

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 27C/46/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5121205781
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 07. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Scholtzová
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2024:5121205781.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

27C/46/2021

Okresný súd Žilina v konaní pred sudkyňou JUDr. Janou Scholtzovou v právnej veci A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/XX, XXX XX D., zastúpený: Mgr. Lukáš Kysucký, advokát, Advokátska kancelária, V. Tvrdeho 819/1, 010 01 Žilina – likvidátor Advokátskej kancelárie JUDr. Kuric, s.r.o., Dolný Val 11, 010 01 Žilina proti žalovanému: E. F., nar. XX.X.XXXX, bytom G. XXX/X, XXX XX D., zastúpený: F. F., G. H., nar. X.X.XXXX, bytom G. XXX/XX, XXX XX D. o neplatnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy

rozhodol:

27C/46/2021

I. Súd určuje, že „Odstúpenie od zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX“, a to od Kúpnej zmluvy medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovaným ako predávajúcim zo dňa XX.XX.XXXX, ktorej vklad vlastníckeho práva je vedený na Okresnom úrade I., katastrálny odbor pod č. J. XXXXX/XXXX je neplatné.

II. Žalobcovi sa p r i z n á v a náhrada trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

27C/46/2021

1. Žalobca dňa 29.6.2021 podal žalobu, v ktorej žiadal určiť, že „odstúpenie od zmluvy zo dňa XX.X.XXXX“ a to od uzavretej kúpnej zmluvy medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovaným ako predávajúcim zo dňa XX.XX.XXXX, ktorej vklad vlastníckeho práva je vedený na Okresnom úrade I., katastrálny odbor č. J., je neplatné. Žalobca v žalobe uviedol, že so žalovaným uzatvorili dňa XX.XX.XXXX kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľností kat. úz. D., zapísané na LV č. XXXX a nehnuteľností kat. úz. K. L., zapísané na LV č. XXXX v podiele 481/179914. Žalovaný listom zo dňa 28.1.2021, ktorý bol doručený žalobcovi a Okresnému úradu I. oznámil odstúpenie od uzatvorenej kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol predaj nehnuteľností, zapísaných na LV č. XXXX kat. úz. D. a na LV č. XXXX kat. úz. K. L. v príslušných spoluvlastníckych podieloch, tak ako je to uvedené v článku II. kúpnej zmluvy. Dôvodom na odstúpenie bola dohodnutá kúpna cena vo výške 500,- eur, nakoľko kúpna zmluva bola uzatvorená zo strany žalovaného v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, ktoré boli spôsobené nedostatkom finančných prostriedkov, ktoré potreboval na úhradu základných životných potrieb. Ďalším dôvodom podľa žalovaného bolo to, že pri ústnej dohode bol úmyselne zo strany žalobcu uvedený do omylu, nakoľko predmetom mal byť len podiel v Urbárskom spolumajiteľstve D. a nie všetky

spoluvlastnícké podiely zapísané na LV č. XXXX E. XXXX. Žalobca ďalej poukázal na § 49 OZ a na to, že predpokladom pre odstúpenie je kumulatívne naplnenie dvoch predpokladov, a to, že zmluva bola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Žalovaný okrem zákonnej citácie neuviedol žiadne konkrétne skutočnosti, ktoré by preukazovali uzavretie zmluvy v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a zároveň ani neuviedol žiadne skutočnosti, na základe ktorých by bolo možné konštatovať, že ho žalovaný uviedol do omylu a žalobca túto skutočnosť popiera. Ďalej žalobca uviedol, že Okresný úrad I., katastrálny odbor pod č. J. zo dňa 5.5.2021 podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákon prerušil konanie o vklade a vyzval žalobcu na podanie žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy.

2. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 22.2.2022 k žalobe uviedol, že berie v plnom rozsahu späť odstúpenie od zmluvy zo dňa XX.X.XXXX, ktorá je predmetom konania a uvedené dáva na vedomie aj Okresnému úradu I., katastrálny odbor č. k. J..

3. Na pojednávaní 21.9.2022 žalobca trval na podanej žalobe a to určenie neplatnosti odstúpenia zo dňa XX.X.XXXX. Zástupkyňa žalovaného uviedla, že uzavretá zmluva je neplatná. Trvá na tom, že odstúpenie od zmluvy je platné a dôvodné a zmluva je neplatná.

4. Na pojednávaní 11.1.2023 žalovaný uviedol, že odstúpenie od zmluvy zo dňa XX.X.XXXX zobral späť a späťvzatie doručil katastru.

