

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 4Co/328/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1412202520  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 06. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Valéria Kleinová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2015:1412202520.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Valérie Kleinovej a členov senátu JUDr. Michaely Frimmelovej a Mgr. Ingrid Degmovej Pospíšilovej v právnej veci navrhovateľky: C.. N. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XX, H., zast. JUDr. Pavlom Siváčkom, advokátom, Timravina 9, Bratislava, proti odporcovi: Four Group s.r.o., IČO: 35 931 060, Pialská 2, Lok, o zaplatenie 65.660,89 eur s príslušenstvom, na odvolanie navrhovateľky proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 28. januára 2014 č.k. 11C 46/2012-141, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdzuje.

Odporcovi náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zamietol návrh navrhovateľky, ktorým sa od odporcu domáhala zaplatenia sumy 65.660,89 eur s príslušenstvom, titulom vrátenia celej kúpnej ceny po jej odstúpení od kúpnej zmluvy. Odporcovi nepriznal náhradu trov konania.

Z vykonaného dokazovania mal za preukázané, že odporca ako predávajúci a navrhovateľka ako kupujúca uzavreli dňa 12.03.2008 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod parcely č. XXXX/XX o výmere 738 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda v kat. úz. I. C. H., zapísanej na LV č. XXXX za kúpnu cenu 2.450,- Sk/m<sup>2</sup>. Z tejto kúpnej zmluvy zistil, že kupujúca v čl. č. 4 bod 3 a 4 vyhlásila, že ku dňu podpísania zmluvy si pozemok na mieste osobne prezrela, vzala na vedomie jeho technický a právny vzťah, aký možno zistiť z bežnej obhliadky nehnuteľnosti, a zároveň zobrala na vedomie, že k predmetu prevodu nie sú vybudované inžinierske siete, kupuje ho v stave, v akom sa nachádza, a že pre založenie stavby berie na vedomie, že na predmete kúpy bola v roku 1985 vykonaná technická a následne biologická rekultivácia pozemku, a preto tento nemusí mať po celej ploche rovnakú homogenitu podzemného profilu. Vklad vlastníckeho práva navrhovateľky k pozemku do katastra nehnuteľností bol povolený pod č. V-1537/08 dňa 23.06.2008, a navrhovateľka je na LV č. XXXX pre kat. úz. I. C. H. vedená ako výlučná vlastníčka predmetnej nehnuteľnosti. Z Odstúpenia od zmluvy zo dňa 21.01.2010, doručeného navrhovateľkou odporcovi, zistil, že navrhovateľka upovedomila odporcu o tom, že napriek stanovenému termínu vybudovania a skolaudovania inžinierskych sietí, tieto neboli doposiaľ vybudované, keď sa údajne prerába projekt, a o tom, že bola v rokoch 2008 a 2009 informovaná o problémoch s dodávkami pitnej vody, ktorá bude reálna až po vybudovaní paralelného diaľkového vodovodného potrubia, čo nebolo zohľadnené v kúpnej zmluve. Navrhovateľka ďalej v Odstúpení od zmluvy uviedla, že podľa dodatočných informácií od obyvateľov obce bola v danej lokalite v minulosti skládka odpadu, a preto trvala na poskytnutí výsledku inžiniersko-geologického prieskumu, ktorý jej bol zaslaný až 9 mesiacov po podpísaní kúpnej zmluvy. Vzhľadom na to, že pozemok nespĺňa predpoklady

