

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 16C/1/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1318200004
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 11. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Fekete
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2022:1318200004.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III, v spore žalobcu: Arkádia TN, a.s., so sídlom Pod Sokolice 1/6673, Trenčín, IČO: 36 321 699, proti žalovanému: Slovenská republika - Ústav materiálov a mechaniky Strojov Slovenskej akadémie vied, so sídlom Dúbravská cesta 9/6319, Bratislava, IČO: 00 490 750, o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Súd priznáva žalovanému voči žalobcovi v plnom rozsahu nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 02.01.2018 sa žalobca voči žalovanému domáhal určenia neplatnosti prejavu vôle žalovaného č. XXX/X/XXXX zo dňa 21.11.2017 o odstúpení od Kúpnej zmluvy zo dňa 25.07.2017, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva zo žalovaného ako predávajúceho na žalobcu ako kupujúceho, vo vzťahu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX pre okres H. V., obec H.- I..Č.. T. I., katastrálne územie T. I., v registri „C“ ako parcela č. XXXXX/X - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 1 042m² a ako stavba - iná budova so súp. č. XXXX postavená na parcele č. XXXXX/X (ďalej len „nehuteľnosti zapísané na LV č. XXXX“) a náhrady trov konania.

2. Žalobca odôvodnil žalobu skutkovými tvrdeniami podľa § 150 Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“) pričom uviedol, že žalobca ako kupujúci uzatvoril dňa 25.07.2017 so žalovaným ako predávajúcim Kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX (ďalej len „Kúpna zmluva“ alebo „KZ“). Návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech žalobcu ako kupujúceho na základe tejto Kúpnej zmluvy nebol doposiaľ podaný. Žalovaný oznámil žalobcovi prípisom č. XXX/X/XXXX zo dňa 21.11.2017 Odstúpenie od kúpnej zmluvy, z dôvodu neuhradenia kúpnej ceny podľa dojednaných zmluvných podmienok. Žalobca považuje Odstúpenie od kúpnej zmluvy za nedôvodné a neopodstatnené, pretože na strane žalovaného neexistoval žiadny zákonný a ani zmluvný dôvod na odstúpenie od predmetnej Kúpnej zmluvy. Žalobca poukázal na to, že žalovaného pri analogickej aplikácii § 560 Občianskeho zákonníka opakovane písomne informoval o pripravenosti splnenia svojej povinnosti za predpokladu, ak zo strany žalovaného dôjde k preukázaniu reálnej možnosti splnenia zmluvnej povinnosti podľa čl. III. bodu 2) uzatvorenej Kúpnej zmluvy. Podľa žalobcu však žalovaný nedisponuje listinou v zmysle označeného zmluvného dojednania, podľa ktorého predávajúci odovzdá kupujúcemu právoplatné užívacie povolenie na predávanú nehnuteľnosť, ktorá bude súčasťou odovzdávanej dokumentácie podľa čl. VI. bod 1b). Ďalej žalobca poukázal na to, že žalovaný v rámci komunikácie so žalobcom odkazoval len na existenciu zápisnice o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb alebo ich ucelených častí, v zmysle vládneho nariadenia Československej republiky č. 8/1956 Zb. o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb alebo ich častí a o povolení na ich uvedenie do trvalej prevádzky (ďalej len „nariadenie č. 8/1956 Zb.“), čo malo podľa žalovaného

nahrádzať predmetné užívacie povolenie. Avšak z ustanovenia § 11 ods. 2 nariadenia č. 8/1956 Zb. vyplývalo, že odovzdanie a prevzatie podľa tejto časti neoprávňuje investora na uvedenia prevzatých objektov do trvalej prevádzky, pokiaľ sa nevydá povolenie podľa štvrtej časti tohto nariadenia. Z citovaného ustanovenia teda podľa žalobcu jednoznačne vyplývalo, že zápisnicu o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb nemožno stotožňovať s dokladom na užívanie príslušnej stavby. Nakoľko žalovaný ako správca príslušného majetku zjavne nedisponuje listinou umožňujúcou riadne užívanie predmetu prevodu (nehnutelnosti zapísané na LV č. XXXX), na predloženie ktorej sa žalovaný Kúpnu zmluvou zaviazal, ide o právnu vadu, na ktorú nebol žalobca pri uzatváraní Kúpnej zmluvy upozornený, ale bol naopak ubezpečovaný, že doklad umožňujúci riadne užívanie predmetu prevodu existuje. Takáto vada potom zakladá právo na odstúpenie od zmluvy práve žalobcovi.