5. Na pojednávaní 8.7.2024 v záverečnom vyjadrení žalobca uviedol, že na základe vykonaného dokazovania bolo jednoznačne preukázané, že neexistoval žiadny zákonný dôvod na to, aby žalovaný mohol odstúpiť od tejto zmluvy. Nepreukázal žalovaný ním tvrdené skutočnosti a ide len o účelové tvrdenia a žalovaný vo vzťahu k týmto tvrdeniam nesie dôkazné bremeno. Na základe všetkých týchto skutočností žiadal žalobca, aby súd žalobe v celom rozsahu vyhovel a priznal nárok na náhradu trov konania.

6. Na pojednávaní 8.7.2024 žalovaný v záverečnom vyjadrení uviedol, že bol oklamáný a žalobcovi bola zobraená plná moc a bolo mu vrátených 500,- eur, ktoré on prevziať nechce. Preto žiada, aby súd správne rozhodol a pozemky boli vrátené.

7. Na základe dokazovania, ktoré bolo vykonané oboznámením listinných dôkazov mal súd zistený nasledovný skutkový stav.

8. Podľa kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, ktorá bola uzavretá medzi predávajúcim E. F. a kupujúcim A. B., predmetom podľa článku II. boli nehnuteľnosti kat. úz. D., zapísané na LV č. XXXX v podiele 481/179917, ktoré sú v zmluve presne špecifikované a nehnuteľnosti v kat. úz. K. L., zapísané na LV č. XXXX v podiele 481/179917, ktoré sú v zmluve presne špecifikované. Kúpna cena podľa článku V. bola 500,- eur.

9. Podľa odstúpenia od zmluvy zo dňa XX.X.XXXX žalovaný adresoval žalobcovi odstúpenie od zmluvy, kde uvádzal, že kúpnu zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX uzavrel v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, ktoré boli spôsobené nedostatkom finančných prostriedkov, ktoré potreboval na úhradu základných životných potrieb a úhradu nákladov, ktoré vznikli v súvislosti s jeho živnostenským oprávnením. Z tohto dôvodu musel pristúpiť na podmienky žalobcu, ktoré spočívali v akceptácii neprimerane nízkej kúpnej ceny. Tieto podmienky boli pre žalovaného úplne nevýhodné, ale z dôvodu tiesne ich musel akceptovať. Ďalším dôvodom bolo aj to, že pri ústnej dohode bol úmyselne zo strany kupujúceho uvedený do omylu, pretože predmetom dohody bol len odpredaj podielu v Urbárskom spolumajiteľstve D. a nie všetky spoluvlastnícké podiely zapísané na uvedených LV č. XXXX a LV č. XXXX. V prípade, ak by sa v uvedenej dobe nenachádzal v neočakávanej a náhlejšej tiesni a nebol by uvedený do omylu, tak by zmluvu neuzavrel. Vzhľadom na uvedené dôvody využíva právo podľa § 49 Občianskeho zákonníka a odstupuje od kúpnej zmluvy, ktorú uzatvoril dňa XX.XX.XXXX. Zároveň žiadal vrátiť kúpnu cenu.

10. Podľa rozhodnutia Okresného úradu I., katastrálny odbor J. zo dňa 5.5.2021 bolo konanie o vklade do katastra nehnuteľností vo veci účastníkov uvedených v zmluve E. F. na strane predávajúceho a A.

B. na strane kupujúceho prerušené podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona a účastníkom bola určená lehota 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na odstránenie nedostatkov návrhu na vklad a jeho príloh. Zároveň v odôvodnení sa konštatuje, že dňa 29.1.2021 pred povolením vkladu bolo oznámené odstúpenie od kúpnej zmluvy a Okresný úrad I., katastrálny odbor nie je oprávnený skúmať platnosť alebo neplatnosť odstúpenia vrátane toho, či bol naplnený dôvod pre takýto postup. Na základe tohto bol vyzvaný dotknutý účastník A. B. na podanie žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od predmetnej zmluvy v lehote do 30 dní. Zároveň bolo konštatované, že v zmysle § 31a písm. a) katastrálneho zákona konanie o návrhu na vklad sa preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke.

