

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 13C/119/2008
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8108209223
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Revický
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2016:8108209223.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom Mgr. Petrom Revickým v právnej veci žalobcu: PEhAES, a.s., Bardejovská 15, 080 06 Ľubotice, IČO: 00 155 764, zastúpeného JUDr. Martinou Kožárovou Jenčovou, advokátkou, Slovenská 69, 080 01 Prešov, proti žalovaným: X. F.. Z. H., J...: XX.XX.XXXX, E. X, XXX XX K., zastúpený JUDr. Františkom Komkom, advokátom, Hlavná 27, 080 01 Prešov, a X. K.. H. I., U., J...: XX.X.XXXX, L. X, XXX XX K., zastúpená JUDr. Dášou Komkovou, advokátkou, Hlavná 27, 080 01 Prešov, o určenie vlastníckeho práva, vypratanie bytu a náhradu škody, takto

rozhodol:

Žalobu **z a m i e t a** .

Žalobca je **p o v i n n ý** nahradiť žalovanému v 1. rade trovy konania na účet právneho zástupcu žalovaného v 1. rade v rozsahu 100 %.

Žalobca je **p o v i n n ý** nahradiť žalovanému v 2. rade trovy konania na účet právneho zástupcu žalovaného 2. rade v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobou doručenou súdu 21.4.2008 sa žalobca domáhal, aby súd vydal rozsudok, ktorým by určil, že žalobca podaním zo dňa 10.3.2008 účinne odstúpil od zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností zo dňa 11.3.2002, a súčasne, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom v žalobe označených nehnuteľností, a že žalobca je povinný vrátiť žalovaným v 1. a 2. rade zaplatenú kúpnu cenu vo výške 150.000,- Sk, a žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní vypratať v žalobe označené nehnuteľnosti a zaplatiť žalobcovi náhradu škody vo výške 192.000,-Sk, alternatívne, ak by súd zvažoval, že prinavrátanie veci do pôvodného stavu pri odstúpení resp. zrušení zmluvy by nebolo vhodné a účelné, aby súd vydal rozsudok, že žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní zaplatiť žalobcovi 201.874,- Sk.

Žalobu odôvodnil tým, že so žalovanými v 1. a 2. rade uzatvoril v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností - bytu s príslušenstvom, garáže a pozemkov. Žalobca ako predávajúci touto zmluvou predal žalovaným v 1. a 2. rade ako kupujúcim nehnuteľnosti uvedené v článku I. zmluvy, každému v podiele jednej polovice. V zmysle článku VIII. tejto zmluvy celková dohodnutá kúpna cena nehnuteľností predstavuje sumu 351.874,- Sk. Táto kúpna cena mala byť v súlade s ustanovením článku IX. zmluvy zaplatená v splátkach, pričom výška mesačnej splátky predstavuje sumu 9.775,- Sk a mala byť hradená žalovaným v 1. a v 2. rade v lehote do 20. dňa bežného mesiaca nasledujúceho po uzavretí zmluvy až do uhradenia celkovej výšky kúpnej ceny na číslo účtu žalobcu. Vklad predmetnej zmluvy bol povolený 24.7.2002 a od toho dátumu žalovaní v 1. a v 2. rade začali splácať splátky kúpnej ceny. Žalovaní v 1. a v 2. rade do dňa podania žaloby zaplatili žalobcovi časť kúpnej ceny vo výške 150.000,- Sk, pričom poslednú splátku zaplatili 15.7.2003. Žalobca ďalej uviedol, že žalobca a žalovaní sa zmluvou dohodli, že v prípade ak sa žalovaní v 1. a v 2. rade