3. Žalobca na preukázanie svojich tvrdení so žalobou predložil súdu nasledovné listinné dôkazy: Kúpnu zmluvu zo dňa 25.07.2017, výpis z registra partnerov verejného sektora, č. vložky XXXXX k 18.07.2017, Súhlas Ministerstva financií SR zo dňa 19.09.2017, výpis z LV č. XXXX zo dňa 28.12.2017, Výzvu na plnenie zo dňa 07.11.2017 s podacím lístkom, Opakovanú výzvu na plnenie zo dňa 16.11.2017 s doručenkou, Odpoveď žalobcu zo dňa 10.11.2017, Odstúpenie od Kúpnej zmluvy zo dňa 21.11.2017 a Odpoveď žalobcu zo dňa 12.12.2017 na odstúpenie od Kúpnej zmluvy.

4. Žalobca spolu so žalobou vo veci samej podal aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým žiadal, aby súd zakázal žalovanému akýmkoľvek spôsobom scudziť nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, na základe kúpnej, darovacej, zámennej zmluvy alebo iného právneho úkonu, uzatvoriť zmluvu o zabezpečovacom prevode práva k nehnuteľnosti alebo zriadiť záložné právo, právo zodpovedajúce vecnému bremenu alebo iné obdobné vecné alebo záväzkové právo k týmto nehnuteľnostiam, uzavrieť nájomnú zmluvu alebo vložiť predmetné nehnuteľnosti ako nepeňažný vklad do právnickej osoby a zároveň, aby súd zakázal žalovanému vykonávať akékoľvek stavebné práce na týchto nehnuteľnostiach, nad rámec ich bežnej údržby.

5. Žalovaný prostredníctvom právneho zástupcu v písomnom vyjadrení k žalobe zo dňa 22.01.2018, predovšetkým namietal neprípustnosť predmetnej žaloby podľa § 137 písm. d) C.s.p., nakoľko zo žiadneho osobitného právneho predpisu nevyplýva možnosť žalobcu žalovať určenie neplatnosti právnej skutočnosti - odstúpenia od kúpnej zmluvy. Uviedol, že určenie neplatnosti právneho úkonu podporuje vo svojej podstate procesnej zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav a preto právna úprava pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že to vyplýva z osobitného právneho predpisu. Okrem toho žalovaný namietal, vzhľadom na opísanie rozhodujúcich skutočností žalobcom v žalobe (§ 132 C.s.p.), z ktorých možno vyvodiť, že žalobca nemá záujem o kúpu v predmetnej veci, ale naopak ním deklarovaný záujem od Kúpnej zmluvy odstúpiť, že z obsahu žaloby nie je zrejmy žiaden relevantný naliehavý právny záujem žalobcu na určení neplatnosti odstúpenia od Kúpnej zmluvy. Dôvodnosť nároku žalovaný namietal ako pochybnú aj vzhľadom na jednoznačnú vedomosť oboch strán, že žalovaný neuplatňoval v danom prípade zmluvné právo na odstúpenie od zmluvy, ale realizoval svoju zákonnú povinnosť správcu majetku štátu od zmluvy odstúpiť, podľa § 11 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z., z ktorého vyplýva povinnosť žalovaného ako správcu, od zmluvy odstúpiť. Samotná skutočnosť, že žalobca dohodnutú kúpnu cenu v zákonom stanovenej 60 dňovej lehote nezaplatil, v danom prípade pritom nie je sporná.

6. Žalobca v písomnom podaní zo dňa 28.02.2018 (v rámci vyjadrenia k odvolaniu žalovaného voči uzneseniu o nariadení neodkladného opatrenia) k veci ešte uviedol, že v zmysle § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka môže účastník od zmluvy odstúpiť a v prípade ak zo strany jedného z účastníkov zmluvy dôjde k prejavu vôle o odstúpení od zmluvy, je logickým záverom, že druhý účastník zmluvy musí mať prostredníctvom tohto ustanovenia možnosť namietat' zákonnosť takéhoto prejavu vôle. Nakoľko v danej veci nedošlo k zápisu vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX do katastra nehnuteľností, žalobca nemá iný právny prostriedok, ktorý by mohol použiť na ochranu svojich práv a právom chránených záujmov. Preto podľa názoru žalobcu nemožno vykladať ustanovenie § 137 písm. d) C.s.p. spôsobom, ktorý by znamenalo odmietnutie spravodlivosti s tým, že zákonná úprava podľa § 137 písm. c) a d) C.s.p. bola prijatá z dôvodu predchádzania žalobám, ktoré by vo svojej podstate boli neúčelné a neviedli by k definitívnemu vyriešeniu spornej otázky. Ďalej žalobca uviedol, že Kúpna zmluva zo dňa 25.07.2017 bola v Centrálnom registri zmlúv riadne zverejnená dňa 21.09.2017 a preto aplikácia § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka, nie je pre daný zmluvný vzťah medzi žalobcom a žalovaným možná.