11. Okresný úrad I., katastrálny odbor odpovedal na žiadosť súdu a v liste zo dňa 4.4.2023 uviedol, že dňa 23.2.2022 bolo doručené vyjadrenie, ktorým E. F. uviedol, že berie v plnom rozsahu späť odstúpenie od zmluvy zo dňa XX.X.XXXX. Nakoľko je pre správny orgán odstúpenie sporné, tak zmluvné strany sa obrátili so žalobou na súd. Podľa názoru správneho orgánu rozhodnutie o tom, či je odstúpenie platné alebo neplatné, je iba v kompetencii súdu, pričom toto tvorí predbežnú otázku vo vkladovom konaní J., ktoré bolo na základe rozhodnutia o prerušení zo dňa 14.7.2021 opätovne prerušené z dôvodu predbežnej otázky, ktorou je právoplatné rozhodnutie vo veci konania o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy vedenej na OS I. sp. zn. XXX/XX/XXXX. Podľa pripojeného rozhodnutia Okresného úradu I., katastrálny odbor č. J. zo dňa 14.7.2021 bolo konanie o vklade podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona prerušené až do vyriešenia predbežnej otázky, ktorou je právoplatné rozhodnutie vo veci konania o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy vedeného na Okresnom súde v I. pod č. XXX/XX/XXXX.

12. Podľa rozsudku OS I. č.k. XXX/XX/XXXX-XX zo dňa 22.5.2023 súd žalobu v celom rozsahu zamietol s tým, že ide o neprípustnú žalobu podľa § 137 písm. d) CSP. Podľa uznesenia KS v I. č.k. XXX/XXX/XXXX-XXX zo dňa 27.2.2024 bol rozsudok prvoinštančného súdu zrušený a vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Poukázal na judikát Najvyššieho súdu SR R81/2014, kde bolo konštatované, že správa katastra nie je oprávnená posudzovať platnosť odstúpenia od zmluvy ani ako predbežnú otázku (§ 40 Správneho poriadku). Ďalej poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v L. sp. zn. 23Co/26/2021 zo dňa 13.7.2021 a uznesenia Krajského súdu v A. sp. zn. 7Co/35/2020, 22Co/33/2020 a 8Co/26/2017 a na rozhodnutia NS SR sp. zn. 9Cdo/7/2021 a 4Cdo/17/2019, kde nebola vylúčená možnosť podať žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy, predmetom ktorej je nehnuteľnosť.

13. Podľa § 588 ods. 1 Občianskeho zákonníka z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

14. Podľa § 48 ods. 1, 2 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.

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

16. Podľa § 49a Občianskeho zákonníka právny úkon je neplatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnútku nerobí právny úkon neplatným.

17. Na základe vykonaného dokazovania mal súd nesporne preukázané, že strany konania, a to žalovaný ako predávajúci a žalobca ako kupujúci uzavreli kúpnu zmluvu v zmysle § 588 a nasledujúce Občianskeho zákonníka dňa 13.11.2020, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti tak, ako sú špecifikované v čl. II. zmluvy a kúpna cena bola podľa čl. V. - 500,- eur. Nesporné bolo aj to, že žalovaný odstúpil od zmluvy podaním zo dňa 28.1.2020, kde uvádzal, že kúpnu zmluvu uzavrel v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, ktoré boli spôsobené nedostatkom finančných prostriedkov, ktoré potreboval na úhradu základných životných potrieb a nákladov, ktoré vznikli v súvislosti so živnostenským

oprávnením žalovaného. Na základe tohto musel pristúpiť na podmienky kupujúceho, ktoré spočívali v akceptácii neprimerane nízkej ceny. Ďalším dôvodom na odstúpenie je to, že pri ústnej dohode bol úmyselne zo strany kupujúceho uvedený do omylu, pretože predmetom bolo len odpredaj podielu v Urbárskom spolumajiteľstve D. a nie všetky spoluvlastnícke podiely, zapísané na horeuvedených LV č. XXXX a LV č. XXXX. Pokiaľ by žalovaný ako predávajúci nebol v tiesni a nebol by uvedený do omylu, tak by zmluvu nikdy neuzatvoril. Vzhľadom na uvedené využíva právo podľa § 49 OZ a odstupuje od kúpnej zmluvy zo dňa 13.11.2020 s tým, že zmluva sa ruší od začiatku.

18. Žalobca v žalobe žiadal určiť, že uvedené odstúpenie je neplatné a uvádzal, že neexistujú dôvody, ktoré sú uvedené v odstúpení zo dňa 28.1.2020. Poprel skutočnosti, ktoré uvádzal žalovaný.