na výstavbu rodinného domu, resp. dodatočne boli zistené skutočnosti, o ktorých nebola informovaná pred uzavretím kúpnej zmluvy, ktoré ale zásadne komplikujú až neumožňujú využitie pozemku pre pôvodný zámer výstavby rodinného domu, pre ktorý ho kupovala, odstupuje od kúpnej zmluvy a žiada vrátiť kúpnu cenu. Odkázala tiež na závery geologického prieskumu. Z odpovede na odstúpenie od zmluvy zo dňa 16.02.2010 zistil, že odporca navrhovateľke oznámil, že pri predaji pozemku ju o jeho stave informoval a nič nezamlčal, ďalej že pri každom stretnutí s majiteľmi pozemkov v tejto lokalite otvorene oboznamoval so stavom realizácie prípravy a problémami, ktoré sa k výstavbe inžinierskych sietí viazali. Uviedol tiež, že pripravoval viacpodlažnú bytovú zástavbu, k realizácii ktorej si na vlastné náklady objednal geologický prieskum, ktorého výsledky sprístupnil majiteľom okolitých pozemkov. Oboznámil navrhovateľku s tým, že najzávažnejší problém, ktorý sa riešil pri inžinierskych sieťach, bola dodávka vody z verejného vodovodu na predmetné pozemky, a tento bol vyriešený. Uviedol, že nedisponuje finančnými prostriedkami, za ktoré by mohol pozemok od navrhovateľky odkúpiť. Súd prvého stupňa ustálil, že navrhovateľka vyzvala odporcu na vrátenie kúpnej ceny listom zo dňa 04.08.2011 v lehote do 10 dní od doručenia výzvy. Odporca výzvy prevzal dňa 10.08.2011.

Po vykonaní dokazovania vyššie uvedenými listinnými dôkazmi a výsluchom navrhovateľky, odporcu, a svedkov V. C. Y., V. I. N., M. N., I. Y., ako i ďalšími listinnými dôkazmi založenými v spise dospel k záveru, o nedôvodnosti návrhu navrhovateľky, keď vec právne posúdil podľa ust. § 48 ods. 1 a 2, § 451, § 588, § 597 ods. 1 a 2 a § 599 Obč. zák.. Mal za preukázané, že medzi účastníkmi konania bola dňa 12.03.2008 uzavretá kúpna zmluva na predmetný pozemok, pričom vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností do vlastníctva navrhovateľky bol povolený 23.06.2008, že navrhovateľka zaplatila odporcovi kúpnu cenu za pozemok vo výške 60.017,92 eur a zálohu na vybudovanie inžinierskych sietí vo výške 5.642,97 eur, a že pozemok bol v čase uzavretia kúpnej zmluvy z hľadiska jeho druhu predávaný a aj v kúpnej zmluve označený ako orná pôda. Mal tiež za preukázané, že navrhovateľka zobrala ako kupujúca na vedomie technický stav pozemku, ktorý možno zistiť z bežnej obhliadky, ako aj informáciu, že na ňom bola vykonaná technická a biologická rekultivácia a pozemok nemusí mať rovnakú homogenitu. Zo záverov inžiniersko-geologického výskumu, vypracovaného dňa 03.11.2008 vyplýva, že z pohľadu stability je územie staveniska rizikové na náhodný výskyt zemín a je preto citlivé na nerovnomerné sadanie, základové pomery sú charakterizované ako zložité, najmä pre zakladanie v polohách návažkových zemín a stavebného odpadu, s odporúčaním hĺbkového založenia obytných objektov na piloty alebo vibropiloty. Mal tiež za preukázané, že navrhovateľka vytkla odporcovi vady pozemku najskôr ústne, že sa na ňom nedá stavať a preto odstupuje od zmluvy, a to na osobnom stretnutí so svedkom V. N. v júli 2009, a následne v písomnom odstúpení od zmluvy zo dňa 21.01.2010, v ktorom žiadala vrátenie kúpnej ceny, ktorú jej odporca nevrátil. Odporca namietal, že na odstúpenie od zmluvy neboli dané dôvody, a považoval ho za neplatné, neurčité, a premičané.

