

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 8Co/100/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5120206511
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 10. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Zuzana Hartelová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2022:5120206511.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Zuzany Hartelovej a členiek senátu Mgr. Kataríny Beniačovej a JUDr. Táne Rapčanovej, v právnom spore žalobcov: 1/ K. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom G. Z. XX, XXX XX B. G., 2/ K. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom G. Z. XX, XXX XX B. G., žalobcovia 1/, 2/ zastúpení právnym zástupcom Mgr. Dr. Antonom Kušnírom, advokátom so sídlom Jána Reka 13, 010 01 Žilina, IČO: 31 074 863, proti žalovaným: 1/ O. Z., nar. XX. XX. XXXX, bytom G. E. K. XXX, XXX XX I. X, 2/ O. Z., nar. XX. XX. XXXX, bytom G. E. K. XXX, XXX XX I. X., žalovaní 1/, 2/ zastúpení právnym zástupcom V4 JURISTIC group, s. r. o., so sídlom Furdekova 16, 851 04 Bratislava - mestská časť Petržalka, IČO: 50 192 205, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalobcov 1/, 2/ proti rozsudku Okresného súdu Žilina č. k. 46C/42/2020-427 zo dňa 10. januára 2022, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu vo výrokoch II., ktorým súd žalobu zamietol a III. o trovách konania, potvrdzuje.

Odvolanie žalobcov čo do výroku I., ktorým súd zamietol návrh žalobcov na prerušenie konania do skončenia konania vedeného Okresným súdom Žilina pod sp. zn. 41C/75/2021, odmieta.

Žalovaní 1/, 2/ majú voči žalobcom 1/, 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Žilina (ďalej „okresný súd“ alebo „súd prvej inštancie“) rozsudkom č. k. 46C/42/2020-427 zo dňa 10. 01. 2022 návrh na prerušenie konania do skončenia konania vedeného Okresným súdom Žilina pod sp. zn. 41C/75/2021 zamietol (výrok I.). Žalobu v celom rozsahu zamietol (výrok II.). Žalovaným 1/, 2/ priznal proti žalobcom 1/, 2/ právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. V odôvodnení konštatoval, že žalobcovia 1/, 2/ sa žalobou doručenou súdu dňa 05. 06. 2020 domáhali voči žalovaným 1/, 2/ určenia, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom, zapísaných na LV č. XXX pre k. ú. G. Z., obec G. Z., okres Y., a to domu so súp. č. XX, postaveného na parcele KN C č. 64, poľnohospodárskej budovy postavenej na parcele KN C č. 64 a pozemkov - KNC č. 64 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 314 m² a KN C č. 65 - záhrada o výmere 905 m², z dôvodu neplatnosti kúpnej zmluvy, dohody o zriadení vecného bremena a zaopatrovacej zmluvy spísanej dňa 13. 09. 2018 na notárskom úrade JUDr. Ľubice Jonekovej vo forme notárskej zápisnice sp. zn. N 498/2018, NZ 29680/2018, NCRI 30249/2018. Uvedenou zmluvou žalovaní nadobudli od žalobcov predmetné nehnuteľnosti, na ktoré bolo zároveň zriadené vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného bývania a užívania v prospech žalobcov. Uzavretou zaopatrovacou zmluvou sa žalovaní zaviazali k osobnej starostlivosti o žalobcov, k ich doopatrovaniu a pochovaniu. Žalobcovia sa podanou žalobou domáhali vrátenia do pôvodného stavu určením vlastníctva v ich prospech z dôvodu, že žalovaní si neplnia povinnosti, ku ktorým sa zaviazali,

správajú sa k nim v hrubom rozpore s dobrými mravmi, uvedené nehnuteľnosti si prisvojili podvodne, bez primeraného protiplnenia, pričom kúpnu cenu nezaplatili.

3. Žalovaní žiadali žalobu žalobcov zamietnuť.

4. Podaním doručeným súdu dňa 24. 09. 2021 žalobcovia 1/, 2/ oznámili, že odstupujú v zmysle § 48 Občianskeho zákonníka od vyššie uvedenej kúpnej zmluvy. Ako dôvod odstúpenia od kúpnej zmluvy a dohody o zriadení vecného bremena žalobcovia uviedli zneužitie stavu tiesne žalobcov žalovanými, uzatvorenie zmluvy za zjavne nevýhodných podmienok a uvedenie ich do omylu v otázke formy scudzenia sporných nehnuteľností a v tom, že sa po prevode vlastníckych práv k predmetným nehnuteľnostiam budú o nich starať ako o odkázané osoby a udržiavať predmetnú nehnuteľnosť, ďalej neplnenie si povinností, ku ktorým sa žalovaní voči žalobcom zaviazali a nezaplatenie kúpnej ceny, správanie sa žalovaných voči nim v rozpore s dobrými mravmi. Podľa žalobcov z dôvodu odstúpenia od zmluvy z ich strany je dôvodné zotrvať na požadovanom určení vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti a po vyjadrení zo strany kupujúcich - žalovaných 1/, 2/, či s predmetným odstúpením súhlasia, resp. nesúhlasia, pristúpiť (v prípade nesúhlasu) k zmene žaloby tak, že budú rovnako požadovať aj určenie, že odstúpenie od zmluvy je platné, a teda údaje zapísané na liste vlastníctva nie sú správne, resp. v prípade udelenia súhlasu žalovaných 1/, 2/ s odstúpením od zmluvy pristúpiť k späťvzatiu žaloby.

5. Aplikujúc ust. § 3 ods. 1, § 37 ods. 1, § 39, § 41a ods. 1, 2, § 48, § 49, § 49a, § 132 ods. 1, § 133 ods. 2, § 151n ods. 3, § 517 ods. 1, 2, § 575 ods. 1 až 3, § 588, § 589, § 597 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka súd žalobu žalobcov zamietol.

6. Súd mal z vykonaného dokazovania preukázané, že žalovaní 1/, 2/ sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností evidovaných na LV č. XXX pre k. ú. G. Z., a to rodinného domu súp. č. XX, postaveného na parcele KN C č. 64, poľnohospodárskej budovy postavenej na KN C parcele č. 64, pozemku KN C parcela č. 64 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 314 m² a pozemku parcely KN C č. 65 - záhrada o výmere 902 m², ktoré nadobudli titulom kúpnej zmluvy a dohody o zriadení vecného bremena, spísanej formou notárskej zápisnice sp. zn. N 498/2018, NZ 29680/2018, NCRIs 20249/2018 na Notárskom úrade JUDr. Ľubice Jonekovej. Kúpna cena bola určená v bode V. zmluvy vo výške 15.000,- eur s tým, že k jej zaplateniu došlo pred podpisom kúpnej zmluvy do rúk predávajúcich, ktorej prevzatie (kúpnej ceny) predávajúci potvrdili svojím podpisom v zápisnici. K výške kúpnej ceny bolo uvedené, že bola dohodnutá vzhľadom na zriadenie vecného bremena na predmet kúpy spočívajúceho v práve doživotného bývania a užívania v prospech darcov a tiež k záväzku obdarovaných k osobnej starostlivosti o darcov a k ich doopatrovaniu a pochovaniu. Článok IV. upravuje vecné bremeno spočívajúce v práve oprávnených z vecného bremena - predávajúcich, na doživotné užívanie nehnuteľnosti a povinnosti povinných z vecného bremena - kupujúcich trpieť vecné bremeno v dohodnutom rozsahu a bezodplatne.