7. Na preukázanie svojich tvrdení žalobca ešte predložil ako dôkaz : Potvrdenie o zverejnení zmluvy dňa 21.09.2017 v systéme CRZ pod č. XXXXXXXX.

8. Návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia podanom v rámci súdnej veci, odvolací súd zamietol uznesením zo dňa 28.02.2018, sp. zn. 6Co/53/2018-90, právoplatným dňa 20.04.2018, ktorým zmenil uznesenie súdu prvej inštancie o nariadení neodkladného opatrenia v navrhovanom znení.

9. V odôvodnení zamietajúceho uznesenia odvolací súd konštatoval, že Kúpna zmluva nebola zverejnená v trojmesačnej lehote podľa § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom k tomu platí, že táto Kúpna zmluva nebola medzi stranami sporu uzatvorená a preto ani neexistuje ňou založený právny vzťah, a to s účinkami ex tunc, tzn. od počiatku. Z toho dôvodu ani neprichádza do úvahy určenie neplatnosti odstúpenia od predmetnej kúpnej zmluvy, nakoľko o neplatnosti odstúpenia od zmluvy možno uvažovať iba vtedy, ak takáto zmluva existuje a je platná. Potom nemožno vyhovieť ani žalobe vo veci samej, na základe čoho nebolo možné vyhovieť ani návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, keďže nebol osvedčený samotný nárok, ako základný predpoklad pre nariadenie neodkladného opatrenia. Ďalej odvolací súd uviedol, že sa stotožňuje so žalovaným v tom, že za účinnosti Civilného sporového poriadku je predmetná žaloba procesne neprípustná, resp. je v rozpore s § 137 C.s.p., pretože určenie neplatnosti právnej skutočnosti, ktorou je právny úkon (v prejednávanej veci je touto právnou skutočnosťou - právnym úkonom, odstúpenie od kúpnej zmluvy), je možné iba vtedy, ak to vyplýva z osobitného predpisu (§ 137 písm. d/ C.s.p.). Nakoľko predmetná žaloba s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia bola podaná na súd prvej inštancie dňa 02.01.2018, tzn. za účinnosti Civilného sporového poriadku, je to ďalší dôvod, pre ktorý žalobe vo veci samej nemožno vyhovieť.

10. Podľa Čl. 7 ods. 1 C.s.p., súdne konanie sa zásadne začína na návrh strany sporu, pričom predmet konania určujú strany sporu postupom ustanoveným zákonom.

11. Podľa § 137 písm. d) C.s.p, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o
c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu,
d) určenie právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

12. Podľa § 177 ods. 1 C.s.p., súd na prejednanie sporu nariadi pojednávanie.

13. Podľa Čl. 8 C.s.p., strany sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci samej a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

14. Podľa § 151 ods. 1 C.s.p., skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

15. Podľa § 151 ods. 2 C.s.p, ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenie o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné.

16. Podľa § 215 ods. 1 a 2 C.s.p., súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu. Skutkový stav sa zisťuje procesným postupom podľa tohto zákona.

17. Podľa § 217 ods. 1 veta prvá C.s.p., pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia.

18. Podľa § § 43 Občianskeho zákonníka, účastníci sú povinní dbať, aby sa pri úprave zmluvných vzťahov odstránilo všetko, čo by mohlo viesť k vzniku rozporov.

19. Podľa § § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

20. Podľa § § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

21. Podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

22. Podľa § 11 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, v znení úč. od 01.02.2017 (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z.z.“), prevod vlastníctva majetku štátu sa uskutočňuje zmluvami podľa osobitných predpisov.17) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/278/>> Kúpne zmluvy musia obsahovať dohodu o účele, na ktorý bude majetok štátu slúžiť jeho nadobúdateľovi, a dohodu o dobe splatnosti ceny, ktorá nesmie byť dlhšia ako 60 dní odo dňa nadobudnutia platnosti kúpnej zmluvy. Dohodnutú cenu je nadobúdateľ povinný zaplatiť pred podaním návrhu na vklad do katastra nehnuteľností; návrh na vklad vlastníctva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností je oprávnený podať len správca, a to až po zaplatení dohodnutej ceny. Ak nadobúdateľ nezaplatí dohodnutú cenu najneskôr v posledný deň dohodnutej doby splatnosti, je správca povinný odstúpiť od zmluvy.

23. Súd nariadil na prejednanie veci pojednávanie, na ktorom vykonal dokazovanie predloženými listinnými dôkazmi (odsek 3. a 7.rozsudku), vypočul žalobcu a právneho zástupcu žalovaného a po posúdení zisteného skutkového stavu, rozhodujúceho pre právne posúdenie veci vyhlásil dokazovanie za skončené a vo veci vyhlásil rozsudok (§ 219 ods. 2 prvej vety C.s.p.).