dostanú do omeškania s platením dohodnutej mesačnej splátky po dobu viac ako dvoch mesiacov odo dňa jej splatnosti, zmluvné strany súhlasia so zrušením platnosti tejto zmluvy a táto zmluva sa v súlade s týmto ustanovením zmluvy stane neplatnou. Podľa žalobcu je zrejmé, že žalovaní v 1. a v 2. rade odo dňa poslednej splátky, t.j. odo dňa 15.7.2003 nezaplatili žalobcovi žiadne ďalšie splátky tak, ako to bolo dohodnuté v predmetnej zmluve, a majú voči žalobcovi záväzok vo výške 201.874,- Sk. Túto skutočnosť oznámil žalobca žalovaným upomienkou z 2.12.2003, ktorou ich upozornil, že ak nezabezpečia ďalšie pravidelné splácanie kúpnej ceny formou splátok vo výške 9.775,- Sk mesačne, bude záležitosť riešiť vrátením vlastníctva nehnuteľnosti v zmysle čl. IX zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností. Žalovaní na túto upomienku nereagovali a kúpnu cenu v dohodnutých splátkach neplatili. Podľa žalobcu neplatením splátok kúpnej ceny sa žalovaní v 1. a v 2. rade dostali do omeškania s platením dohodnutej mesačnej splátky po dobu viac ako dvoch mesiacov, a teda boli splnené podmienky odstúpenia od zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností uzatvorenej dňa 11.3.2002 medzi žalobcom a žalovaným v 1. a v 2. rade.

Žalobca tiež uviedol, že žalovaný v 1. rade v konaní vedenom na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 16C/77/2004 vo svojej výpovedi uviedol, že kúpnu zmluvu, ktorá je predmetom sporu, uzavrel pod nátlakom žalobcu, a že prakticky od samého začiatku nemal záujem zaplatiť celú kúpnu cenu. Z uvedeného podľa žalobcu vyplýva, že žalovaný v 1. rade už od samého začiatku uvažoval ako preštieň žalobcu a nezaplatiť kúpnu cenu a získať popri tom byt, ktorý užíval. Takýto postup žalovaného v 1. rade nemôže požívať ochranu v súdnom konaní, nakoľko sa prieči dobrým mravom. V danom prípade sa prieči dobrým mravom, ak žalovaní v 1. a 2. rade získali byt, za ktorý žalobcovi nezaplatili dohodnutú kúpnu cenu. Podľa žalobcu zo strany žalovaných nezaplatenie kúpnej ceny a získanie bytu je nutné kvalifikovať ako nepoctivé konanie, ktoré nesmie mať súdom poskytnutú ochranu. Úmyselné porušenie dobrých mravov má za následok vznik zodpovednosti za škodu, ktorá vznikla žalobcovi tým, že predaný byt mohol prenajímať a získať nájomné z prenájmu po celú dobu od uzavretia kúpnej zmluvy až doposiaľ. Trhové nájomné v obdobnom byte je cca od 8.000,- Sk až 10.000,- Sk mesačne.

Žalovaní so žalobou nesúhlasili. V písomnom vyjadrení k žalobe namietali, že po porovnaní petitu žaloby v tomto konaní s petitom žaloby v konaní 16C/77/2004, v ktorom sa žalobca domáhal určenia vlastníckeho práva, sa jedná o identický nárok a je tu prekážka res iudicata. Uviedli, že nie sú naplnené dôvody na to, aby žalobca mohol platne odstúpiť od zmluvy o prevode vlastníctva bytu, lebo zo zmluvy nevyplýva právo predávajúceho odstúpiť od zmluvy, ale len možnosť skončenia zmluvného vzťahu na základe dohody o zrušení platnosti tejto zmluvy. Voči nároku na zaplatenie nedoplatku kúpnej ceny 201.874,- Sk vzniesli námietku premlčania. V doplňujúcich písomných vyjadreniach (č.l. 100 a 105) namietali tiež nedostatok naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, a námietku premlčania vzniesli aj voči nároku na náhradu škody vo výške 192.000,- Sk. Napokon vzniesli aj námietku premlčania práva žalobcu odstúpiť od zmluvy (č.l. 146).