7. Súd pre svoje rozhodnutie považoval za potrebné posúdiť dve základné prejudiciálne otázky. Prvou bola otázka absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu jej uzavretia žalobcami 1/, 2/ v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok a s uvedením do omylu.

8. Súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že uzavretie kúpnej zmluvy bolo výsledkom výlučnej iniciatívy žalobcov, ktorí potvrdili, že mali v úmysle previesť nehnuteľnosť na žalovaných 1/, 2/, za ktorým účelom oslovili notárku - JUDr. Ľubicu Jonekovú. Z výsluchu notárky vyplynulo, že žalobcovia boli poučení o možnostiach a právnych následkoch darovacej či kúpnej zmluvy. Nakoľko iniciatíva previesť nehnuteľnosti bola na strane žalobcov, nepovažoval súd argumentáciu žalobcov o tiesni, či nápadne nevýhodných podmienkach uzavretia kúpnej zmluvy za dôvodnú. Žalobcovia boli tí, ktorí určovali podmienky kúpnej zmluvy a na svoju ochranu žiadali aj úpravu vecného bremena spočívajúceho v práve doživotného bývania v nehnuteľnosti. Žalobkyňa 1/ potvrdila, že cieľom zmluvy bolo, aby sa mal o žalobcov kto postarať a aby žalovaní po smrti nemali problém s potomkami žalobcov. Z výpovede svedkyne - notárky vyplynulo, že si pamätá iba na žalobcov a ich iniciatívu vo veci, títo formulovali svoje požiadavky, ktoré boli pretvorené do textu zmluvy. Neobstojí tak tvrdenie žalobcov, že boli uvedení do omylu. Pokiaľ ide o výšku kúpnej ceny a jej úhradu, súd poukázal na rozporné tvrdenia žalobcov, že mali v úmysle uzavrieť darovaciu zmluvu, následne tvrdili, že nepožadovali úhradu kúpnej ceny, na strane druhej uviedli, že nesúhlasili so sumou 15.000,- eur, ale chceli kúpnu cenu 20.000,- eur. Na základe uvedeného súd dospel k záveru, že sa zmluvné strany na kúpnej cene zhodli, keď dospeli k uzavretiu kúpnej zmluvy.

9. Súd dospel tiež k záveru, že k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo ani v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Za nápadne nevýhodnú podmienku nemožno považovať ani výšku kúpnej ceny, na ktorej určení sa podieľali aj samotní žalobcovia, pričom odrážala aj skutočnosť, že na nehnuteľnosť, ktorá je predmetom prevodu, bolo zároveň zriadené vecné bremeno v práve doživotného bývania žalobcov a povinnosti žalovaných starať sa o žalobcov. Rovnako súd nedospel k záveru, že by boli žalobcovia

žalovanými, či inými okolnosťami uvedení do omylu. Žalobcovia vedeli, čo mienia svojim konaním a čo ním chcú dosiahnuť.

10. Súd v ďalšom posudzoval ako prejudiciálnu otázku odstúpenie žalobcov 1/, 2/ od kúpnej zmluvy zo dňa 30. 07. 2021. Žalovaní 1/, 2/ boli Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom vyzvaní na vyjadrenie sa k jednostrannému odstúpeniu od kúpnej zmluvy s tým, že nesúhlas s odstúpením od kúpnej zmluvy je možné preukázať len podaním žaloby vo veci určenia neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy. Žalovaní dňa 29. 10. 2021 podali žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, ktoré konanie je vedené pod sp. zn. 41C/75/2021. Žalobcovia 1/, 2/ po oznámení tejto skutočnosti žiadali konanie prerušiť do skončenia konania vedeného pod sp. zn. 41C/75/2021. Z pripojenej žaloby a uznesenia súdu súd zistil, že konanie vo veci sp. zn. 41C/75/2021 bolo zastavené z dôvodu, že otázka určenia neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy je predbežnou otázkou v prebiehajúcim konaní o určenie vlastníckeho práva pod sp. zn. 46C/42/2020.

11. Súd podľa § 162 ods. 3 Civilného sporového poriadku (ďalej len „C. s. p.“) návrh žalobcov na prerušenie konania zamietol, majúc zato, že platnosť odstúpenia od zmluvy môže posúdiť ako predbežnú otázku v prebiehajúcim konaní. V konaní sp. zn. 41C/75/2021 navyše súd rozhodol o zastavení konania práve z dôvodu možnosti vyriešenia otázky platnosti či neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy v prebiehajúcim konaní vedenom pod sp. zn. 46C/42/2020.

12. Vo vzťahu k platnosti odstúpenia od zmluvy súd konštatoval, že kúpna zmluva neobsahuje ustanovenia o možnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, preto dôvodnosť a možnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy posudzoval výlučne v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka.

13. K dôvodom odstúpenia od zmluvy spočívajúcim v zneužití stavu odkázanosti žalobcov, využitia ich tiesne za nápadne nevýhodných podmienok a uvedenie žalobcov do omylu tým, že žalovaní vopred dohodnutú darovaciu zmluvu zmenili na kúpnu zmluvu s neobvykle nízkou kúpnu cenou bez možnosti riadneho oboznámenia sa s jej obsahom, súd poukázal na závery uvedené už vo vzťahu k žalobcami tvrdeným dôvodom absolútnej neplatnosti zmluvy. Súd zároveň zdôraznil, že uzavretie zmluvy v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok či uvedením do omylu nezakladá právo na jednostranné odstúpenie od zmluvy, nakoľko uvedené skutočnosti v prípade ich preukázania predstavujú dôvody absolútnej neplatnosti právneho úkonu, pričom od absolútne neplatného právneho úkonu nemožno platne odstúpiť.

14. Vo vzťahu k dôvodu odstúpenia od zmluvy spočívajúcemu v neplnení si povinností žalovaných upravených zmluvou o zriadení vecného bremena mal súd za preukázané, že žalovaní až do incidentu v lete 2019, kedy došlo k hádke a konfliktu medzi žalobcami a žalovaným 1/, vykonávali pravidelne osobnú starostlivosť o žalobcov, ako aj starostlivosť o domácnosť a nehnuteľnosť. Snaha o poskytovanie starostlivosti o žalobcov zo strany žalovanej 2/ pretrvávala aj po konflikte žalobcov so žalovaným 1/, a to do času, kým jej žalobcovia neznemožnili vstup do nehnuteľnosti. Nevykonávanie starostlivosti o nehnuteľnosť alebo o žalobcov nemožno od jesene 2019 pripísať na ťarchu žalovaných, nakoľko žalobcovia boli povinní poskytnúť potrebnú súčinnosť na jej realizáciu, čo neučinili. Neplnenie povinnosti zo strany žalovaných bolo zapríčinené konaním žalobcov a samo osebe nemá za následok možnosť odstúpiť od zmluvy.