Súd prvého stupňa vysvetlil inštitút odstúpenia od zmluvy, a vzhľadom na obranu odporcu najskôr posudzoval platnosť odstúpenia od zmluvy navrhovateľkou zo dňa 21.01.2010. Po posúdení náležitostí odstúpenia od zmluvy, dospel k záveru, že ide o platný právny úkon, ktorý bol určitý, zrozumiteľný, vážny, nebol v rozpore s obsahom či účelom zákona a nepriečil sa ani dobrým mravom, pričom vzhľadom na dôvod odstúpenia od zmluvy z titulu vady veci (konkrétne, že na pozemku sa nedá stavať) bol úkon navrhovateľkou urobený aj v zákonom stanovenej lehote na vytknutie vady (24 mesiacov). Po tomto závere sa zaoberal dôvodom odstúpenia od kúpnej zmluvy zo strany navrhovateľky, a dospel k záveru, že na odstúpenie od kúpnej zmluvy neboli splnené podmienky. Vysvetlil, že zodpovednosť za vady je podľa ust. § 597 Obč. zák. objektívna, a jej dôsledky môže predávajúci vylúčiť len tým, že kupujúceho upozorní na určité vady veci, ktoré už následne kupujúci nemôže vytýkať a predávajúci za ne nenesie zodpovednosť. Vadnosť veci môže spočívať v tom, že vec nemá vlastnosti, ktoré si pri kúpe kupujúci vymienil, alebo vlastnosti, o ktorých predávajúci ubezpečil kupujúceho, a toto ubezpečenie sa ukázalo nepravdivým. Za vadu sa považuje neexistencia takej vlastnosti veci, ktorá sa u veci určitého druhu a veku všeobecne predpokladá, a v dôsledku ktorej je jej možnosť využitia podstatne znížená. Vyvodil, že pokiaľ odporca uistil navrhovateľku o tom, že územný plán umožňuje na pozemku určitý druh výstavby, a toto ubezpečenie sa ukáže nepravdivým, má navrhovateľka právo od zmluvy odstúpiť.

Považoval však za nesporné, že pozemok bol z hľadiska druhu v kúpnej zmluve označený ako orná pôda, a že v kúpnej zmluve si navrhovateľka výslovne nevymienila vlastnosti pozemku tak, že tento je vhodný ako stavebný pozemok len pre určitý druh výstavby pre obytné objekty BD 01, BD 02, teda

pozemok nadobudla ako ornú pôdu a o stave pozemku bola informovaná v článku č. 4 kúpnej zmluvy, čo mal za preukázané výpoveďami svedkov M. N. a I. Y.Č.. Vyhodnotil, že navrhovateľka nepredložila v konaní žiaden dôkaz o svojom tvrdení, že predmetný pozemok nie je vhodný na výstavbu rodinného domu a nie je stavebným pozemkom z hľadiska účelu kúpnej zmluvy a jej zámeru. Mal za to, že výsledky inžiniersko-geologického prieskumu výstavbu rodinného domu a využitie pozemku ako stavebného nevylučujú. Zastával názor, že navrhovateľka bola oboznámená so stavom pozemku, a preto jej zistenia z inžiniersko-geologického prieskumu ako podklad pre odstúpenie od zmluvy neuznal, keďže tento prieskum sa týkal celej lokality, nebol zameraný na pozemok navrhovateľky, o ktorom, ako nevhodnom na stavbu rodinného domu, sa prieskum ani nezmieňuje. Vyhodnotil, že skutočnosť, že územie je citlivé na nerovnomerné sadanie korešponduje s článkom kúpnej zmluvy, v ktorom je uvedené, že pozemok nemusí mať po celej ploche rovnakú homogenitu podzemného profilu. Navyše, z výpovede svedkov a aj samotnej navrhovateľky zistil, že v danej lokalite prebieha výstavba rodinných domov. Dospel potom k záveru, že navrhovateľka nepreukázala ňou tvrdené dôvody odstúpenia od zmluvy, a to vlastností pozemku výslovne ňou vymienené, majúce vady, a ani ubezpečenie odporcu že pozemok nemá žiadne vady, čo by sa ukázalo nepravdivým.

