

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 5Co/450/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5615202806
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 10. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dagmar Cabadajová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2015:5615202806.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Dagmar Cabadajovej a členov senátu JUDr. Miroslava Jamricha a JUDr. Gabriely Veselovej, v právnej veci navrhovateľky: D. G., rod. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. E., P. XXX/XX, štátny občan SR, zastúpená JUDr. Jiřím Martausom, advokátom Advokátskej kancelárie, Ul. X. S. XXX/XX, X. S., proti odporcovi : K. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX, štátny občan SR, zastúpený JUDr. Jánom Daránim, advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom I. XX, X. S., o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o odvolaní navrhovateľky proti rozsudku Okresného súdu Liptovský Mikuláš č. k. 4C/104/2015-107 zo dňa 06.08.2015, takto

rozhodol:

Krajský súd rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e**.

O trovách odvolacieho konania rozhodne súd I. stupňa.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom prvostupňový súd návrh zamietol. O trovách konania bude rozhodnuté samostatným uznesením do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Okresný súd svoj rozsudok odôvodnil poukazom na ust. § 34, § 35, § 40, § 46, § 37, § 49a Občianskeho zákonníka a vykonané dokazovanie, na základe ktorého dospel k nasledovným skutkovým a právnym záverom :

Dňa 19. 09. 2014 bola medzi účastníkmi konania uzatvorená Kúpna zmluva podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve predávajúcej zapísaná LV č. XXX, XXX, XXX, XXX,XXX,XXX, XXX, XXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX k. ú. X. N., na LV č. XXX, XXX, XXX, XXXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX k. ú. N., na LV č. XXX, XXX, XXX k. ú. X. M. a na LV č. XXX, XXX, XXX k. ú. H., za kúpnu cenu 0,40 eur za m², t.j. 27.598,94 eur. V zmysle čl. III. bod 3.1 takto dohodnutú kúpnu cenu sa kupujúci zaväzuje zaplatiť predávajúcej v hotovosti pri podpise tejto Zmluvy, čo osvedčia a potvrdia svojimi podpismi na tejto Kúpnej zmluve. Zároveň v čl. IV. bod 4.1 predávajúca (navrhovateľka) prehlásila a doručila kupujúcemu (odporcovi), že Pozemkové spoločenstvo urbariátu v Liptovskej Sielnici, IČO: 37 911 155 so sídlom Liptovská Sielnica 196 na Valnom zhromaždení konanom dňa 22. 03. 2014 zverejnil a oznámil členom v zmysle Zákona NR SR č. 67/2013 Z. z. záväznú ponuku na predaj podielu, aby si mohli uplatniť predkupné právo. Nakoľko žiadny z členov spoločenstva neprejavil záujem, predávajúca ako vlastník je oprávnená svoj podiel previesť na tretiu osobu. V čl. VI. bod 6.1 účastníci Kúpnej zmluvy prehlásili, že Zmluvu uzavreli slobodne, vážne, bez nátlaku, ich zmluvné prejavy vyjadrené v tejto Zmluve sú v súlade s ich prejavenu vôľou, pred podpisom si Zmluvu prečítali a na

znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali. Navrhovateľka ako predávajúca svoj podpis úradne overila v ten istý deň, t.j. 19. 09. 2014. Dňa 05. 11. 2014 bol medzi účastníkmi konania uzavretý Dodatok č. 1 ku Kúpnej zmluve zo dňa 17. 09. 2014, ktorým sa opravoval v čl. II. bod 2.4 nesprávny uvedený text na LV XXX, čl. II. sa doplnil o bod 2.5 (o pozemky zapísané LV č. XXX k. ú X. Y.) a čl. II. bod 2.6 sa opravil na čl. II. bod. 2.7 a text článku II. bod 2.6 sa zmenil nasledovne: celková výmera pripadajúca na prevádzaný podiel vo všetkých vyššie uvedených listoch vlastníctva je 68952,42 m². Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ostatné články v Kúpnej zmluve zo dňa 17. 09. 2014 ostávajú bez zmeny. Výzvou zo dňa 27. 03. 2015 navrhovateľka vyzvala odporcu na zaplatenie zostatku kúpnej ceny vo výške 17.598,94 eur v lehote do 08. 04. 2015. Listom zo dňa 09. 04. 2015 navrhovateľka odstúpila od Kúpnej zmluvy pre porušenie povinnosti zaplatiť riadne a včas kúpnu cenu za predané spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach, napriek dodatočne poskytnutej lehote. Odstúpenie od Kúpnej zmluvy bolo zaslané odporcovi na prepravu poštovým úradom doporučeným listom I. triedy dňa 09. 04. 2015.