15. K dôvodu odstúpenia od zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny a jej neprimeranej výške súd poukázal na zmluvnú voľnosť pri určení výšky kúpnej ceny s tým, že táto bez ďalšieho nezakladá neplatnosť kúpnej zmluvy. V prípade, že ceny nepodliehajú cenovému predpisu, je táto výslovne na vôli zmluvných strán. Kúpna cena mala pritom odrážať aj skutočnosť, že súčasťou zmluvy je aj vecné bremeno spočívajúce v práve žalobcov na doživotné bývanie a užívanie nehnuteľnosti, ako aj v povinnosti osobnej starostlivosti žalovaných o žalobcov. Pokiaľ ide o úhradu kúpnej ceny, žalobcovia svojim podpisom na kúpnej zmluve potvrdili, že im žalovaní kúpnu cenu uhradili v hotovosti vopred v celosti. Notárska zápisnica bola spísaná 13. 09. 2018 a až po podaní žaloby v roku 2020 žalobcovia tvrdili, že žalovaní im kúpnu cenu neuhradili. Súd preto vychádzal zo skutočnosti, že kúpna cena bola žalovanými uhradená, nakoľko nemal za preukázaný opak. Súd navyše zdôraznil, že v prípade neuhradenia kúpnej ceny možno od kúpnej zmluvy z tohto dôvodu odstúpiť iba za splnenia podmienok určeným zákonom, nakoľko zmluva neupravuje odstúpenie od kúpnej zmluvy. Samotné neuhradenie kúpnej ceny nie je automaticky dôvodom jej neplatnosti a uplatnenia nároku na odstúpenie od kúpnej zmluvy. Podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka môže predávajúci po uplynutí dodatočne poskytnutej lehoty odstúpiť od zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny kupujúcim, aj keď to nebolo medzi účastníkmi dohodnuté. V prejednávanej veci však súd nemal preukázané, že žalobcovia 1/, 2/ ako predávajúci vyzvali žalovaných 1/, 2/, aby v dodatočnej primeranej lehote uhradili kúpnu cenu, t. j. právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy z dôvodu neuhradenia kúpnej ceny im nevzniklo.

16. Nakoľko súd nevzhladol dôvod, ktorý by nasvedčoval tomu, že kúpna zmluva je neplatná a rovnako nevzhladol dôvod pre platné odstúpenie od kúpnej zmluvy, žalobu v celom rozsahu zamietol.

17. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1, § 255 ods. 1 C. s. p. a žalovaným ako úspešnej strane konania priznal proti žalobcom 1/, 2/ nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

18. Proti tomuto rozsudku podali žalobcovia 1/, 2/ z dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. f), h) C. s. p. odvolanie, ktorým sa domáhali jeho zrušenia a vrátenia veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

19. Žalobcovia nesúhlasili so zistením súdu o iniciovaní uzavretia kúpnej zmluvy z ich strany, nezasahovaní žalovaných do znenia zmluvy, neuvedení ich do omylu a zaplatení kúpnej ceny ako bolo uvedené v notárskej zápisnici - kúpnej zmluve, čo mali potvrdiť svojim podpisom. Podľa žalobcov tieto názory vychádzajú z nesprávneho právneho posúdenia veci. Poukázali na to, že hneď ako nastali medzi nimi vážne rozpory a nedorozumenia, ktoré preukazovali priamy úmysel žalovaných, žiadali opakovane o prinavrátenie veci do pôvodného stavu a žalovaných upozorňovali na nezaplatenie kúpnej ceny. Zotrvali na tom, že právny úkon uzatvorenia kúpnej zmluvy bol neplatný podľa § 49a Občianskeho zákonníka.

20. Žalobcovia uviedli, že ich prvoradým úmyslom, pre ktorý pristúpili k právnemu úkonu, bolo zabezpečiť pre seba doopatrovanie. Dôverovali žalovaným, že túto úlohu splnia, preto pristúpili k úkonu, ktorý im mal zabezpečiť istotu, pomoc a ochranu. Nesúhlasili s tým, že neustále menili spôsob úpravy, nakoľko v pozadí stáli a určovali druh úkonu prevodu žalovaní, a to tak, aby právny úkon prevodu nehnuteľností bol čo najmenej napadnuteľný súdom, čo napokon docielili aj stanovením kúpnej ceny, ktorá mala byť 15.000,- eur z dôvodu, aby nebol nutný bankový prevod a mohli tak predstierať odovzdanie kúpnej ceny v hotovosti. Žalovaní u nich vyvolali presvedčenie a ubezpečovali ich, že sa o nich v prípade prevodu majetku postarajú, čo zodpovedá ust. § 49a Občianskeho zákonníka, nakoľko im bol tento právny úkon určený a tento omyl v nich vyvolali práve žalovaní.

21. Žalobcovia nesúhlasili ani so záverom súdu, ktorý považoval zaplatenie kúpnej ceny za preukázané, nakoľko nebol preukázaný opak. Uviedli, že od počiatku tvrdili, že kúpna cena nebola zaplatená a žalovaní túto skutočnosť nepreukázali žiadnym dôkazom. Uvedenie vyplatenia kúpnej ceny v kúpnej zmluve nepotvrďuje jej reálne odovzdanie a prevzatie. Nesúhlasili s tým, že údaj v kúpnej zmluve o tom, že došlo k zaplateniu kúpnej ceny má povahu potvrdenia o prijatí plnenia (kvitancie) a je od ostatného obsahu kúpnej zmluvy oddeliteľný a nemôže byť teda dôvodom jej neplatnosti. Uviedli, že nikdy netvrdili, že iba samotné nezaplatenie kúpnej ceny by malo spôsobiť neplatnosť právneho úkonu, resp. malo byť jediným dôvodom pre uplatnenie nároku na odstúpenie od zmluvy.

22. Podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka je zaplatenie kúpnej ceny hlavnou povinnosťou kupujúceho, a teda porušenie tejto hlavnej povinnosti možno nepochybne považovať za podstatné porušenie zmluvy a dôvod k odstúpeniu od zmluvy. Ak by aj došlo k reálnemu zaplateniu kúpnej ceny, ako tvrdia žalovaní, ktorí však nemajú žiadne potvrdenie o odovzdaní kúpnej ceny vystavené pred podpisom notárskej zápisnice, tak je viac ako nepravdepodobné, že k vyplateniu reálne došlo, pretože nikto sa nevystaví reálnemu riziku, že vyplatí kúpnu cenu bez potvrdenia a zároveň riziku, že predávajúci následne nepodpíše kúpnu zmluvu.

23. Nezaplatenie kúpnej ceny preukazuje tiež skutočnosť, že forma prevodu sa mala zmeniť až v deň podpisu po poučení zo strany notárky. Samotná skutočnosť, že súd považuje za pravdepodobné, že došlo k zaplateniu kúpnej ceny pred jej podpisom iba na základe nepodloženej domnienky nezakladá dôvod na tvrdenie, že k zaplateniu kúpnej ceny došlo. Je pochybné zaplatenie kúpnej ceny pred jej podpisom, ak z výsluchu účastníkov vyšlo najavo, že v deň podpisu kúpnej zmluvy došlo k zmene pôvodnej darovacej zmluvy na kúpnopredajnú a dohadovala sa výška kúpnej ceny. Je nepravdepodobné, že by už pred uzatvorením dohody o výške kúpnej ceny pred notárkou malo dôjsť k vyplateniu kúpnej ceny ako tvrdia žalovaní. Otázka zaplatenia kúpnej ceny je zásadnou pre posúdenie platného odstúpenia od kúpnej zmluvy z dôvodu nezaplatenia celej kúpnej ceny, kumulatívne s ostatnými dôvodmi uvedenými v odstúpení od zmluvy.