19. Súd v konaní vychádzal z nálezu Ústavného súdu SR č.k. I. ÚS 24/2019 zo dňa 9.6.2020, ktorý bol uverejnený v Zbierke nálezov a uznesení Ústavného súdu SR pod č. 20/2020 a podľa tohto civilné sporové konanie je ovládané prejednávajúcou zásadou, v súlade s ktorou je úspech procesnej strany definovaný jej povinnosťou tvrdenia a na ňu naviazujúcou dôkaznou povinnosťou a im zodpovedajúcim korelátom v podobe bremena, tvrdenia a dôkazného bremena. Z prejednávajúcej zásady potom následne vyplýva základné procesné pravidlo, podľa ktorého každá strana je povinná dokazovať skutočnosti zodpovedajúce znakom právnej normy, ktorá je pre ňu priaznivá a ktorej sa domáha. Strana domáhajúca sa týchto právnych následkov ponese aj nepriaznivé dôsledky stavu non liquet (neobjasneného určitého skutkového stavu, respektíve určitej relevantnej skutočnosti), teda procesných následkov toho, ako keby bolo zistené, že k naplneniu skutkových predpokladov, hypotézy právnej normy, ktorej účinkov sa domáhala, nedošlo.

20. Súd vychádzal z uvedenej prejednávajúcej zásady a dospel k takému záveru, že dôkazné bremeno na preukázanie tej skutočnosti, že sú dané zákonné dôvody na odstúpenie od zmluvy, ktorú uzavreli strany konania dňa 13.11.2020 tak, ako to vyplýva z § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, bolo na žalovanom a tento mal v konaní preukázať skutočnosti tak, ako tvrdil v odstúpení, a to, že uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a vtedy účastníkovi zmluvy vzniká právo na odstúpenie podľa § 49 Občianskeho zákonníka a ďalej žalovaný ako predávajúci v odstúpení poukazoval aj na omyl, ktorý bol úmyselne vyvolaný žalobcom ako kupujúcim s tým, že bez tohto omylu by zmluvu neuzatvoril, čo by malo za následok neplatnosť zmluvy podľa § 49a Občianskeho zákonníka. Žalovaný, ale uviedol len vo svojej výpovedi, že bol dohodnutý na predaji urbárskych pozemkov a žalobca si to tam sám dopísal a žalovaný o tom nevedel a nevyzná sa v tom a žiada zmluvu zrušiť a poukazoval na to, že kúpnu cenu 500,- eur poslal žalobcovi, ktorý sumu neprevzal. Žalovaný ale nepredložil v konaní žiaden dôkaz a ani nenavrhol vykonať akýkoľvek dôkaz, na základe ktorého by boli preukázané skutočnosti, ktoré tvrdil žalovaný a to, že zmluva medzi stranami konania zo dňa 13.11.2020 bola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. V odstúpení sa uvádza, že nemal žalovaný dostatok finančných prostriedkov a tieto potreboval na úhradu základných životných potrieb a na náklady vzniknuté v súvislosti so živnostenským oprávnením, ale na základe ničoho v konaní nevyplývajú tieto skutočnosti, ktoré uvádzal žalovaný, že žalovaný mal nedostatok finančných prostriedkov a tento nedostatok vyvolával stav tiesne za nápadne nevýhodných podmienok a len z týchto dôvodov došlo k uzavretiu predmetnej kúpnej zmluvy. Taktiež pokiaľ žalovaný tvrdil, že ho žalobca ako kupujúci úmyselne uviedol do omylu, tak žalovaný len vo svojej výpovedi uviedol, že sa dohodol so žalobcom o predaji urbárskych pozemkov, ale žalobca dopísal do zmluvy aj iné nehnuteľnosti, ale žalovaný taktiež ani na preukázanie tejto skutočnosti nepredložil, ani nenavrhol žiaden dôkaz. Súd dospel teda k takému záveru, že dôvody odstúpenia zo dňa 28.1.2020 od kúpnej zmluvy, uzavretej medzi stranami konania zo dňa 13.11.2020 žalovaný, na ktorom bolo dôkazné bremeno, nepreukázal a tak súd konštatuje, že uvedené odstúpenie je neplatné a tak bolo žalobe v celom rozsahu vyhovie a súd určil, že odstúpenie žalovaného zo dňa 28.1.2020 od kúpnej zmluvy zo dňa 13.11.2020, je neplatné.

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

22. Žalobca mal vo veci plný úspech a tak súd priznal žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100%.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde v Žiline.

Odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. 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. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 Civilného sporového poriadku).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (363 Civilného sporového poriadku).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. (§ 365 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 Civilného sporového poriadku).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, pri ktorom vznikla poplatková povinnosť zaplatiť súdne poplatky, trovy trestného konania, pokuty, svedočné, znalečné a iné náklady súdneho konania, ktoré vznikli štátu, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej moci (zákon č. 65/2001 Z. z. o správe a vymáhaní súdnych pohľadávok v znení neskorších predpisov).