Písomným podaním doručeným súdu 12.9.2012 žalobca upravil žalobu tak, že v časti o určení, že podaním zo dňa 10.3.2008 účinne odstúpil od zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti, a o alternatívne uloženie povinnosti žalovaných zaplatiť žalobcovi 201.874,- Sk na žalobe netrval, a preto súd konanie v tejto časti uznesením č.k. 13C/119/2008 - 118 zastavil. V ostatnej časti žalobca formulačne upravil špecifikáciu v žalobe označených nehnuteľností a odôvodnenie nároku na sumu 192.000,- Sk (6.373,23 Eur) titulom bezdôvodného obohatenia za užívanie bytu bez právneho dôvodu od 9.4.2008 do 1.8.2012, a súd túto zmenu návrhu pripustil. Žalobca ďalej v tomto podaní poukázal na ust. § 48 Občianskeho zákonníka a doplnil, že ustanovením čl. 9 zmluvy si zmluvné strany dohodli zrušenie zmluvy v prípade, ak zo strany kupujúcich dôjde k omeškaniu s platením kúpnej ceny v rozsahu čo i len jednej splátky. Poukázal na ust. § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka a uviedol, že právo predávajúceho odstúpiť od zmluvy vyplýva jednak z ust. čl. 9 zmluvy, ale aj priamo zo zákona, ust. § 517 OZ, keďže žalovaní ako dlžníci nespĺnili svoj dlh riadne a včas v zmysle podmienok dohodnutých v zmluve. Výzvou označenou ako upomienka zo dňa 1.12.2003 vyzval predávajúci kupujúcich na úhradu dlžnej sumy. Títo na uvedenú výzvu nereagovali a ani v dodatočnej lehote svoj dlh nespĺnili, preto listom zo dňa 10.3.2008 odstúpil od zmluvy. Odstúpenie od zmluvy bolo žalovanému v 1. rade doručené dňa 9.4.2008 a žalovanej v 2. rade dňa 1.4.2008. Vzhľadom na to považuje odstúpenie od zmluvy za platné a v súlade s ust. zmluvy i zákona. Na základe uvedeného sa domáha určenia, že je vlastníkom nehnuteľností, ktoré boli predmetom prevodu zmluvou. Keďže žalovaní do dnešného dňa byt užívajú, žiada o vypratanie uvedených nehnuteľností. Zároveň žiada o vydanie bezdôvodného obohatenia, spočívajúceho v tom, že žalovaní byt užívajú bez právneho dôvodu (bez platnej nájomnej zmluvy) vo výške mesačného

obvyklého nájomného od 9.4.2008 do 1.8.2012. Vo vzťahu k prekážke rozhodnutej veci poukázal na to, že nejde o totožný predmet konania. V danom prípade je skutkový stav odlišný od konania 16C/77/2004, keďže v tomto konaní svoj nárok odôvodňuje riadnym odstúpením od zmluvy, ktoré v pôvodnom konaní absentovalo.

K námietke premlčania práva odstúpiť od zmluvy následne žalobca v písomnom podaní zo dňa 22.4.2013 (č.l. 158) s odkazom na ust. § 517 OZ citoval stanovisko občiansko-právneho kolégia NS SR, Cpj 29/97, podľa ktorého predávajúci môže po uplynutí dodatočne poskytnutej lehoty odstúpiť od zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny kupujúcim, aj keď to nebolo medzi účastníkmi dohodnuté. Ďalej žalobca s odkazom na judikatúru (rozsudok NS ČR, sp. zn. 33Odo 633/2003) uviedol, že vznik práva na odstúpenie od zmluvy je podmienený nielen omeškaním dlžníka, ale tiež využitím práva veriteľa poskytnúť dlžníkovi dodatočnú primeranú lehotu na splnenie záväzku. I toto právo je právom majetkovej povahy, ktoré je potrebné stanoveným spôsobom uplatniť v premlčacej lehote stanovenej v § 101 OZ. Pokiaľ je toto právo uplatnené u dlžníka včas a dodatočne poskytnutá lehota na plnenie márne uplynie, vzniká týmto okamihom veriteľovi právo odstúpiť od zmluvy, ktoré sa taktiež premlčuje v lehote uvedenej podľa § 101 OZ, počítanej odo dňa, kedy mohlo byť uplatnené po prvýkrát, teda odo dňa nasledujúceho po márnom uplynutí lehoty. Žalobca uviedol, že žalovaní uhradili poslednú splátku dňa 15.7.2003, ďalšia splátka mala byť uhradená do 20.8.2013. Dňom 21.8.2003 sa žalovaní teda dostali do omeškania. Dňom 21.8.2003 mohol žalobca ako veriteľ po prvýkrát poskytnúť dlžníkovi dodatočnú lehotu, teda od tohto dňa začína plynúť 3-ročná premlčacia doba na poskytnutie dodatočne lehoty, ktorá uplynula dňa 21.8.2006. Tvrdil, že upomienkou zo dňa 7.12.2005, doručovanou dňa 9.12.2005 vyzval žalovaných na zaplatenie dlžnej sumy a určil im dodatočnú 5-dňovú lehotu na zaplatenie (pozn súdu: žalobca neskôr v podaní na č.l. 199 doplnil, že v upomienke zo dňa 2.13.2003 neurčil dodatočnú lehotu, preto táto nie je relevantná). Ďalej žalobca uviedol, že od márneho uplynutia dodatočne poskytnutej lehoty začína plynúť 3 - ročná premlčacia lehota na odstúpenie od zmluvy, ktorá uplynula najskôr 15.12.2008. Žalobca od zmluvy odstúpil listom zo dňa 10.3.2008, doručeným 1.4., resp. 9.4.2008. Podľa žalobcu je teda zrejmé, že k odstúpeniu od zmluvy došlo v rámci premlčacích lehôt, a teda nárok žalobcu na odstúpenie od zmluvy nie je premlčaný. Ďalej žalobca citoval uznesenie NS SR, sp. zn. 4Cdo/111/2008, podľa ktorého Občiansky zákonník v § 48, ale ani v žiadnom inom ustanovení neurčuje povinnosť, aby obsahom právneho úkonu odstúpenia od zmluvy bolo aj uvedenie dôvodu odstúpenia (či už zákonného alebo dohodnutého). Prípadné uvedenie dôvodov odstúpenia v písomnom odstúpení od zmluvy neznamená viazanosť týmito dôvodmi.