24. V ďalšom žalobcovia poukazovali na svoje výpovede v konaní ako aj výpovede žalovaných, pokiaľ ide o úhradu kúpnej ceny a formu právneho úkonu, ako aj ich úmysel pri jeho uzavretí. Pokiaľ ide o výpoveď notárky, túto podľa nich súd vyhodnotil v ich neprospech, keď obišiel bez povšimnutia vyjadrenie notárky, že si nepamätá, či prišli žalobcovia na stretnutia predchádzajúce podpisu kúpnej zmluvy v sprievode žalovaných. Rovnako potvrdila, že žalobcovia nezasahovali do samotnej zmluvy, uviedli iba samotnú predstavu, je však sporné koho predstava to bola. Notárka tiež uviedla, že nevylučuje, že žalovaní možno niečo chceli preformulovať v samotnej zmluve, avšak vôbec si to nepamätá.

25. K prejudiciálnemu posúdeniu ich jednostranného odstúpenia od zmluvy zo dňa 30. 07. 2021 žalobcovia zotrvali na dôvodoch uvedených v jednostrannom odstúpení od kúpnej zmluvy. Nezaplatenie celkovej kúpnej ceny kupujúcimi zakladalo len jeden z dôvodov na odstúpenie od zmluvy z ich strany, rovnako zotrvali na tom, že žalovaní spočiatku pred podpisom zmluvy prejavovali záujem

o starostlivosť o nich, po podpise zmluvy nastali konflikty medzi účastníkmi a starostlivosť nebola adekvátna, zodpovedajúcemu vecnému bremenu, k plneniu ktorého sa žalovaní zaviazali. K nemožnosti vykonávať starostlivosť o nich zo strany žalovaných od jesene 2019, čo súd pripísal na ich ťarchu, uviedli, že ako prezentovali pred súdom, mali pred žalovaným 1/ strach, nakoľko voči nim vystupoval arogantne, vulgárne, takto vystupoval aj na pojednávaníach. Znemožnenie výkonu starostlivosti tak preto nemožno klásť na ťarchu im. Vzhľadom na uvedené nebolo možné z ich strany zotrvať v takomto právnom vzťahu, a to aj napriek navonok predstieranej ochote žalovaných starať sa o nich.

26. Žalovaní 1/, 2/ vo vyjadrení k odvolaniu navrhli rozsudok okresného súdu potvrdiť.

27. V reakcii na tvrdenie žalovaných, že vo chvíli ako nastali vážne rozpory vo vzťahoch požiadali o prinavrátenie veci do pôvodného stavu uviedli, že žalobcovia si vo svojich vyjadreniach odporujú, nakoľko raz tvrdia, že zmluva je neplatná, lebo bola uzavretá v rozpore s § 39 Občianskeho zákonníka, následne však doručili súdu odstúpenie od zmluvy podľa § 48 Občianskeho zákonníka, na základe čoho súd správne konštatoval, že žalobcovia skúšajú rôzne spôsoby zrušenia zmluvy, nakoľko žalobou tvrdené skutočnosti neboli pravdou.

Žalobcovia tvrdia, že ich prvotným úmyslom bolo zabezpečiť vlastné doopatrovanie, s týmto sa však stotožnil aj súd.

28. Vo vzťahu ku kúpnej cene uviedli, že túto, ako aj všetky ostatné náležitosti, určovali žalobcovia, ktorí opakovane navštívili notársky úrad za účelom prevodu predmetnej nehnuteľnosti. Poukázali na výpoveď notárky JUDr. Ľubice Jonekovej, ktorá uviedla, že žalobcov poučila o povinnosti prevádzať kúpnu cenu nad 15.000,- eur cez bankový účet, pričom sami určili, že cena bude stanovená v tejto výške a nie 20.000,- eur ako tvrdili o dva roky neskôr v žalobe. Notárka mala v poznámkach k zmluve jasne uvedenú cenu 15.000,- eur, preto nie je pravdou, že cenu zmenili z 20.000,- eur na 15 000,- eur v deň podpisu.

29. Pokiaľ ide o primeranosť ceny, túto síce notárka neskúmala, avšak žalobcovia im chceli ponechať túto nehnuteľnosť ako dedičstvo a následne, aj napriek poučeniu od notárky, chceli túto previesť. Primeranosť ceny treba posudzovať aj s ohľadom na to, že na nehnuteľnosť je zmluvou viazané vecné bremeno doživotného užívania oboch žalobcov a zo zmluvy vyplýva osobné vecné bremeno osobnej starostlivosti o žalobcov. Z tohto pohľadu sa cena javí ako primeraná.

30. Otázkou úhrady kúpnej ceny sa súd v odôvodnení svojho rozhodnutia zaoberal opakovane. Úhradu kúpnej ceny doložili i dôkazmi, a to samotnou notárskou zápisnicou, ktorá obsahuje potvrdenie o prijatí plnenia a jednak dokladom o pôžičke žalovaného 1/ za účelom zaplatenia kúpnej ceny. Samotné nezaplatenie kúpnej ceny však v tomto prípade nezakladá dôvod na odstúpenie od zmluvy, nakoľko nebolo v konaní preukázané, že by im žalobcovia ponechali dodatočnú lehotu na plnenie podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

31. V súvislosti s omylom žalobcov žalovaní uviedli, že z vykonaného dokazovania vyplýva, že žalobcovia boli riadne poučení o tom, aké následky má kúpna zmluva, dokonca im notárka JUDr. Ľubica Joneková odporučila zabezpečiť žalovaných závetom, nakoľko tento úkon sa dá za života ešte zvrátiť. Podľa žalovaných žalobcovia v odvolaní zavádzajú, keď uvádzajú, že pri podpise zmluvy žalobkyňa 1/ plakala, čo bolo vyvrátené aj výpoveďou notárky JUDr. Jonekovej.

32. Žalovaní napokon uviedli, že stále javia záujem o starostlivosť o žalobcov.

33. Žalobcovia 1/, 2/ v replike (vyjadrenie k vyjadreniu žalovaných k odvolaniu) zotrvali na podanom odvolaní.

34. Nesúhlasili s tvrdením žalovaných, že si vo svojich vyjadreniach odporujú. Práve žalovaní podľa nich svojim vopred premysleným konaním od počiatku iniciovali a určovali druh úkonu prevodu ich majetku tak, aby zastrelí svoj priamy úmysel pripraviť ich o nehnuteľnosti. Zopakovali, že žalovaní už v čase prevodu sporného majetku boli právne zastúpení a v pozadí iniciovali za účasti notára zmeny v spôsobe prevodu nehnuteľností, výšku kúpnopredajnej ceny a spôsob úhrady tak, aby právny úkon prevodu nehnuteľnosti bol čo najmenej napadnuteľný súdom. Napokon docielili aj stanovenie kúpnopredajnej ceny tak, aby nebol nutný bankový prevod a mohli tak predstierať odovzdanie kúpnej ceny v hotovosti. Žalovaní u nich vyvolali omyl, že sa o nich postarajú a doopatrujú ich, avšak po tom ako nadobudli spornú nehnuteľnosť sa ich správanie radikálne zmenilo.

