dôvodu zamietnutá.

Súd však považoval žalobu za nedôvodnú aj z ďalšieho dôvodu. Odstúpenie od zmluvy (jej zrušenie) je veľmi vážnym zásahom do existencie (nie len úpravy) zmluvných vzťahov, zásadným spôsobom zasahuje do právnej istoty zmluvných strán a narúša zásadu ochrany nadobudnutých práv, čo je pre súkromnoprávne vzťahy nepochybne nežiadúci jav, a preto k jednostrannému odstúpeniu od zmluvy môže dôjsť len za splnenia určitých presne vymedzených podmienok, a musí sa posudzovať celkom striktné.

Medzi účastníkmi nebolo sporné, že odporca zostávajúcu (poslednú) časť kúpnej ceny (jej druhej časti) uhradil navrhovateľovi 21.12.2005 ešte pred odstúpením od kúpnej zmluvy, teda že navrhovateľom deklarované odstúpenie od zmluvy zásielkou došlo odporcovi 22.12.2005 malo byť vykonané (dôjdením prejavu vôle odporcovi) až po úplnom uhradení zabezpečeného záväzku - 2. časti kúpnej ceny v celej výške. V tomto prípade má však súd za to, že v kúpnej zmluve dojednané právo navrhovateľa odstúpiť od kúpnej zmluvy ak odporca (kupujúci) neuhradí 2. časť kúpnej ceny v celej výške v lehote 15 dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, úhradou celej kúpnej ceny (splnením dlhu) dňa 21.12.2005 zaniklo a navrhovateľ už (neskôr) od zmluvy odstúpiť oprávnený nebol. Rovnaký výklad k ust. § 48 ods. 1 OZ pritom vyplýva aj z rešpektovanej komentovanej literatúry, podľa ktorej odstúpiť od zmluvy nemožno tam, kde záväzok, na ktorého nesplnenie bola možnosť odstúpenia od zmluvy viazaná, už medzitým zanikol (O. Jehlička, J. Švestka, M. Škárová a kol.: Občanský zákonník: komentár, 9. vydání, Praha: C.H.Beck, 2004, s. 275).

Opačný výklad, pripúšťajúci právo navrhovateľa (predávajúceho) odstúpiť od zmluvy aj po úplnej úhrade (zániku) zabezpečeného dlhu by totiž predstavoval neprípustné prelomenie zásady právnej istoty (keďže si možno len ťažko predstaviť, že by kupujúci v prípade omeškania so zaplatením kúpnej ceny mal počítat s tým, že predávajúci môže i po dodatočnom splnení záväzku od uzavretej kúpnej zmluvy kedykoľvek odstúpiť), a bol by aj v rozpore so zjavným účelom a zmyslom tohto dojednania, a v tomto zmysle by bol jeho výkon aj v rozpore s dobrými mravmi. Účelom tohto dojednania bolo totiž nepochybne zabezpečiť kupujúcemu riadnu úhradu kúpnej ceny. Tento účel dohody vo svojom odvolaní zo dňa

22.12.2001 „pod sankciou odstúpenia od kúpnej zmluvy - donútiť kupujúceho - dlžníka, aby si splnenie záväzku zaplatiť zostávajúcu časť kúpnej ceny splnil riadne a včas“ napokon uviedol aj navrhovateľ (č.l. 70 spisu).

Právo - odstúpiť od zmluvy (podobne ako každé iné) pritom zaniká, pokiaľ dôjde k naplneniu jeho zmyslu (účelu). V danom prípade bola záväzková povaha kúpnej zmluvy úhradou zvyšku kúpnej ceny dňa 21.12.2005 dokonaná, a právo kupujúceho pre nezaplatenie kúpnej ceny od nej odstúpiť naplnením jeho účelu zaniklo. Na podporu tohto záveru možno poukázať aj na výkladové pravidlo podľa § 3 ods. 1 OZ, podľa ktorého výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Po úplnom zaplatení dlhu je totiž zrejme, že právo odstúpiť od zmluvy už splnilo svoj účel a nezabezpečuje žiadnu povinnosť. Nie sú ním zabezpečené nároky z vadného plnenia, a nezabezpečuje teda ani nároky spojené s omeškaním. Z uvedeného je zrejme, že naplnením jeho účelu (úhradou dlhu) nemá pre oprávneného žiaden význam, a jeho výkon by preto nemal bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

Tento záver pritom vecne vypláva aj z konštantnej judikatúry Najvyššieho súdu ČR, podľa ktorej dohodnutého práva odstúpiť od smlouvy nelze využiť poté, kdy závazek, na jehož nesplnění byla možnost odstoupení od smlouvy vázána, již zanikl (rozsudok Nejvyššího soudu ČR zo dňa 10. 4. 1997, sp. zn. 2 Cdon 65/96, uverejnený v časopise Soudní rozhledy č. 5/1997. Takýto výklad Najvyššieho súdu ČR judikovaný opakovane aj v uznesení Najvyššieho súdu ČR zo dňa 22.5.2014, sp. zn. 33 Cdo 1617/2014, podľa ktorého (mutatis mutandis) nemožno úspešne odstúpiť od zmluvy po tom, čo záväzok uhradiť kúpnu cenu v dohodnutom termíne, na ktorého splnenie bola možnosť odstúpenia od zmluvy viazaná, v medziobdobí zanikol hoc aj oneskoreným plnením (dostupné na www.nsoud.cz) pritom už prešiel aj testom ústavnosti Ústavného súdu ČR (II. ÚS 2528/14 z 9.9.2014.

Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov považoval súd žalobu za nedôvodnú, a s poukazom na to, že zo zistených skutočností nevyplýva doručenie odstúpenia od kúpnej zmluvy zo strany navrhovateľa odporcovi riadne a včas, a podľa hore uvedených záverov navrhovateľ po dodatočnom hoci oneskorenom uhradení celej kúpnej ceny od zmluvy už ani oprávnený odstúpiť nebol, nepovažoval súd ďalšie argumenty účastníkov v zmysle týchto záverov už za právne významné, a žalobu zamietol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 151 ods. 1 O.s.p., keď súd priznal odporcovi ako účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, náhradu trov konania potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva pozostávajúcich z trov jeho právneho zastúpenia na odmene za zastupovanie vo výške 1.435,87 Eur za 12 úkonov právnej služby (prevzatie a príprava zastúpenia vrátane prvej porady s klientom, písomné podanie na súd zo dňa 16.9.2008, účasť na pojednávaní 28.1.2009 a 25.2.2009, písomné podanie - vyjadrenie k odvolaniu 27.4.2009, účasť na pojednávaní 9.9.2009, písomné podanie na súd 2.8.2011, účasť na pojednávaní 26.10.2011, písomné podanie na súd - vyjadrenie k odvolaniu 23.1.2012, písomné podanie na súd - vyjadrenie k výzve 17.8.2012, písomné podanie na súd - vyjadrenie k dovolaniu 21.12.2012, účasť na pojednávaní 27.3.2015) vo výške jednej trinástiny výpočtového základu podľa § 11 ods. 1 písm. a) vyhl. č. 655/2004 Z.z. v uplatnenej výške po 48,62 Eur, vrátane režijného paušálu 2 x 6,31 Eur, 4 x 6,95 Eur, 2 x 7,41 Eur, 3 x 7,63 Eur a 1 x 8,39 Eur k týmto úkonom, a za stratu času počas cesty na pojednávanie z Bratislavy do Prešova a späť 247,- Eur za 20 polhodín po 12,35 Eur v roku 2011 a 279,60 Eur za 20 polhodín 13,98 Eur v roku 2015, podľa vyhl. č. 655/2004 Z.z., po prirátaní 20% DPH (keďže jej právny zástupca preukázal, že je platcom DPH), a na hotových výdavkoch jeho právneho zástupcu vo výške 113,82 Eur za cestovné použitím vlastného motorového vozidla na pojednávania dňa 28.1.2009, 25.2.2009 a 9.9.2009 vo výške 18,37 Eur + 18,43 Eur + 20,36 Eur z Košíc do Prešova a späť (3 x 70 km x 0,183 Eur základná náhrada podľa opatrenia MPSVRSR č. 632/2008 Z.z. + náhrada za spotrebované PHM), a za ubytovanie pred pojednávaním 27.3.2015 vo výške 56,66 Eur. Súd nepriznal odporcovi náhradu za úkony právnej služby jeho právneho zástupcu - písomné podanie protistrane zo dňa 27.8.2008, ktoré sa v spise ani nenachádza, za návrh na prerušenie konania a vyjadrenie k odvolaniu zo dňa 7.4.2014, v ktorých odporca nebol úspešný a na bránenie práva preto ani neboli potrebné, a za nahliadnutie do spisu a poradu a rokovanie s klientom 19.3.2015, ktoré neboli odôvodnené žiadnou zvláštnou procesnou situáciou a súd na účelné uplatňovanie práva nepovažoval za potrebné. Vzhľadom na uvedené súd k týmto úkonom nepriznal ani uplatnené výdavky na cestovnom, a pre nepreukázanie ich vynaloženia a

výšky ani výdavky na cestovnom na pojednávanie dňa 27.3.2015. Napokon mu súd nepriznal ani 20% DPH uplatnenú právnym zástupcom odporcu k vyúčtovaným hotovým výdavkom na cestovnom a za ubytovanie, nakoľko ich ceny už boli uplatnené cenou nafty a ubytovania spolu s DPH, a preprava osôb nie je službou právného zástupcu a podobne ako súdne poplatky patrí iba medzi jeho hotové výdavky (§ 15 vyhl. č. 655/2004 Z.z.). Celkom má teda nárok na náhradu trov konania vo výške 1.549,69 Eur.

Keďže účastníka, ktorému bola prisúdená náhrada trov konania zastupoval advokát, podľa § 149 ods. 1 O.s.p. je ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov, povinný zaplatiť ju advokátovi.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) 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.

Podľa § 205 ods. 2 O.s.p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- 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 O.s.p.),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 O.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Podľa § 251 ods. 1 O.s.p., ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.