Súd vo veci rozhodol predchádzajúcim zákonným sudcom rozsudkom č.k. 13C/119/2008 - 207 zo dňa 26.6.2013 tak, že žalobu zamietol s poukazom na to, že právo žalobcu odstúpiť od zmluvy bolo premlčané, a keďže žalovaní namietali premlčanie nároku žalobcu, nebolo možné práva vyplývajúce z odstúpenia od zmluvy žalobcovi priznať. Vychádzal z toho, že v zmluve o prevode vlastníctva nehnuteľností bola dojednaná možnosť odstúpiť od zmluvy podľa § 48 Občianskeho zákonníka, a právo odstúpiť od zmluvy je majetkovým právom, ktoré sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe začínajúcej odvetdy, odkedy bolo možné právo vykonať po prvý raz. Žalobca mohol svoje právo odstúpiť od zmluvy využiť prvýkrát 22.8.2003 a teda trojročná premlčacia doba uplynula 22.8.2006, a keďže žalobca od zmluvy odstúpil podaním z 10.3.2008 doručeným žalovaným 1.4.2008 a 8.4.2008, je jeho právo premlčané. Účastníci konania sa dohodli na zaplatení kúpnej ceny prevádzaných nehnuteľností v splátkach do 3 rokov odo dňa uzavretia zmluvy, čiže posledná splátka mala byť splatná najneskôr 11.3.2005. Aj s prihliadnutím na splatnosť tejto poslednej splátky je právo žalobcu odstúpiť od zmluvy premlčané. Vo vzťahu k postupu podľa § 517 Občianskeho zákonníka, kedy účastník zmluvy môže od zmluvy odstúpiť potom, ak dlh nebude dlžníkom splnený ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej veriteľom, mal súd za to, že aj keď žalobca sa na toto ustanovenie odvolával, je nepochybné, že odstúpenie od zmluvy, ktoré doručoval žalovaným, neodkazuje na postup ustanovený v § 517 Občianskeho zákonníka (žalobca neuvádzal, že poskytol žalovaným dodatočnú primeranú lehotu na plnenie, poukázal na dojednanú možnosť odstúpenia od zmluvy).

Na odvolanie žalobcu Krajský súd v Prešove uznesením sp. zn. 8Co/119/2008 zo dňa 26.6.2014 rozsudok súdu prvého stupňa zrušil ako nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Uviedol, že z rozhodnutia súdu prvého stupňa nemožno zistiť prečo považoval za rozhodujúce uvedenie dôvodov v písomnom odstúpení od zmluvy so záverom o viazanosti týmito dôvodmi, naviac ak súdna prax dospela k záverom odlišným (uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4Cdo/111/2008). Náležitým spôsobom tak nezdôvodnil, z akých dôvodov, napriek tomu, že sa žalobca na

postup podľa § 517 OZ odvolával, sa postupom podľa ustanovenia § 517 OZ v súvislosti so vznesenou námietkou premlčania vôbec nezaoberal.