35. K otázke spornosti nezaplatenia kúpnej ceny zotrvali na tvrdení, že táto reálne zaplatená nebola. Poukázali na to, že na jednej strane žalovaní a notárka tvrdia, že k zmene právneho úkonu z darovacej zmluvy na kúpnopredajnú malo dôjsť v deň podpisu, o čom svedčia aj chyby notárskej zápisnice, na druhej strane žalovaní tvrdia, že pred podpisom ich mali v dome vyzdvihnúť a vtedy rovnako zaplatiť aj kúpnu cenu. Je nepravdepodobné, aby už pred ustálením formy dohody a následnej dohode o výške kúpnej ceny, mala byť táto zo strany žalovaných uhradená. Prvoinštančný súd dokazovaniu k otázke

reálneho zaplataenia kúpnej ceny nevenoval náležitú pozornosť, čím porušil ich základné právo na súdnu ochranu pri dokazovaní skutočnej vôle zmluvných strán. Dokazovanie sa týka aj zaplataenia kúpnej ceny, kde dôkazné bremeno by malo ležať na tom účastníkovi, ktorý na základe tohto právneho úkonu vyvodzuje pre seba priaznivé dôsledky.

36. Podľa žalobcov aj napriek skutočnosti, že zmluva bola spísaná vo forme notárskej zápisnice, bolo dôvodné a potrebné, vzhľadom na povahu sporu, okolnosti za akých došlo k podpisu zmluvy, aj s ohľadom na ich osoby, vzhľadom na ich pokročilý vek a obmedzené zdravie, pristúpiť k celkovému dokazovaniu rozsiahlejšie aj vo vzťahu k vôli subjektov a k otázke preukázania zaplataenia kúpnej ceny. Súd vykonané dôkazy jednotlivo a vo vzájomných súvislostiach vyhodnotil nesprávne, pretože by musel pri zostavení časovej línie podľa tvrdení účastníkov a svedkov dospieť k záveru, že žalovaní klamú v otázke vyplataenia kúpnej ceny. Nezaplataenie celkovej kúpnej ceny kupujúcimi predávajúcim zakladalo jeden z dôvodov na odstúpenie od zmluvy ako celku z ich strany. V tejto súvislosti poukázali aj na negatívnu dôkaznú teóriu, podľa ktorej od nikoho nemožno spravodlivo žiadať, aby preukazoval reálnu neexistenciu určitej právnej skutočnosti, v danom prípade nezaplataenie kúpnej ceny, ale naopak je možné dokázať iba jej zaplataenie, čo žalovaní žiadnym dôkazom nepreukázali. Ak by došlo k reálnemu zaplataeniu kúpnej ceny, žalovaní by nemali problém preukázať tieto skutočnosti ďalším, napr. listinným dôkazom.

37. Nesúhlasili ani s tvrdením žalovaných o primeranosti kúpnej ceny vzhľadom na obmedzujúci rozsah ťarchy viaznucej na nehnuteľnostiach. Popreli aj tvrdenia žalovaných, že boli dostatočne poučení o právnom úkone a následkoch vyplývajúcich z kúpnej zmluvy, resp. z darovacej zmluvy, v ktorej súvislosti poukázali na svoje výpovede pred súdom prvej inštancie.

38. K výkonu osobnej starostlivosti o nich uviedli, že tento bol znemožnený konaním a správaním sa žalovaného 1/ voči nim. Obaja žalovaní striktno popierali ich tvrdenia uvedené v žalobe a neboli prístupní mimosúdneho vyriešeniu sporu navrátením veci do pôvodného stavu, preto pristúpili k jednostrannému odstúpeniu od spornej kúpnej zmluvy z dôvodov v nej špecifikovaných. Vzťah medzi účastníkmi je tak trvalo a vážne narušený, že nie je možné uskutočňovať výkon starostlivosti na základe zaopatrovacej zmluvy.

39. Žalovaní 1/, 2/ v duplike (vyjadrenie k replike žalobcov) uviedli, že žalobcovia sa v odvolaní a vyjadrení obmedzili len na také tvrdenia, ktoré predniesli už pred prvoinštančným súdom, teda boli súčasťou rozhodnutia.

40. Popreli tvrdenie žalobcov, že od začiatku prevodu boli právne zastúpení s tým, že prvýkrát si zabezpečili právne zastúpenie až keď im bola doručená žaloba v tejto veci. Nikdy predtým vo veci prevodu nehnuteľností medzi nimi a žalobcami nemali právne zastúpenie.

41. V ďalšom uviedli, že stanovenie ceny a všetkých náležitostí zmluvy, resp. notárskej zápisnice, iniciovali výhradne žalobcovia, ktorí aj opätovne menili úkon, ktorým chceli zabezpečiť prevod nehnuteľností, a to od závetu cez darovaciu zmluvu až po zmluvu kúpnu.

42. Žalobcovia tvrdia, že u nich vyvolali omyl, že sa o nich postarajú, a že ich správanie sa radikálne zmenilo, avšak oni svoje správanie voči žalobcom nikdy nezmenili. Aj na samotnom pojednávaní chcela žalovaná 2/ pomôcť žalobcovi s oblečením bundy, no žalobkyňa 1/ jej v tom zabránila. Rovnako tak starostlivosť o nehnuteľnosť, kde majú žalobcovia útočisko a právo dožitia, je riadne zabezpečená. Svojich záväzkov sa snažia dostať za každých okolností, no práve žalobcovia tvoria prekážky v plnení záväzkov zo zmluvy. Napriek tomu stále zabezpečujú v rámci možností plnenie záväzku v takom rozsahu, v akom im to žalobcovia dovoľia.

43. Pokiaľ ide o odmietnutie mimosúdnej dohody uviedli, že dohoda v podaní žalobcov predstavovala de facto žalobný návrh, teda vrátenie nehnuteľností do vlastníctva žalobcov, pričom skutočnosť, že do nehnuteľnosti vložili financie vôbec nezohľadnili. Pristúpenie na takúto dohodu by teda znamenalo dokonca bezdôvodné obohatenie žalobcov, nakoľko by oni prišli aj o tie úspory, ktoré do nehnuteľnosti vložili zo svojho majetku. Tvrdenie, že išlo o pripravenie o majetok podvodným spôsobom nie je pravdou, nakoľko pred podpisom, v čase podpisu a ani po podpise zmluvy medzi stranami konflikt nebol, a tento bol vyvolaný až následne žalobkyňou, a to po dlhšom čase od podpísania zmluvy.

44. V súvislosti s negatívnou dôkaznou teóriou uviedli, že táto nie je absolútna, ale jej použitie je ohraničené tým, že určitú skutočnosť nemožno dokázať. To, či žalovaní nezaplatili kúpnu cenu nie je síce možno preukázať priamym dôkazom, no možno ho dokázať inými dôkazmi, tzv. súvisiacimi, ktoré so skutočnosťou súvisia, napríklad výzvou na zaplataenie, predžalobnou výzvou, sms komunikáciou, e-mailami a podobne. V tomto prípade žalobcovia neuviedli žiadne dôkazy na podporu svojich tvrdení, napriek tomu oni uniesli dôkazné bremeno, a to priamym dôkazom - samotnou notárskou zápisnicou, obsahom ktorej je aj doložka potvrdzujúca prebratie kúpnej ceny a nepriamym dôkazom - listinou,

ktorá dosvedčuje, že si žalovaný 1/ musel od sestry požičať sumu 5.000,- eur, ktorú potreboval na vyplatenie žalobcov. Uviedli, že vzhľadom na vrúcny vzťah, ktorý mali so žalobcami, nepredpokladali, že niekedy v budúcnosti budú potrebovať ďalšie dôkazy preukazujúce odovzdanie kúpnej ceny. Opätovne poukázali zároveň na to, že samotné nezaplatenie nie je dôvodom na zrušenie zmluvy, resp. odstúpenie bez ďalšieho úkonu - výzvy, z ktorého dôvodu je táto otázka v celom konaní bezpredmetná, nakoľko predmetom sporu je zrušenie zmluvy samotnej a nie zaplatenie kúpnej ceny.