Poukázal tiež na to, že navrhovateľka neformulovala ňou požadovaný žalobný petit tak, aby bola zaistená vzájomná viazanosť vrátenia si plnení, hoci v prípade zrušenej zmluvy si musia účastníci vrátiť to, čo podľa nej dostali. Napriek tomu, že pri kúpnej zmluve ide o synalagmatický záväzok, sa navrhovateľka domáhala len vrátenia kúpnej ceny od odporcu bez toho, aby bola zaviazaná na vrátenie pozemku. Keďže jej návrh nevyjadroval vzájomnú viazanosť reštitučných povinností účastníkov, zamietol ho aj z tohto dôvodu. O trovách konania rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 O.s.p. a odporcovi ich náhradu nepriznal, nakoľko si ju neuplatnil návrhom.

Proti tomuto rozsudku podala navrhovateľka prostredníctvom svojho právneho zástupcu včas odvolanie, a žiadala napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie. Nesúhlasila s druhým z dôvodov zamietnutia návrhu, keď požiadavku súdu prvého stupňa, aby v návrhu vyjadrila vzájomnú viazanosť reštitučnej povinnosti účastníkov zrušenej zmluvy, považovala za ničím nepodloženú a nesprávnou. Poukázala na to, že nedôvodnosť tejto požiadavky vyplýva už z toho, že v danom prípade ide o prevod nehnuteľností, pričom odstúpením od zmluvy sa obnovuje predchádzajúci stav, a teda odporca sa momentom odstúpenia od zmluvy bez ďalšieho stal vlastníkom nehnuteľnosti, pričom ona sa už návrhom domáhala len vrátenia kúpnej ceny. Mala tiež za to, že z dôvodu nedostatku aktívnej legitimácie nemohla v konaní uplatňovať právo na vrátenie pozemku, ktoré patrí odporcovi, a teda nemohla žiadať na plnenie zaviazatť samu seba. Čo sa týka prvého dôvodu zamietnutia jej návrhu mala za to, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, keď dôkazy hodnotil jednostranne v prospech odporcu. Poukázal na nesprávne závery súdu prvého stupňa, keďže skutočnosť že pozemok nekupovala ako ornú pôdu, ale ako stavebný so zámerom výstavby rodinného domu na ňom, považovala za zjavnú už zo samotnej ceny pozemku 81,33 eur/m<sup>2</sup> oproti zvyčajnej cene 0,40 eur/m<sup>2</sup> pri prevode poľnohospodárskej pôdy, ako i z konania odporcu, ktorý pozemky ponúkal na predaj a inzeroval ako stavebné spolu s parcelačným plánom označeným „I. C. H. - obytná zóna Pod Pšeno-západ“. Za dôkaz o úmysle odporcu predatť pozemok ako stavebný považovala aj jeho zmluvný záväzok vybudovať k nemu inžinierske siete. Že odporca pozemok ponúkal, a prevádzal ako stavebný a vhodný na výstavbu rodinného domu, potvrdili vo výpovediach pred súdom aj bývalí konatelia a spoločníci odporcu I. N. a I. Y.. Dokazovaním mala za preukázané, že odporca ju pri kúpe pozemku ubezpečoval, že tento je vhodný na výstavbu rodinného domu, a toto jeho ubezpečenie sa ukázalo nepravdivým na základe záverov inžiniersko-geologického prieskumu. Z uvedeného vyvodila, že mala právo odstúpiť od kúpnej zmluvy v zmysle ust. § 597 ods. 2 Obč. zák. čo aj včas a platne urobila. V tejto súvislosti poukázala na rozpory v odôvodnení napadnutého rozsudku, keďže súd prvého stupňa najskôr skonštatoval, že jej odstúpenie od zmluvy je platný právny úkon, ktorý spĺňal náležitosti, a následne uviedol, že pre jej odstúpenie od zmluvy neboli splnené podmienky, v dôsledku čoho považovala právne posúdenie veci súdom prvého stupňa za nekonzistentné.