Vykonaným dokazovaním súd dospel k záveru, že kúpna zmluva uzavretá medzi účastníkmi konania, ktorou navrhovateľka previedla vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach na odporcu, je platná. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázanú existenciu dvoch platných, vzájomných a obsahovo zhodných prejavov vôle zmluvných strán (odporcu ako kupujúceho a navrhovateľky ako predávajúcej), vykonaných v zákonom predpísanej písomnej forme, obsahom ktorých bolo dojednanie záväzku navrhovateľky previesť na odporcu vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach a záväzok odporcu zaplatiť za predmet kúpy dojednanú kúpnu cenu, ako aj ďalších práv a povinností v zmluve uvedených. Navrhovateľka ako predávajúca prejavila vôľu previesť vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom na pozemkoch na odporcu v písomnej forme, pričom svoju vôľu potvrdila podpisom zmluvy, ktorého pravosť bola úradne overená.

V priebehu súdneho konania navrhovateľka uviedla, že kúpna cena, za ktorú prevádzala spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach na odporcu, bola zmluvnými stranami dojednaná na sumu 10.000 eur a údajne sa o kúpnej cene, ktorá bola uvedená v Kúpnej zmluve, dozvedela až následne po tom, ako si originál Kúpnej zmluvy vyžiadala od príslušného katastrálneho odboru. Tvrdenie navrhovateľky v priebehu súdneho konania je tak v hrubom rozpore so skutkovými dôvodmi popísanými v žalobe, keďže dôvodom, pre ktorý navrhovateľka odstúpila od predmetnej Zmluvy, bolo nesplnenie povinnosti odporcu zaplatiť celú kúpnu cenu (27.598,94 eur), hoci podľa navrhovateľky dojednaná kúpna cena mala byť v skutočnosti vo výške 10.000 eur. Dôkazy navrhnuté navrhovateľkou a vykonané súdom (svedecké výpovede O. H., P. K. a manželky navrhovateľa O. G.) sú dôkazy odvodené (sprostredkované), nakoľko tieto osoby sa mali dozvedieť o údajnej kúpnej cene 10.000 eur práve od navrhovateľky. Takýmto dôkazom je aj list navrhovateľky adresovaný odporcovi (list predložený súdu nie je totožný s listom, ktorý mala navrhovateľka odporcovi zaslať). Svedok S. G., ktorý bol pri odovzdávaní kúpnej ceny navrhovateľke, pred súdom potvrdil, že navrhovateľka mala vedomosť o výške kúpnej ceny cca 27.000 eur, peniaze si prepočítala, po ich prerátaní bola spokojná. Uviedol, že kúpna cena bola vyplácaná v bankovkách, čo potvrdila zamestnankyňa účtovníckej firmy odporcu D. Z.. Svedkyňa skontrolovala, či výška kúpnej ceny, tak ako mala byť odovzdaná predávajúcej, zodpovedá výške kúpnej ceny uvedenej v Kúpnej zmluve, pričom nezistila žiadny rozdiel. Svedkyňa Z. navyiac jednoznačne poprela tvrdenia navrhovateľky, že sa malo jednať o kúpnu cenu 10.000 eur. Zaokrúhlenie kúpnej ceny 27.598,94 eur na celé sto eur (s pravdepodobnosťou hraničiacou s istotou) na sumu 27.600 eur, t.j. o 1,06 eur viac, vzhľadom na výšku kúpnej ceny, nie je nič nezvyčajné.

Základným princípom výkladu zmluvy je prioritá výkladu, ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy pred takým výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá, ak sú možné obidva výklady. Neplatnosť zmluvy má byť teda výnimkou a nie zásadou. Prehnané formalistické požiadavky všeobecného súdu na formuláciu predmetu zmluvy sú ústavne neakceptovateľné. Úloha všeobecného súdu pri hľadaní riešenia súdnej právnej veci a interpretácii relevantných právnych úkonov totiž nespočíva vo „vyhľadávaní“ dôvodov neurčitosti predmetu zmluvy (prípadne iných dôvodov jeho neplatnosti), ale v poskytnutí súdnej ochrany účastníkom občianskeho súdneho konania. Táto má byť založená okrem iného aj na zohľadnení a plnej aplikácii všetkých zákonných kritérií platných pre výklad právnych úkonov a súčasnej preferencii výkladu v prospech platnosti, a nie neplatnosti právneho úkonu. (nález Ústavného súdu SR z 1. apríla 2015, sp. zn. I. ÚS 640/2014).