24. Žalobca konaní pred súdom zotrval na skutkových a právnych dôvodoch žaloby. K právnym záverom odvolacieho súdu vyjadrených v uznesení o zamietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uviedol, že odvolací súd vychádzal z nesprávnych informácií, nakoľko Kúpna zmluva bola riadne zverejnená v súlade so zákonom. Uviedol, že žalovaný odmietol vydať žalobcovi istinu, ktorá bola súčasťou súťažných podmienok a dokumentácie, čo vyústilo až do daného sporu. Tento postup žalovaného žalobca označil za nezákonný a v rozpore s dobrými mravmi a preto nemôže požívať ochranu. Ďalej žalobca uviedol, že v rámci verejnej súťaže žalovaný deklaroval, že disponuje kolaudačným rozhodnutím na užívanie kancelárskych priestorov nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom Kúpnej zmluvy. Napriek tomu, že žalobca trval na predložení tohoto kolaudačného rozhodnutia k okamihu podpisu Kúpnej zmluvy, žalovaný túto požiadavku odmietol s tým, že ho predloží až po zaplatení kúpnej ceny a zapísaní do katastra nehnuteľností. Preto žalobca nadobudol pochybnosť o existencii kolaudačného rozhodnutia avšak Kúpnu zmluvu podpísal, nakoľko žalovaný sa zaviazal doklad predložiť po zaplatení kúpnej ceny v zmysle článku III bod 2. KZ. Žalobca navrhoval vykonať dokazovanie výsluchom znalca V. G., ktorý vypracoval znalecký posudok k prevádzanej nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX.

25. Právny zástupca žalovaného uviedol, že je faktom, že predmetná Kúpna zmluva bola riadne zverejnená a pôvodná námietka o jej nezverejnení bola mylná. V ostatnom zotrval na svojom stanovisku a žiadal žalobu ako neprípustnú podľa § 137 písm. d) C.s.p. zamietnuť, žiadne ďalšie dokazovanie nenavrhoval. Za účelom objasnenia, že žalobcu neuviedol do omylu k veci ešte uviedol, že popiera tvrdenia žalobcu o odmietnutí vydať žalobcovi kolaudačné rozhodnutie, ktoré malo byť súčasťou dokumentácie a nezákonnom postupe žalovaného. Naopak, žalovaný postupoval v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu a najmä ustanovením jeho § 11 ods. 1, v zmysle, ktorého bol žalovaný ako správca prevádzaného majetku povinný od Kúpnej zmluvy odstúpiť, pokiaľ nedošlo k zaplateniu dohodnutej kúpnej ceny najneskôr v posledný deň dohodnutej doby splatnosti. Rovnako poprel tvrdenie žalobcu, že ho žalovaný voviedol do omylu s poukazom na emailovú komunikáciu medzi zástupcom žalobcu a zamestnankyňou žalovaného p. W. z 20.09.2017, z ktorej vyplýva, že žiadala žalobcu o špecifikáciu dokladu, ktorý žalobca požaduje. Okrem toho žalobcovi ako prílohu zaslala všetku príslušnú dokumentáciu a oznámila žalobcovi, že nakoľko ide o nehnuteľnosť postavenú pred rokom 1976, kolaudačné rozhodnutie nebolo zo zákona povinné dokladovať. Ďalej poukázal na Odpoveď žalovaného na odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 20.12.2017, pričom z týchto listín je zrejmé, že žalovaný so žalobcom komunikoval a žalobca vedel, že doklad formálne označený ako kolaudačné rozhodnutie pre danú nehnuteľnosť nebol vystavený a v danom čase rovnakú funkciu spĺňal zápis potvrdzujúci, že stavba je užívania schopná. Pojem „kolaudačné rozhodnutie“ bol nesprávne uvedený v znaleckom posudku, ktorý bol súčasťou dokumentácie pri uzatvorení Kúpnej zmluvy. Právny zástupca žalovaného ohľadom prípadného posúdenia platnosti Kúpnej zmluvy z 25.07.2017, ako predbežnej otázky, poukázal na právoplatný rozsudok Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 28.09.2020, sp. zn. 22C/21/2020, v ktorom konajúci súd už k tejto otázke zaujal právny názor, v súvisiacom konaní o vydanie bezdôvodného obohatenia, predstavujúce sumu zloženej zábezpeky uhradenej žalovanému žalobcom dňa 24.04.2017 na základe uzatvorenej Kúpnej zmluvy. Právny zástupca žalovaného ďalej