Odporca vo svojom vyjadrení k odvolaniu navrhovateľky súhlasil s rozsudkom súdu prvého stupňa, a k veci nič viac neuviedol.

Odvolačný súd preskúmal vec podľa ust. § 212 ods. 1 O.s.p. v rozsahu odvolania navrhovateľky, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ust. § 214 ods. 2 O.s.p. s verejným vyhlásením rozsudku podľa ust. § 156 ods. 3 O.s.p., keď dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľky nie je dôvodné.

Podľa ust. § 48 ods. 1 a 2 Obč. zák. 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.

Podľa ust. § 588 Obč. zák. z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

Podľa ust. § 597 ods. 1 Obč. zák. ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady; ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, má tiež právo od zmluvy odstúpiť.

Podľa ust. § 597 ods. 2 Obč. zák. právo odstúpiť od zmluvy má kupujúci aj vtedy, ak ho predávajúci ubezpečil, že vec má určité vlastnosti, najmä vlastnosti vymienené kupujúcim, alebo že nemá žiadne vady, a toto ubezpečenie sa ukáže nepravdivým.

Podľa ust. § 457 Obč. zák. ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

Odvolačný súd po oboznámení sa s obsahom spisu dospel k záveru, že súd prvého stupňa vzhľadom na vykonané dokazovanie riadne a dostatočne zistil skutkový stav veci v zmysle § 153 ods. 1 O.s.p.. Vec aj správne právne posúdil, keď na zistený skutkový stav aplikoval ust. § 48 ods. 1 a 2, § 588, a § 597 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka. Svoje rozhodnutie v časti, v ktorej dospel k záveru o neplatnom odstúpení od kúpnej zmluvy zo strany navrhovateľky, tiež náležitým spôsobom odôvodnil tak, ako to má na mysli ust. § 157 ods. 2 O.s.p.. V odôvodnení rozsudku sa súd prvého stupňa vyčerpávajúcim spôsobom vysporiadal so všetkými okolnosťami, na ktorých založil toto svoje rozhodnutie, a ktoré boli pre posúdenie veci a rozhodnutie podstatné. Dôkladne vysvetlil z akého dôvodu návrhu navrhovateľky nevyhoveli, keď sa v tejto súvislosti podrobne zaoberal relevantnými ustanoveniami kúpnej zmluvy, ktorú účastníci konania uzavreli dňa 12.03.2008, odstúpením navrhovateľky od nej zo dňa 21.01.2010, ako aj argumentáciou oboch účastníkov konania a predloženými listinnými dôkazmi, a vyvodil správny záver, že navrhovateľka neodstúpila od kúpnej zmluvy platne, nakoľko ňou tvrdý dôvod odstúpenia od zmluvy nepreukázala. Nepreukázala, že si výslovne vymienila vlastnosti pozemku, o ktorých ju odporca ubezpečil, že pozemok ich má, a že by sa toto jeho ubezpečenie ukázalo nepravdivým. S týmto záverom súdu prvého stupňa sa stotožnil aj odvolací súd.

V konaní nebolo sporné, že navrhovateľka nadobudla od odporcu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 12.03.2008 vlastnícke právo k vyššie špecifikovanému pozemku, že je ako jeho vlastníčka zapísaná na liste vlastníctva, vedenom Katastrom nehnuteľností, a že za pozemok zaplatila kúpnu cenu a časť preddavku na vybudovanie inžinierskych sietí. Taktiež nebolo sporné, že navrhovateľka listom zo dňa 21.01.2010, doručeným odporcovi, odstúpila od kúpnej zmluvy, a domáhala sa vrátenia kúpnej ceny, s čím odporca nesúhlasil, keď jej odstúpenie od zmluvy nepovažoval za platné. Sporným v konaní o návrhu navrhovateľky, ktorým sa od odporcu domáhala zaplata 65.660,89 eur s príslušenstvom titulom zrušenia kúpnej zmluvy na základe jej odstúpenia od nej, zostalo len posúdenie, či odstúpila od kúpnej zmluvy platne, a vznikol jej nárok na vrátenie plnenia zo zrušenej zmluvy, ako tvrdila navrhovateľka, alebo je jej odstúpenie od kúpnej zmluvy neplatné, keďže naň nebol dôvod, ako tvrdil odporca.