Z týchto dôvodov súd pri rozhodovaní zohľadňoval vôľu navrhovateľky podľa toho, ako ju v písomne uzatvorenej Zmluve prejavila a nie podľa toho, ako ju prezentovala na súdnych pojednávaniach. Z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že by odporca, resp. svedok G. ako sprostredkovateľ prevodu spoluvlastníckych podielov, úplne odoprel alebo zmaril možnosť navrhovateľky oboznámiť sa pred podpisom s ňou podpísaným právny úkonom, resp. že by ju ubezpečoval o inom obsahu, ako bol v

skutočnosti v písomnom právnom úkone obsiahnutý. V prípade, že by nebola daná vôľa navrhovateľky odpredať spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach za kúpnu cenu uvedenú v Zmluve, navrhovateľka by sa zrejme domáhala neplatnosti tohto právneho úkonu, čo sa v súdenom prípade nestalo. Tým, že odstúpila od Zmluvy pre porušenie povinnosti odporcu zaplatiť zvyšok kúpnej ceny, akceptovala, že Kúpna zmluva je platný právny úkon (odstúpiť možno len od platného právneho úkonu) a platí tá kúpna cena, ktorá je uvedená v Zmluve. Navyše to bola samotná predávajúca, ktorá v Zmluve zaručila kupujúcemu, že bolo rešpektované predkupné právo, pretože ako členka Pozemkového spoločenstva urbariátu v Liptovskej Sielnici musela mať vedomosť, že nemôže svoj spoluvlastnícky podiel previesť bez splnenia ponukovej povinnosti. Neobstojí teda ani tvrdenie navrhovateľky, že nemala vedomosť o výške kúpnej ceny uvedenej v Zmluve. Ako potvrdil manžel navrhovateľky, všetky záležitosti spojené s prevodom si zariaďovala sama. Bolo preukázané, že predávajúca si splnila svoju ponukovú povinnosť, musela mať tak vedomosť o konkrétnej výške kúpnej ceny, ktorú môže predajom získať a odporcovi ako kupujúcemu nemohla spoluvlastnícke podiely previesť za cenu nižšiu, ako bola ponúkaná. Navrhovateľka je osoba plne spôsobilá k právnym úkonom. Z jej strany nebolo ani tvrdené, ani preukázané, že by konala pod psychickým nátlakom, resp. pod hrozbou bezprostredného fyzického násillia, že na nej bolo protiprávne vynucované niečo, čo takto vynucovať nemožno, prípadne by v nej vzbudilo dôvodnú obavu z úkonu toho kto hrozil, a teda, že takáto bezprávná vyhrážka bola priamo adresovaná a smerovaná voči nej. Rovnako medzi účastníkmi konania nebolo sporné, že vkladové konanie bolo prerušené, z ktorého dôvodu bol medzi účastníkmi konania uzavretý aj Dodatok č. 1 ku Kúpnej zmluve zo dňa 17. 09. 2014, a to dňa 05. 11. 2014, na ktorom bol podpis navrhovateľky ako predávajúcej rovnako úradne overený. Ani po doručení rozhodnutia Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva, navrhovateľka platnosť Kúpnej zmluvy žiadnym spôsobom nespochybnila.

Z vykonaného dokazovania mal tak súd preukázané, že odporca si splnil svoju zmluvnú povinnosť zaplatiť dojednanú kúpnu cenu 27.598,94 eur pri podpise predmetnej Kúpnej zmluvy dňa 19. 09. 2014, čo predávajúca osvedčila a potvrdila svojim podpisom na Kúpnej zmluve, záväzok vyplývajúci z Kúpnej zmluvy si tak splnil riadne a včas, preto navrhovateľka nemohla odstúpiť od Zmluvy z dôvodu omeškania odporcu s plnením peňažného záväzku. Z týchto dôvodov súd návrh navrhovateľky v celom rozsahu zamietol.

Podľa § 151 ods. 3 O.s.p. si súd vyhradil rozhodnúť o trovách konania samostatným rozhodnutím do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, nakoľko pojednávanie bolo odročené za účelom vyhlásenia rozhodnutia aj s jeho doručením a v čase vyhlásenia súd nemal spoľahlivo ustálenú výšku trov konania.