argumentoval, že pokiaľ by žalobca rešpektoval zmluvné dojednania podľa uzatvorenej Kúpnej zmluvy, mal vedieť, že v prípade nezaplatenia dohodnutej kúpnej ceny najneskôr v posledný deň dohodnutej lehoty splatnosti, žalovaný od zmluvy odstúpi aj v zmysle článku IV bod 6. KZ, kde je uvedené príslušné ustanovenie zákona, tzn. § 11 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu. Tiež poukázal na dohodnuté zmluvné podmienky podľa článku VI. KZ, v zmysle ktorých mal rovnako žalobca v prípade nesplnenia podmienok zmluvy právo buď od zmluvy odstúpiť alebo požadovať zníženie kúpnej ceny. Napokon k tvrdenej obave žalobcu, či kupuje užívania schopnú budovu právny zástupca žalovaného uviedol, že ide o administratívnu budovu na M. O. v H., ktorá dlhodobo, niekoľko desaťročí slúžila svojmu účelu a žalobca pri objektívnom zhodnotení daných okolností musel dospieť k záveru, že budova je užívania schopná. Podľa žalovaného žalobca buď nechcel alebo nemohol v tom čase uhradiť kúpnu cenu a jeho súčasná obrana je len účelová. Pokiaľ by si žalobca splnil svoje zmluvné povinnosti podľa uzatvorenej Kúpnej zmluvy, k predmetnému sporu by vôbec neprišlo. Preto žiadal žalobu zamietnuť ako neprípustnú a aj nedôvodnú a žalovanému priznať v plnom rozsahu nárok na náhradu trov konania.

26. V danom prípade nebolo sporným, že žalobca ako kupujúci a žalovaný ako predávajúci uzatvorili dňa 25.07.2017 v písomnej forme kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod prebytočného majetku vo vlastníctve štátu, konkrétne nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území T. I., obec H. - I..Č.. T. I., okres H. V., vedených katastrálnym odborom Okresného úradu H. na LV č. XXXX, a to:

- a) pozemku C-KN s parcelným č. XXXXX/X, vo výmere 1 042 m², druh pozemku XX - pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom a
- b) stavby so súpisným číslom XXXX nachádzajúcej sa na pozemku C-KN parc. č. XXXXX/X, druh stavby XXA, iná budova (ďalej len „nehuteľnosť“).

Podľa Kúpnej zmluvy bol kupujúci žalobca povinný uhradiť doplatok kúpnej ceny na uvedený účet predávajúceho v lehote do 60 kalendárnych dní po nadobudnutí platnosti tejto zmluvy, pričom zmluvné strany vzali na vedomie, že zmluva je platná dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR podľa § 11 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z. z. (čl. IV, bod 5 a čl. V bod. 1 KZ). Zároveň kupujúci žalobca bol povinný zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu pred podaním návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, ktorý bol oprávnený podať výlučne predávajúci podľa § 11 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z., až po zaplatení kúpnej ceny (čl. V bod 4. KZ). Následne najneskôr do 15 kalendárnych dní po prevode vlastníckeho práva, bol predávajúci žalovaný odovzdať kupujúcemu žalobcovi okrem iného dokumenty patriace k nehnuteľnosti, vrátane právoplatného užívacieho povolenia na predávanú nehnuteľnosť, ktoré bude súčasťou odovzdávanej dokumentácie (čl. VI bod 1 písm. b) a čl. III bod 2. KZ). V prípade, že kupujúci žalobca nezaplatí dohodnutú kúpnu cenu najneskôr v posledný deň dohodnutej doby splatnosti, predávajúci a žalovaný odstúpi od zmluvy podľa § 11 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. (čl. IV bod 6 KZ). Nakoľko Ministerstvom financií SR vyslovilo dňa 19.09.2017 súhlas odplatným prevodom prevádzaných nehnuteľností, čím Kúpna zmluva podľa čl. V bod. 1 KZ nadobudla platnosť, vznikla žalobcovi podľa čl. IV, bod 5 KZ povinnosť uhradiť žalovanému doplatok kúpnej ceny na uvedený účet do 60 dní, tzn. do dňa splatnosti 18.11.2017. Žalobca doplatok kúpnej ceny žalovanému neuhradil, avšak listami zo dňa 07.11.2007 a 16.11.2017 žiadal žalovaného na predloženie právoplatného užívacieho povolenia na predávanú nehnuteľnosť a energetického certifikátu podľa § 8 ods. písm. c) zákona č. 555/2005 Z. z., s tým, že je pripravený uhradiť doplatok kúpnej ceny. Žalovaný na to reagoval listom zo dňa 10.11.2017, ktorým žalobcovi oznámil svoje stanovisko, že v čase vzniku investičného zámeru (1959) sa všetky takéto stavby realizovali na základe hospodárskych zmlúv a investičných zámerov, o čom rozhodovali vláda, ministerstvá a odbory pre výstavbu. V danom prípade rozhodol o povolení výstavby Ústredný národný výbor v Bratislave pod č. 1640-6/59-bil, pričom podľa vládneho nariadenia č. 8/1950 Zb. boli stavby uvádzané do trvalej užívania prostredníctvom zápisu o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb. Požiadavke predloženia energetického certifikátu žalovaný v liste žalobcu informoval, že prevádzaná nehnuteľnosť bola uvedená do trvalého užívania v roku 1972 a stavebné úpravy z roku 2010 boli realizované na základe ohlasovacej povinnosti a boli špecifikované ako udržiavacie práce podľa § 55 ods. 2 stavebného zákona, pre ktoré nebolo potrebné vydávať stavebné povolenie a na základe toho, nebolo potrebné po ukončení prác ani kolaudačné konanie. To zároveň vlastníka budovy predurčuje, že nemusel začať konať podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov. Žalovaný ako správca budovy nevykonal na budovy žiadnu významnú obnovu a vykonával len havarijné udržiavacie práce bez konania o kolaudácii, ktoré boli len čiastkové a preto nie je možné k nehnuteľnosti vyhotoviť energetický certifikát. Zároveň v tomto liste žalovaný poukázal na príslušné články Kúpnej zmluvy, v zmysle ktorých má žalovaný povinnosť odovzdať dokumentáciu do 15 kalendárnych dní po prevode vlastníckeho práva, ku ktorému dochádza až splnením základnej povinnosti, ktorou je úhrada kúpnej ceny. Nebolo sporným, že žalobca v lehote splatnosti do 18.11.2017, doplatok kúpnej ceny