Na zdôraznenie správnosti záverov súdu prvého stupňa, a na námietky navrhovateľky v odvolaní uvádza odvolací súd nasledovné. Navrhovateľka odvodzovala svoje právo odstúpiť od kúpnej zmluvy od ust. § 597 ods. 2 Obč. zák., keď tvrdila, že mala záujem nadobudnúť predmetný pozemok ako stavebný

a vhodný na výstavbu rodinného domu, a že si teda tieto vlastnosti pozemku pri uzatváraní kúpnej zmluvy vymienila, pričom odporca ju pri kúpe pozemku ubezpečoval, že tento ňou požadované vlastnosti má, a je vhodný na výstavbu rodinného domu, avšak toto jeho ubezpečenie sa ukázalo nepravdivým na základe záverov inžiniersko-geologického prieskumu. Vo svojom odstúpení od zmluvy zo dňa 21.01.2010 poukázala práve na závery predmetného prieskumu, z ktorého vyplýva, že územie je citlivé na nerovnomerné sadanie, najmä na zakladanie v polohách návažkových zemín a stavebného odpadu, v niektorých lokalitách sa odporúča hĺbkové založenie objektov na piloty alebo vibropiloty s hĺbkou 7 až 9 metrov, od čoho odvodila, že jej pozemok nespĺňa predpoklady účelu, pre ktorý ho kupovala, teda na výstavbu rodinného domu, resp. že dodatočne zistené skutočnosti, o ktorých nebola informovaná pred uzavretím kúpnej zmluvy, plnohodnotné využitie pozemku na pôvodný zámer komplikujú až neumožňujú.