45. Rozporovali tiež tvrdenie, že nemohlo dôjsť k vyplateniu kúpnej ceny pred podpisom zmluvy, nakoľko žalobcovia museli pripraviť zmluvu ako kúpnu, nakoľko ak mala byť súčasťou zmluvy bezodplatná starostlivosť a doživotné právo užívania či zabezpečenie pohrebu, takéto protiplnenie nemožno v darovacej zmluve dojednať a ani ho zabezpečiť. Ak by aj k podpisu takejto zmluvy došlo, musela by byť posudzovaná ako zmluva kúpna. Skutočnosť, že došlo k podpisu zmluvy s chybou v slovnom označení strany „darca“ preukazuje len tú nerozporovanú skutočnosť, že úmysel žalobcov sa vyvíjal od závetu cez darovaciu zmluvu, až po zmluvu kúpnu.

46. V ďalšom uviedli, že žalobcovia boli notárkou poučení o výhodách a nevýhodách kúpnej zmluvy oproti závetu, povinnosti prevádzať kúpnu cenu nad 15.000,- eur výhradne bankovým prevodom či možnosti odstúpenia od darovacej zmluvy oproti zmluve kúpnej. Rovnako nie je pravdou, že by zmluva bola podpísaná pod nátlakom a emóciami, čo potvrdila aj notárka.

47. Rozporovali, že by sa žalovaný 1/ voči žalobcom na pojednávaní správal vulgárne a arogantne, naopak na žalovaného 1/ opätovne slovné útočila žalobkyňa 1/. Žalobcovia zároveň nešpecifikovali ani to, z ktorej nahrávky toto vyplýva a ani to, v ktorej časti konania k takémuto napádaniu malo dôjsť.

48. V ďalšom žalovaní poukázali na nové skutočnosti, ku ktorým malo dôjsť pri výmene elektromeru dňa 30. 03. 2022, kedy došlo ku konfliktu zo strany žalobkyne 1/.

49. K duplike žalovaných sa následne vyjadrili žalobcovia, v ktorom vyjadrení, okrem zotrvania na svojich predchádzajúcich podaniach, považovali za podstatné oboznámiť odvolací súd s uznesením Krajského súdu v Žiline sp. zn. 8Co/25/2022-77 zo dňa 30. 03. 2022, ktorým súd vo veci určenia neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy zrušil uznesenie Okresného súdu Žilina č. k. 41C/75/2021-51 zo dňa 09. 12. 2021 a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie. Predmetné uznesenie súvisí s prejednávanou vecou, v ktorej mal súd po odstúpení od zmluvy zo strany žalobcov vyhodnotiť prejudiciálnu otázku, a to určenie platnosti, resp. neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena, avšak napriek prezentovanej úvahe súdu nedošlo k vyhodnoteniu tejto otázky, resp. súd neprerušil konanie sp. zn. 41C/75/2021, ale konanie zastavil. Vzhľadom na totožnosť predmetu oboch konaní považovali za dôvodné, aby odvolací súd vo veci sp. zn. 46C/42/2020 posúdil vrátenie veci sp. zn. 41C/75/2021 na ďalšie prejednanie vo vzťahu k ich odvolacím dôvodom v konaní sp. zn. 46C/42/2020, kde mimo iné poukazovali aj na nedostatočné posúdenie prejudiciálnej otázky - jednostranného odstúpenia od zmluvy zo dňa 30. 07. 2021, ktorú prvoinštančný súd vo svojom rozhodnutí dostatočne neodôvodnil. Na základe uvedených skutočností majú za to, že je tu ďalšia procesná skutočnosť, mimo doteraz známe odvolacieho dôvodu, pre ktorú je dôvodné, aby odvolací súd zrušil rozsudok okresného súdu a vec má vrátiť na ďalšie konanie a rozhodnutie.

50. Krajský súd ako súd odvolací (§ 34 C. s. p.), po zistení, že odvolanie žalobcov bolo podané včas, oprávnenou stranou konania (§ 362, § 359 C. s. p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 355 ods. 1 C. s. p.), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 a contrario C. s. p.) preskúmal rozsudok okresného súdu v napadnutom rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní (§ 380, § 379 C. s. p.), a tento podľa § 387 ods. 1 C. s. p. ako vecne správny potvrdil.

51. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku, odvolania žalobcov a obsahu spisu dospel k záveru, že súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v rozsahu nevyhnutnom pre rozhodnutie, z vykonaného dokazovania správne zistil skutkový stav veci, ktorý následne i správne právne posúdil. Odôvodnenie napadnutého rozhodnutia spĺňa zákonné kritériá odôvodnenia uvedené v ustanovení § 220 ods. 2 C. s. p., súd prvej inštancie v písomnom vyhotovení rozhodnutia dal relevantné odpovede na podstatné otázky, z ktorých svoje skutkové a právne závery vyvodil, z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia sú zrejmé úvahy, ako aj dôvody, ktoré súd prvej inštancie viedli k zamietnutiu žaloby. Odvolací súd, v celom rozsahu sa stotožniac so závermi súdu prvej inštancie vedúcimi k zamietnutiu žaloby, nepovažuje za potrebné tieto závery opakovať, preto v zmysle § 387 ods. 2 C. s. p. na tieto závery v celom rozsahu len odkazuje. Odvolanie žalobcov vyhodnotil ako nedôvodné, keď žalobcovia v odvolaní neuviedli žiadne skutočnosti, ktoré by boli spôsobilé spochybniť vecnú správnosť napadnutého rozsudku.

52. Žalobcovia sa podanou žalobou domáhali určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX, kat. úz. G. Z., z dôvodu absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcami 1/, 2/ ako predávajúcimi a žalovanými 1/, 2/ ako kupujúcimi dňa 13. 09. 2018 formou notárskej zápisnice, z dôvodu neplnenia si povinností žalobcov, ku ktorým sa zaviazali v dohode o zriadení vecného bremena uzavretej spolu s kúpnu zmluvu, s čím spájali uvedenie ich do omylu žalovanými pred podpisom zmluvy, že sa o nich riadne postarajú; pre rozpor s dobrými mravmi a z dôvodu neuhradenia kúpnej ceny a jej neprímeranosti.

53. Súd prvej inštancie žalobu žalobcov zamietol, keď nezistil dôvody neplatnosti kúpnej zmluvy v zmysle § 39, § 49a a § 589 Občianskeho zákonníka. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje so závermi súdu prvej inštancie vo vzťahu k žalobcami tvrdným dôvodom neplatnosti kúpnej zmluvy.