žalovanému neuhradil a preto žalovaný listom zo dňa 21.11.2017, odstúpil od Kúpnej zmluvy podľa čl. IV bod 5. KZ. Žalobca následne oznámil žalovanému listom zo dňa 12.12.2017, že s odstúpením od Kúpnej zmluvy nesúhlasí z dôvodu, že podľa názoru žalobcu žalovanému nepatrí žiaden zákonný ani zmluvný dôvod na odstúpenie od predmetnej KZ, nakoľko žalovaného v zmysle § 560 OZ opakovane písomne informoval o pripravenosti zaplatiť kúpnu cenu za predpokladu, že žalovaný preukáže reálne splnenie zmluvnej povinnosti podľa čl. III bod 2. KZ. Žalobca v liste ďalej uviedol, že Zápisnica o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb nenahrádza užívacie povolenie, ktoré malo byť súčasťou odovzdávajúcej dokumentácie. Preto sa podľa žalobcu jedná o právnu vadu, na ktorú nebol pri uzatváraní Kúpnej zmluvy upozornený a odkázal na § 596 OZ.

27. Z predloženého právoplatného rozsudku Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 28.09.2020, sp. zn. 22C/21/2020 súd zistil, že konajúci súd v celom rozsahu zamietol žalobu žalobcu voči žalovanému, ktorou sa žalobca od žalovaného domáhal vydania bezdôvodného obohatenia, predstavujúce sumu zloženej zábezpeky uhradenej žalovanému žalobcom dňa 24.04.2017 na základe uzatvorenej Kúpnej zmluvy. V rámci posúdenia sporného vzťahu sa súd ako predbežnou otázkou zaoberal aj posúdením platnosti odstúpenia žalovaného od Kúpnej zmluvy z 25.07.2017 a zákonnosťou postupu žalovaného, pričom konštatoval, že žalovaný postupoval v súlade s § 11 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. a platne odstúpil od KZ. Súd sa nestotožnil s tvrdením žalobcu o neexistencii zákonného alebo zmluvného dôvodu na odstúpenie od KZ a naopak, keďže si žalobca nesplnil svoju povinnosť zaplatiť kúpnu cenu v stanovenej lehote, žalovanému vznikla zo zákona povinnosť odstúpiť od kúpnej zmluvy podľa § 11 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z.. Tvrdenia žalobcu o nesplnení povinnosti podľa čl. III bod 2. KZ súd považoval za účelové, keď mal za preukázané, že žalovaný umožnil žalobcovi nahliadnuť do dokumentácie, vrátane dokladov, podľa ktorých bola nehnuteľnosť odovzdaná do trvalého užívania, hoci táto povinnosť, predložiť žalobcovi doklady spolu s ostatnou dokumentáciou, mala vzniknúť žalovanému až v lehote 15 dní po prevode vlastníckeho práva. Rovnako sa súd nestotožnil s argumentáciou žalobcu o možnosti použitia § 560 OZ na daný právny vzťah, nakoľko nešlo o vzájomne podmienené záväzky. K tomu súd dáva do pozornosti, že podľa ustálenej súdnej praxe, pokiaľ už bola v občianskoprávnom konaní právoplatne vyriešená určitá otázka hmotnoprávneho vzťahu účastníkov, je súd v konaní, v ktorom má tú istú otázku posúdiť ako prejudiciálnu, viazaný jej skorším posúdením (uznesenie NS SR sp. zn. 1Cdo/44/2010, publikované v Zbierke stanovísk súdov SR, č. 40/2013).