Vzhľadom na tieto tvrdenia navrhovateľky postupoval súd prvého stupňa správne, keď skúmal, či navrhovateľka ňou uvádzané skutočnosti, na ktorých založila dôvodnosť svojho odstúpenia od kúpnej zmluvy v konaní aj preukázala, nakoľko existenciu dôvodov pre platné odstúpenie od zmluvy za stavu, keď odporca platnosť odstúpenia namietal, je potrebné nielen tvrdiť, ale aj preukázať. Odvolací súd poukazuje na ust. § 120 ods. 1 veta prvá O.s.p., podľa ktorého sú účastníci povinní označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť účastníka konania za to, že v konaní neboli preukázané jeho tvrdenia, a že z toho dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jeho neprospech. Dôkazné bremeno ohľadom určitých skutočností leží na tom účastníkovi konania, ktorý z ich existencie vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky, ide teda o toho účastníka, ktorý existenciu týchto skutočností tvrdí. Ak navrhovateľka tvrdila, že od kúpnej zmluvy odstúpila v zmysle ust. § 579 ods. 2 Obč. zák. dôvodne, pretože si pri kúpe pozemku vymienila, že tento je vhodný na výstavbu rodinného domu, o čom ju odporca ubezpečil, avšak jeho ubezpečenie sa vzhľadom na závery inžiniersko-geologického prieskumu ukázalo nepravdivým, od čoho odvodzovala dôvodnosť svojho návrhu na zaplatenie žalovanej sumy vzhľadom na zrušenie kúpnej zmluvy jej platným odstúpením, bola povinná tieto tvrdenia preukázať dôkazmi. Keďže ich žiadnymi hodnovernými dôkazmi nepreukázala, ako správne vyhodnotil súd prvého stupňa, je namieste záver, že v konaní neunesla na svoje tvrdenia dôkazné bremeno. Odvolací súd v prvom rade zhodne so súdom prvého stupňa poukazuje na skutočnosť, že navrhovateľka bola v kúpnej zmluve odporcom oboznámená s tým, že pozemok nemusí mať po celej ploche rovnakú homogenitu podzemného profilu, čo je nepochybné z čl. 4 kúpnej zmluvy. Navrhovateľka svoje tvrdenie o tom, že ňou kúpený pozemok nie je napriek ubezpečeniu odporcom stavebným pozemkom vhodným na stavbu rodinného domu, a že ubezpečenie odporcu bolo teda nepravdivé, preukazovala závermi inžiniersko-geologického prieskumu zo dňa 01.12.2008, ktorý si dal vypracovať odporca za účelom posúdenia výstavby bytových domov BD 01 a BD 02 na pozemkoch odlišných od pozemku navrhovateľky. Zo záverov tohto inžiniersko-geologického prieskumu vyplynulo, že územie je citlivé na nerovnomerné sadanie, najmä pre zakladanie v polohách návažkových zemín a stavebného odpadu, a preto bolo pre obytné objekty BD 01 a BD 02 odporučené ich hĺbkové založenie na piloty alebo vibropiloty s hĺbkou 7 až 9 metrov. Je potom nepochybné, že predmetný prieskum nevylúčil zámer odporcu postaviť na pozemkoch iných ako pozemok navrhovateľky bytové domy, ale vzhľadom na zistenú zložitosť základových pomerov, rizikovosť staveniska a citlivosť podlažia predmetných pozemkov na nerovnomerné sadanie, odporučil odporcovi spôsob založenia stavieb zamýšľaných obytných domov BD 01 a BD 02. V súvislosti s týmto prieskumom súd prvého stupňa správne uviedol, že navrhovateľka si nevymienila, že ňou kupovaný pozemok má byť vhodný na výstavbu obytných domov BD 01 a BD 02, a naviac, tento prieskum nebol zameraný na jej pozemok, a z jeho záverov ani nevyplýva, že by bol jej pozemok nevhodný na stavbu rodinného domu. Keďže navrhovateľka žiadny dôkaz na preukázanie nevhodnosti jej pozemku na stavbu rodinného domu a nemožnosti využitia pozemku na účel a zámer, pre ktorý ho kupovala, v konaní nepredložila, dospel odvolací súd zhodne so súdom prvého stupňa k záveru, že pre jej odstúpenie od kúpnej zmluvy neboli splnené podmienky. Navrhovateľka nepreukázala, že ubezpečenie odporcu o tom, že ňou kúpený pozemok je vhodný na výstavbu rodinného domu, je nepravdivé, preto nebol daný dôvod na odstúpenie od kúpnej zmluvy podľa ust. § 597 ods. 2 Obč. zák., a jej odstúpenie od kúpnej zmluvy je neplatné. Preto rozhodol súd prvého stupňa správne, keď návrh navrhovateľky zamietol.

Správnosť uvedených záverov súdu prvého stupňa nemohla spochybníť ani navrhovateľkou v odvolaní uvedená námietka o údajnej zmätočnosti a nekonzistentnosti právneho posúdenia odstúpenia od zmluvy súdom prvého stupňa. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku totiž jednoznačne vyplýva, že súd prvého stupňa najskôr posudzoval právny úkon odstúpenia od zmluvy z hľadiska preň zákonom vyžadovaných

náležitostí a dodržania lehôt, a až po vyhodnotení, že všetky náležitosti spĺňa, pristúpil k hodnoteniu jeho obsahu, teda dôvodov, pre ktoré navrhovateľka od zmluvy odstúpila. Keďže jeho konštatovanie, že odstúpenie od zmluvy spĺňalo zákonom požadované náležitosti platného právneho úkonu, nie je v žiadnom rozpore s jeho záverom o nepreukázaní dôvodov a teda nesplnení podmienok pre platné odstúpenie od zmluvy, vyhodnotil odvolací súd túto námietku navrhovateľky ako nedôvodnú.