54. Žalobcovia v odvolaní zotrvali na tom, že právny úkon uzatvorenia kúpnej zmluvy bol neplatný podľa § 49a Občianskeho zákonníka z dôvodu ich omylu, ktorý v nich vyvolali žalovaní, v ktorej súvislosti namietali skutkové zistenia súdu prvej inštancie ako aj právne posúdenie zisteného skutkového stavu. Odvolací súd uvedené námietky žalobcov vyhodnotil ako nedôvodné, osvojac si skutkové zistenia súdu prvej inštancie predchádzajúce uzavretiu kúpnej zmluvy ako aj ich právne posúdenie, v ktorej súvislosti odkazuje na bod 38., 39., ale aj bod 44. odôvodnenia napadnutého rozsudku, pokiaľ ide o okolnosti uzavretia kúpnej zmluvy a dohody o zriadení vecného bremena. V prejednávanej veci nebolo medzi stranami konania sporné, že dôvodom uzavretia kúpnej zmluvy a dohody o zriadení vecného bremena bolo zabezpečenie starostlivosti o žalobcov zo strany žalovaných, čo konštatoval aj súd prvej inštancie. V konaní však nebolo zo strany žalobcov preukázané, že žalovaní v čase uzatvorenia uvedenej zmluvy nemali v úmysle svoje povinnosti vyplývajúce z dohody o zriadení vecného bremena a kúpnej zmluvy plniť. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že žalovaní žalobcom podľa potreby poskytovali starostlivosť minimálne do leta 2019, kedy došlo ku konfliktu medzi žalobcami a žalovanými, primárne žalovaným 1/, čo vyústilo do zamedzenia prístupu žalovaných na nehnuteľnosť žalobcami a k odmietaniu starostlivosti žalobcami. Odvolací súd, vychádzajúc z dokazovania vykonaného súdom prvej inštancie, sa stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že za daného stavu nemožno neplnenie si povinností zo strany žalovaných pričítať na ich ťarchu. Vo vzťahu ku skutočnostiam predchádzajúcim uzavretiu spornej kúpnej zmluvy a dohody o zriadení vecného bremena žalobcovia v konaní nepreukázali, že by druh úkonu prevodu určovali žalovaní. Už zo samotnej žaloby vyplýva, že to boli žalobcovia, ktorí potom čo spísali závet v prospech žalovaných, išli za notárkou, aby došlo k prevodu vlastníctva nehnuteľností, určenia vlastníckeho práva ku ktorým sa podanou žalobou domáhajú, ešte za ich života, pričom samotná notárka ich upozornila na možné riziká. Rovnako tak zo žaloby vyplýva, že si boli vedomí, že ide o kúpnu zmluvu, keďže predmetom komunikácie medzi stranami bola aj výška kúpnej ceny.

55. Pokiaľ žalovaní v odvolaní namietali, že súd výpoveď svedkyne - notárky JUDr. Jonekovej vyhodnotil v ich neprospech, pričom obišiel bez povšimnutia vyjadrenie notárky, že si nepamätá či prišli žalobcovia na stretnutie predchádzajúce podpisu kúpnej zmluvy v sprievode žalovaných a či žalovaní chceli preformulovať niečo v samotnej zmluve, odvolací súd uvádza, že pokiaľ žalobcovia uvedené tvrdili (t. j. že v pozadí uzavretia kúpnej zmluvy boli práve žalovaní), zaťažovalo dôkazné bremeno v tomto smere práve ich, a teda pokiaľ uvedené skutočnosti svedkyňa nevedela uviesť, nebolo možné uvedené vyhodnotiť v neprospech žalovaných, ktorých dôkazné bremeno v tomto smere nezaťažovalo.

56. V súvislosti s hodnotením dôkazov odvolací súd zároveň poukazuje na to, že z práva na spravodlivý súdny proces pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predpokladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodoval v súlade s jej vôľou a požiadavkami, ale ani právo vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom a dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (porovnaj rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, I. ÚS 97/97, II. ÚS 3/97, II. ÚS 251/03) a ani právo na to, aby bola strana konania pred všeobecným súdom úspešná, teda aby sa rozhodlo v súlade s jej požiadavkami (sp. zn. I. ÚS 50/04).

57. Ako nedôvodné odvolací súd vyhodnotil aj námietky žalobcov vo vzťahu k primeranosti a úhrade kúpnej ceny, keď nezaplatenie kúpnej ceny nie je dôvodom neplatnosti kúpnej zmluvy, uvedené môže byť len dôvodom pre odstúpenie od zmluvy.

58. Pokiaľ ide o odvolacie námietky žalobcov v časti prejudiciálneho posúdenia jednostranného odstúpenia od zmluvy súdom prvej inštancie, odvolací súd konštatuje, že otázkou platnosti odstúpenia od zmluvy sa súd prvej inštancie nemal dôvod v tomto konaní zaoberať, týmto sa zaoberal nad rámec podanej žaloby a v nej vymedzeného skutkového stavu.

59. V sporovom konaní platí, že predmet sporu vymedzuje žalobca. Žalobca totiž vo svojom žalobnom návrhu uvedie to, čoho sa na súde domáha a tým vymedzí, o čom daný spor bude (§ 132 ods. 1 C. s. p.). Žaloba sa vo všeobecnosti skladá z dvoch zložiek, a to jednak z vymedzenia skutkového deja (t. j. substancovanie relevantných skutkových okolností, z ktorých žalobca vyvodzuje ohrozenie alebo porušenia svojho subjektívneho práva materiálnej povahy) a jednak z tzv. žalobného návrhu, označovaného aj ako petit žaloby, v ktorom sa konkretizuje návrh žalobcu na poskytnutie ochrany špecifickým spôsobom zodpovedajúcim skutkovému žalobnému deju. Ide o spresnenie všeobecnej žiadosti podania (čo sa podaním sleduje). Súd je žalobným návrhom žalobcu v zásade viazaný (§ 216 ods. 1 C. s. p., výnimky predstavuje napr. ust. § 216 ods. 2 C. s. p.). Z viazanosti súdu žalobným návrhom vyplýva, že súd nemôže prekročiť návrhy strán a prisúdiť viac, než čoho sa domáhajú. Napriek tomu, že znenie zákona to neuvádza, bude nepochybné, že zásada viazanosti súdu žalobným návrhom petitom (tzv. zásada ne ultra petitum) bude vyžadovať i to, aby súd neprisúdil iné plnenie, než ktorého sa strany domáhali. Súd musí rešpektovať predmet konania vymedzený žalobným návrhom, čo znamená, že plnenie nemôže priznať ani na inom skutkovom základe, než ako bol predmet konania vymedzený v žalobe (uvedené možno vyvodiť aj v nadväznosti na ust. § 140 ods. 2 C. s. p.).

60. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na to, že žalobcovia sa podanou žalobou domáhali určenia vlastníckeho práva na tom skutkovom základe, že dňa 13. 09. 2018 uzavreli so žalovanými formou notárskej zápisnice kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, určenia vlastníckeho práva ku ktorým sa domáhajú, pre neplatnosť tejto zmluvy z dôvodu, že ju uzavreli v omyle, v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, pričom kúpna cena im nebola žalovanými uhradená.