28. Podstatou veci bol spor o tom, či žalovaný platne odstúpil od Kúpnej zmluvy uzatvorenej stranami dňa 25.07.2017, predmetom, ktorej bol prevod nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX z majetku štátu, ku ktorým žalovaný vykonával správu podľa osobitného zákona.

29. Potom žaloba, podaná za účinnosti Civilného sporového poriadku (úč. od 01.07.2016), tak ako je formulovaná žalobcom o „určenie neplatnosti prejavu vôle žalovaného č. XXX/X/XXXX zo dňa 21.11.2017 o odstúpení od Kúpnej zmluvy zo dňa 25.07.2017,,,,,“ je bezpochyby žalobou o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) C.s.p., ktorá by mala mať podklad v osobitných predpisoch, tzn. že jej prípustnosť by mala vyplývať z iných právnych predpisov, najmä z Občianskeho zákonníku, príp. v danom prípade zo zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu.

30. Súd v danej veci bol preto povinný v prvom rade skúmať otázku prípustnosti žaloby v zmysle ustanovenia § 137 C.s.p., ktoré demonštratívne vymenúva jednotlivé druhy žalôb, vrátane tzv. určovacích žalôb. Iná súkromnoprávna žaloba, ktorá nie je v tomto paragrafe uvedená, je prípustná iba za predpokladu, že osobitný petit vyplýva z hmotného práva. Význam tohto ustanovenia nie je len deskriptívny (vymenovanie niektorých druhov žalôb), ale predovšetkým normatívny. Jeho normatívny význam spočíva v tom, že vymedzuje podmienky prípustnosti pre niektoré druhy žalôb. Určovacie žaloby majú podľa právnej teórie, ako aj záverov rozhodovacej praxe súdov (napr. ZSP 78/2006) opodstatnenie tam, kde ešte je len stav ohrozenia práva, a nie už jeho porušenia. Určovacie žaloby majú charakter preventívnej ochrany práv, keď musí existovať stav právnej neistoty žalobcu, ktorý má práve určovacia žaloba odstrániť. Určovaciu žalobu možno považovať za nedovolenú tam, kde by neslúžila potrebám praktického života, ale len zbytočnému rozmnožovaniu sporov. Nakoľko Civilný sporový poriadok vychádza zo zásady, že súd svojím rozhodnutím určuje aktuálny právny stav, potom určenie právnej skutočnosti (napr. neplatnosti právneho úkonu, zmluvy,..), odporuje vo svojej podstate tejto zásade. Preto podmienkou prípustnosti žaloby na určenie, či tu právo je alebo nie je (§ 137 písm. c) C.s.p.), je naliehavý právny záujem žalobcu na takomto určení (okrem prípadov, že naliehavý právny záujem vyplýva z osobitného predpisu), ktorý je povinný preukázať žalobca. Naopak, naliehavosť nie je daná,

ak má žalobca k dispozícii iný spôsob ochrany tvrdeného práva a nápravy stavu vzniknutého porušením práva, sa možno domáhať pomocou žaloby na plnenie. Ako výnimku z tejto zásady zákon pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) C.s.p., avšak výlučne za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu, tzn. že ju zákon predpokladá a tým je aj daný naliehavý právny záujem na tomto určení a nie je potrebné ho osobitne preukazovať. Preto na rozdiel od predchádzajúcej právnej úpravy (O.s.p.), kedy pri určovacích žalobách súd vždy skúmal naliehavý právny záujem, súd podľa súčasnej právnej úpravy naliehavosť právneho záujmu na požadovanom určení neskúma, pokiaľ je predmetom žaloby určenie právnej skutočnosti podľa osobitného predpisu, nakoľko sa už zo zákona predpokladá.