Čo sa týka ďalšieho dôvodu pre zamietnutie návrhu navrhovateľky, ktorý súd prvého stupňa ustálil v tom, že ňou požadovaný výrok nevyjadruje vzájomnú viazanosť reštitučnej povinnosti účastníkov zrušenej zmluvy v zmysle ust. § 457 Obč. zák., a preto mu nebolo možné vyhovieť, aj toto právne posúdenie by bolo správne za predpokladu, že by súd prvého stupňa dospel k záveru o zrušení zmluvy na základe platného odstúpenia od nej zo strany navrhovateľky. Podľa ust. § 457 Obč. zák. platí, že ak bola zmluva zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal. Toto ustanovenie výslovne stanovuje, že dôsledkom plnenia zo zrušenej zmluvy je povinnosť účastníkov zmluvy vrátiť si navzájom všetko, čo z takejto zmluvy nadobudli. V prípade povinnosti vrátiť si obojstranné plnenie z titulu zrušenej kúpnej zmluvy v režime ust. § 457 Obč. zák. ide o synalagmatický, teda vzájomne podmienený záväzok podľa ust. § 560 Obč. zák., kedy požiadavka navrhovateľky, aby jej bolo odporcom vrátené plnenie, ktoré mu poskytla, môže uspieť jedine v prípade, ak do znenia žalobného petitu premietne svoj záväzok vrátiť mu pozemok, a vyjadrí tak vzájomnú viazanosť plnení. Jej nárok na vrátenie kúpnej ceny zo zrušenej zmluvy je totiž zo zákona podmienený jej povinnosťou vrátiť odporcovi to, čo za predmetnú kúpnu cenu získala, a ak svoj záväzok v požadovanom výroku nevyjadrí napr. tak, že „odporca je povinný zaplatiť navrhovateľke žalovanú sumu proti vydaniu pozemku odporcovi navrhovateľkou“, nemôže byť v konaní úspešná. Na tomto závere nič nemení ani navrhovateľkou v odvolaní prezentovaná argumentácia, spočívajúca zjednodušene povedané v tom, že ona plnenie vrátiť nemusí, pretože jej odstúpením od zmluvy sa táto od počiatku zrušila, a tým sa obnovil pôvodný stav, teda vlastníctvo odporcu k pozemku. Tento jej názor nezodpovedá zisteniam z vykonaného dokazovania, nakoľko navrhovateľka je na liste vlastníctva, vedenom Katastrom nehnuteľností, stále zapísaná ako vlastníčka pozemku, pričom v konaní nepreukázala žiadny titul, na základe ktorého by kataster nehnuteľností „bez ďalšieho“, ako uvádza v odvolaní, zapísal či už vkladom alebo záznamom vlastníctvo odporcu k pozemku. Právne účinky odstúpenia od kúpnej zmluvy pôsobia od počiatku, teda ex tunc, len pokiaľ ide o jej obligačné účinky, čo znamená, že síce došlo k zrušeniu záväzkového právneho vzťahu, avšak nie k zániku vecnoprávných účinkov kúpnej zmluvy, ktoré vznikli vkladom vlastníckeho práva navrhovateľky do Katastra nehnuteľností. Z uvedeného dôvodu by bol právny názor súdu prvého stupňa v prípade, že by bolo v konaní preukázané platné odstúpenie navrhovateľky od kúpnej zmluvy, správny.

Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny podľa ust. § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

O trovách odvolacieho konania rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p., a úspešnému odporcovi náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, nakoľko si ich náhradu neuplatnil návrhom.

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Tento rozsudok nemožno napadnúť odvolaním.