61. Dňa 24. 09. 2021 žalobcovia oznámili súdu odstúpenie od zmluvy (č. l. 286 spisu), v súvislosti s uvedeným odstúpením však nedošlo k zmene žaloby (§ 140 C. s. p.), v danom prípade založenej na zmene skutkových tvrdení, od ktorých žalobcovia odvodzovali svoje vlastnícke právo, i keď z podania žalobcov, zastúpených advokátom, je zrejmé, že títo (ich právny zástupca) si boli v súvislosti s odstúpením od zmluvy potreby zmeny žaloby vedomí. V zmysle ustálenej judikatúry (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Obdo 31/2009, 1M Obdo V 19/2007) za zmenu žaloby totiž treba považovať aj procesný úkon, ktorým žalobca, hoci požaduje rovnaké plnenie, tak následne činí na základe iných skutočností než tých, ktoré uviedol v žalobe. Napriek uvedenému sa súd otázkou platnosti jednostranného odstúpenia žalobcov od kúpnej zmluvy zaoberal ako prejudiciálnou otázkou. Keďže je však súd viazaný nielen petitom žaloby, ale aj vymedzeným skutkovým stavom, t. j. opisom skutkových okolností, z ktorých žalobca odvodzuje svoj nárok, pokiaľ nedošlo k zmene žaloby (za ktorú treba považovať aj procesný úkon, ktorým žalobca, hoci požaduje rovnaké plnenie, činí tak na základe iných skutočností než tých, ktoré uviedol v žalobe), nebolo pre rozhodnutie súdu v danom prípade odstúpenie od zmluvy, ku ktorému došlo až po začatí konania, právne relevantné. V danom prípade nemožno stotožňovať založenie vlastníckeho práva žalobcov na skutkovom vymedzení neplatnosti kúpnej zmluvy, na základe ktorej došlo k prevodu vlastníckeho práva zo žalobcov na žalovaných, s vlastníckym právom žalobcov založeným na skutkovom vymedzení odstúpenia od danej kúpnej zmluvy. V každom prípade totiž vecné právo žalobcov k nehnuteľnostiam vyplýva z iného skutkového (ale i právneho) stavu. Pokiaľ žalobcovia v tomto konaní odvodzujú svoje vlastnícke právo od neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou došlo k jeho prevodu na žalovaných, nie je pre posúdenie ich nároku potrebné zaoberať sa platnosťou či neplatnosťou ich odstúpenia od tejto zmluvy, ktorá skutočnosť je predmetom iného konania vedeného na Okresnom súde Žilina (sp. zn. 41C/75/2021) na základe žaloby žalovaných, ktorí boli na podanie takejto žaloby odkázaní Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom po doručení odstúpenia od zmluvy žalobcami. Platnosťou odstúpenia od zmluvy ako prejudiciálnou otázkou by bolo nutné zaoberať sa v prípade, ak by zo strany žalobcov došlo po odstúpení od zmluvy k zmene žaloby a založeniu ich vlastníckeho práva na skutkovom základe odstúpenia od zmluvy. Na druhej strane, pokiaľ by sa žalobcovia domáhali určenia vlastníckeho práva z dôvodu, že platne odstúpili od zmluvy, pokiaľ by nebola otázka platnosti uvedenej zmluvy predtým právoplatne vyriešená, bolo by v takomto konaní potrebné prejudiciálne posúdiť platnosť uzavretej kúpnej zmluvy, keďže platne odstúpiť

možno len od platne uzavretého právneho úkonu. Ak by teda aj súd v tomto konaní dospel k záveru o platnosti kúpnej zmluvy ale následne by úkon odstúpenia od zmluvy vyhodnotil ako platný právny úkon, nemohol by podanej žalobe, vzhľadom na viazanosť skutkovým vymedzením žaloby, bez pripustenia zmeny žaloby (jej skutkového vymedzenia) vyhovieť.

62. Na základe uvedeného odvolací súd nepovažoval za potrebné zaoberať sa odvolaním žalobcov vo vzťahu k záverom súdu prvej inštancie týkajúcim sa prejudiciálneho posúdenia platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, konkrétne vo vzťahu k ne/preukázaniu úhrady kúpnej ceny. Pokiaľ ide o primeranosť kúpnej ceny v súvislosti s posudzovaním uzavretia zmluvy v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok ako dôvodu neplatnosti kúpnej zmluvy, odvolací súd v celom rozsahu odkazuje na vecne správne závery súdu prvej inštancie v bode 39. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, ktorý jej primeranosť posudzoval aj s ohľadom nato, že táto odrážala zriadené vecné bremeno, ako to napokon vyplýva aj z čl. V. kúpnej zmluvy a dohody o zriadení vecného bremena a s prihliadnutím na závery rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/244/2018 (citované v bode 46. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia).

63. Vychádzajúc z vyššie uvedených skutočností a záverov odvolací súd rozsudok okresného súdu vo výroku II., ktorým súd žalobu žalobcov zamietol a výroku III. o trovách konania, ktorý nebol osobitne napadnutý odvolaním, keď súd prvej inštancie pri rozhodovaní o trovách konania zároveň správne aplikoval ust. § 255 ods. 1 C. s. p., ako vecne správny potvrdil.

64. Pokiaľ ide o odvolanie žalobcov čo do výroku, ktorým súd zamietol návrh na prerušenie konania do skončenia konania vedeného Okresným súdom Žilina pod sp. zn. 41C/75/2021, ktorý výrok má povahu uznesenia, toto musel odvolací súd ako neprípustné odmietnuť.

65. Z ust. § 355 ods. 2 C. s. p. vyplýva, že odvolanie je prípustné len proti uzneseniam, pri ktorých tak ustanovuje zákon. Uznesenia, proti ktorým je odvolanie prípustné Civilný sporový poriadok formou taxatívneho výpočtu vymedzil v ust. § 357 C. s. p. Proti akémukoľvek inému uzneseniu (pokiaľ tak neustanovuje osobitný predpis) nie je odvolanie prípustné.

66. Jedným z uznesení, proti ktorým je prípustné odvolanie, je v zmysle § 357 písm. n) C. s. p. i uznesenie o prerušení konania podľa § 162 ods. 1 písm. a) a § 164. V preskúmvanej veci však okresný súd výrokom I. napadnutého rozsudku rozhodol o zamietnutí návrhu na prerušenie konania (t. j. konanie neprerušil), pričom ust. § 357 Civilného sporového poriadku prípustnosť odvolania proti takémuto rozhodnutiu neustanovuje. Keďže prípustnosť tohto opravného prostriedku proti rozhodnutiu o zamietnutí návrhu na prerušenie konania je v dôsledku jeho neuvedenia v ust. § 357 C. s. p. ex lege vylúčená, musel odvolací súd odvolanie žalobcov v tejto časti podľa § 386 písm. c) C. s. p. odmietnuť.

67. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1, § 262 ods. 1, § 255 ods. 1 C. s. p. Úspešnou stranou odvolacieho konania boli žalovaní 1/, 2/, a to v celom rozsahu, preto im odvolací súd priznal voči žalobcom 1/, 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania následne rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia (§ 262 ods. 2 C. s. p.).

68. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 (za) : 0 (proti).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 C. s. p.)

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. (§ 420 C. s. p.)

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1, 2 C. s. p.)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 C. s. p.)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 C. s. p.)

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. (§ 427 ods. 1 C. s. p.)

V dovolaní 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 toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 C. s. p.)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 C. s. p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 C. s. p.)