31. Žalobca ako dominus litis zodpovedá za obsah žaloby a je jeho povinnosťou zvoliť si vhodný nástroj ochrany svojich práv. Nakoľko v danom prípade žalobca opísal v rámci podstatných skutočností spor, ktorého základ vyplýva zo súkromnoprávneho vzťahu upraveného § 588 a nasl. OZ a osobitným zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, na základe uzatvorenej Kúpnej zmluvy, boli strany povinné dodržať ustanovenia citovaného zákona a podmienky zmluvy. Pokiaľ bol žalobca názoru, že jeho práva boli porušené, môže sa obrátiť na príslušný súd žalobou podľa Civilného sporového poriadku. Pokiaľ si žalobca na ochranu svojich práv zvolil žalobu o určenie právnej skutočnosti (neplatnosti odstúpenia prejavom vôle žalovaného zo dňa 21.11.2017 od Kúpnej zmluvy z 25.07.2017), ide o určovaciu žalobu podľa § 137 písm. d), bol žalobca povinný už v žalobe uviesť ustanovenie hmotného práva, ktoré takúto žalobu predpokladá. Žalobca v tomto smere až na námietku protistrany poukázal na ustanovenie § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, upravujúce možnosť účastníka odstúpiť od zmluvy argumentujúc tým, že „logicky“ musí mať druhý účastník zmluvy možnosť namietat' zákonnosť takéhoto prejavu vôle. S takouto argumentáciou súd nemohol súhlasiť, nakoľko z citovaného ustanovenia nevyplýva právo zmluvnej strany domáhať sa, aby súd určil neplatnosť odstúpenia od zmluvy a to, že sa podľa tohto ustanovenia môže druhá strana zmluvy domáhať určovacou žalobou neplatnosti odstúpenia od zmluvy, sa nedá vyvodit' ani žiadnym výkladom. Naopak § 48 OZ aj odstúpenie od zmluvy vymedzuje len v prípadoch osobitne upravených v Občianskom zákonníku alebo v inom zákone, alebo v prípadoch, ak je to účastníkmi dohodnuté. Aby bolo možné považovať žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy za prípustnú, právo domáhať sa ňou ochrany, by muselo byť upravené obdobne ako je to napr. v ustanovení § 42a OZ alebo v § 77 ZP a pod.. Navyac, v danom právnom vzťahu medzi žalobcom a žalovaným platí osobitná právna úprava podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu (lex specialis), ktorá vymenúva prípady odstúpenia od zmluvy a ani tento zákon neupravuje možnosť domáhať sa určenia neplatnosti odstúpenia od zmluvy žalobou na súde podľa § 137 písm. d) C.s.p.. Rovnako súd nemohol súhlasiť argumentáciou žalobcu o odmietnutí spravodlivosti, resp. postupe žalovaného v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 OZ), nakoľko žalobou napadnuté odstúpenie od Kúpnej zmluvy predpokladá priamo zákon (§ 11 ods. 1 zákonom č. 278/1993 Z. z.), ako aj uzatvorená Kúpna zmluva (§ 48 OZ).

32. Vzhľadom na uvedené závery, súd považoval žalobcom navrhnuté dokazovanie výsluchom znalca Ing. Sovu, ktorý vypracoval znalecký posudok k prevádzanej nehnuteľnosti za nadbytočné, neschopné zmeniť právny záver súdu a preto ho súd nevykonal.

33. Ako vyplýva z predchádzajúcej časti, žaloba o neplatnosť odstúpenia kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným ako správcom prebytočného štátneho majetku podľa č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, nie je žalobou, ktorá by mala podklad v tomto osobitnom predpise, a jej prípustnosť nevyplýva ani z iných ustanovení Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, či z ustanovení iných právnych predpisov. Prípustnosť žaloby na určenie právnej skutočnosti, musí vyplývať z osobitného predpisu, najmä z hmotného práva a je základným procesným predpokladom takejto určovacej žaloby podľa § 137 písm. d) C.s.p. a pokiaľ nie je preukázaný, je vylúčené, aby sa súd žalobou zaoberal z vecného hľadiska. Takáto žaloba je neprípustná a naliehavý právny záujem sa v tomto prípade neskúma.

34. Navyac, takýto záver uviedol aj odvolací súd v rámci preskúmania uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia vydaného v rámci tohto konania (odsek 9. rozsudku), a týmto záverom odvolacieho súdu je v danom konaní súd prvej inštancie viazaný.

35. Preto súd uzatvára, že predmetná určovacia žaloba nemá podklad v osobitnom predpise, a preto ju súd zamietol ako meritórne neprípustnú, z ktorého dôvodu žalobcom napadnutú platnosť odstúpenia od KZ ďalej nepreskúmaval.

36. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

37. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p. o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

38. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p. o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

39. Súd o nároku na náhradu trov konania rozhodol v súlade s princípom úspechu v konaní podľa § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že žalovanému, ako plne úspešnej strane sporu, priznal podľa § 262 ods. 1 C.s.p. voči v konaní neúspešnému žalobcovi, v plnom rozsahu nárok na náhradu trov konania. (výrok II. rozsudku).

40. O konkrétnej výške náhrady trov konania, rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré môže strana sporu podať v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutie na súde, proti ktorému rozhodnutie smeruje (§ 355 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 362 C.s.p.).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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 C.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.