V zákonom stanovenej lehote proti rozsudku súdu prvého stupňa podala odvolanie navrhovateľka prostredníctvom svojho právneho zástupcu. Navrhovala odvolaciemu súdu napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmeniť a návrhu vyhovieť. Vo svojom odvolaní poukazovala na to, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, v dôsledku čoho rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Poukázala na dôvodnosť svojho návrhu, vykonané dokazovanie pred súdom prvého stupňa. Je toho názoru, že pri dôslednom vyhodnotení všetkých priamych a nepriamych dôkazov jednotlivo, ale hlavne v ich vzájomných súvislostiach bolo dokázané, že odporca z dohodnutej kúpnej ceny 27.598,84 eur navrhovateľke zaplatil len čiastku 10.000,- eur. Jej podpis na spornej kúpnej zmluve nie je a nemôže byť dôkazom o tom, že jej navrhovateľ (pravdepodobne zrejme nesprávne - odporca) zaplatil celú sumu 27.598,94 eur. Skutočnosť, že podpis navrhovateľky na kúpnej zmluve je dôkazom o prevzatí kúpnej ceny, nie je potvrdená ani svedeckou výpoveďou S. G., ktorý sa nevedel vyjadriť, či navrhovateľka peniaze prevzala pred podpisom alebo po podpise zmluvy. Poukázala na kúpnu zmluvu, jej obsahové náležitosti a vznik v zmysle ust. Občianskeho zákonníka. Taktiež výpoveďami svedkov nebolo preukázané vyplatenie kúpnej ceny, pretože výpovede svedkov neboli jasné, konkrétne. Tvrdila, že oprávnene využila svoje právo na odstúpenie od zmluvy pre omeškanie odporcu s plnením peňažného záväzku, čím došlo ku zrušeniu zmluvy a navrhovateľka je opätovne vlastníčkou spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach, ktoré boli predmetom zrušenej zmluvy.

K odvolaniu navrhovateľky proti rozsudku súdu prvého stupňa podal písomné vyjadrenie odporca prostredníctvom svojho právneho zástupcu. Vo svojom vyjadrení uviedol, že kúpna zmluva zohľadňuje skutočnú vôľu účastníkov kúpnej zmluvy, ktorým išlo jednoznačne o to, aby - keďže o zaplatení kúpnej ceny sa nevyhotovoval osobitný príjmový doklad - bolo zaplatenie kúpnej ceny potvrdené podpismi účastníkov na kúpnej zmluve. Takéto zabezpečenie dôkazu o zaplatení kúpnej ceny je v prípadoch,

keď sa kúpna cena vypláca v hotovosti pri podpise kúpnej zmluvy. Navrhovateľka potvrdila prevzatie dohodnutej kúpnej ceny svojim podpisom na kúpnej zmluve, vyplatenie kúpnej ceny zo strany odporcu navrhovateľke okresný súd vo svojom rozhodnutí podrobne a zrozumiteľne vysvetľuje. Uviedol, že tvrdeniu navrhovateľky, že jej pri podpise kúpnej zmluvy bola zaplatená iba časť dohodnutej kúpnej ceny, by zodpovedalo neodkladné podanie žaloby na plnenie - o doplatení neuhradeného zvyšku kúpnej ceny. Navrhoval napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdiť a zaviazat' navrhovateľku k náhrade trov odvolacieho konania v sume 72,92 eur.

Krajský súd, ako súd odvolací preskúmal napadnutý rozsudok v intenciách uvedených v ust. § 212 ods. 1 O.s.p. a postupom v zmysle ust. § 156 ods. 3 v spojení s ust. § 214 ods. 2 O.s.p. bez nariadenia ústneho pojednávania rozsudok okresného súdu potvrdil v súlade s ust. § 219 ods. 1, 2 O.s.p.

V zmysle ust. § 219 ods. 1 O.s.p., odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

V zmysle ust. § 219 ods. 2 O.s.p., ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku, prislúchajúceho spisového materiálu, vyhodnotení toho, čo uviedla v rámci odvolacieho konania navrhovateľka, konštatuje, že prvostupňový súd v dostatočnom rozsahu zistil skutočnosti potrebné pre posúdenie veci, vykonal dokazovanie, ktoré vyhodnotil v súlade s ust. § 132 a nasl. O.s.p. a dospel k skutkovým a právnym záverom, s ktorými sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožnil, a preto s poukazom na citované ust. § 219 ods. 2 O.s.p., keďže sa v celom rozsahu stotožnil s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, obmedzuje sa len na skonštatovanie správnosti jeho dôvodov. Rozhodnutie prvostupňového súdu zodpovedá zákonným požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozhodnutia. Okresný súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanoviská procesných strán k prejednávanej veci, výsledky vykonaného dokazovania a citoval právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednávaný prípad a z ktorých vyvodil svoje právne závery. Prijaté právne závery primerane vysvetlil.

S poukazom na vyššie uvedené závery odvolací súd neuznal opodstatnenosť argumentácií navrhovateľa, na ktorých založil svoje odvolacie dôvody, a preto napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil ako vecne správny.

Pri rozhodovaní o náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd aplikoval ust. § 224 ods. 4 O.s.p., v zmysle ktorého ak odvolací súd rozhoduje o odvolaní proti rozhodnutiu vo veci samej, ktorým nebolo rozhodnuté o trovách konania z dôvodu postupu podľa § 151 ods. 3, o trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa.

Rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.