Po zmene zákonného sudcu (po zmene v obsadení súdu), s prihliadnutím na obsah spisu v nadväznosti na už vykonané dokazovanie, súd doplnil dokazovanie listinami, a to upomienkou zo dňa 7.12.2005 (č.l. 179), dodatkom k zmluve o prevode vlastníctva nehnuteľností zo dňa 15.5.2002 a faktúrou číslo 112150, a na základe zhodných (resp. nespochybných) tvrdení účastníkov (§ 120 ods. 2 O.s.p.) a vykonaných dôkazov zistil tento skutkový stav:

Dňa 11.3.2002 uzavreli účastníci zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností - bytu s príslušenstvom, garáže a pozemkov, ktorou žalobca ako predávajúci prevádzal na žalovaných v 1. a 2. rade ako kupujúcich 1. a 2. nehnuteľnosti uvedené v čl. 1 tejto zmluvy podľa zákona č. 182/1993 Zb. do ich podielového spoluvlastníctva, každému v podiele jednej polovice. V článku 8 tejto zmluvy je uvedené, že celková dohodnutá kúpna cena nehnuteľností, uvedených v čl. 1 tejto zmluvy, predstavuje 351.851,- Sk, pričom ďalej je v tomto článku uvedená aj dohodnutá cena jednotlivých nehnuteľností.

Podľa článku 9 tejto zmluvy mali kupujúci uhradiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu najneskoršie do 3 rokov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy, teda do 11.3.2005, a to formou mesačných bezúročných splátok. Výška mesačnej splátky 9.775,- Sk mala byť hradená kupujúcimi 1. a 2. v lehote do 20. dňa bežného mesiaca nasledujúceho po uzavretí kúpnej zmluvy až do uhradenia celkovej výšky kúpnej ceny.

Ďalej je v tomto článku uvedené, že „v prípade, ak sa kupujúci 1. a 2. dostanú do omeškania s platením dohodnutej mesačnej splátky po dobu viac ako 2 mesiacov odo dňa splatnosti, zmluvné strany súhlasia so zrušením platnosti tejto zmluvy a táto zmluva sa stane v súlade s touto zmluvou neplatnou.“, a tiež že „predávajúci predáva kupujúcim 1. a 2. nehnuteľnosti, uvedené v čl. 1 tejto zmluvy s výhradou, že v súlade s ust. § 607 Občianskeho zákonníka má právo žiadať ich vrátenie do 3 rokov po kúpe v prípade, ak sa kupujúci 1. a 2. dostanú do omeškania s platením dohodnutých mesačných splátok po dobu viac ako 2 mesiacov odo dňa ich splatnosti.“ Aj keď sú tieto dojednania ako celok neurčité (§ 37 ods. 1 OZ), možno z nich vyvodiť aspoň to, že určené omeškanie nemalo spôsobovať automaticky zánik zmluvy (ktoré žalobca napokon v tomto konaní ani netvrdil), a malo zakladať len právo na zrušenie zmluvy, t.j. právo žalobcu požadovať vrátenie nehnuteľností, resp. právo od zmluvy odstúpiť. O práve žalobcu na tomto skutkovom základe (automatickom zániku zmluvy - na základe rozvázovacej podmienky, resp. výhrady) už bolo pritom napokon aj právoplatne rozhodnuté (res iudicata) v konaní vedenom pod sp. zn. 16C/77/2004, v ktorom sa žalobca žalobou domáhal určenia svojho vlastníckeho práva len s poukazom na omeškanie a ustanovenia zmluvy, a kde dôvodom zamietnutia žaloby bola skutočnosť, že žalobca nevyužil relevantne svoje právo odstúpiť od zmluvy. V uvedenom konaní bolo ustálené rozhodnutím súdu prvého aj druhého stupňa, a z tohto rozhodnutia súd vychádza aj naďalej, že uvedené dojednanie je potrebné chápať len ako dojednanie o možnosti od zmluvy odstúpiť. Z uvedeného tiež vyplýva, že v danom prípade nejde o prekážku res iudicata, lebo práva v tomto konaní sú uplatňované na základe odstúpenia od zmluvy, teda na inom skutkovom základe než tomu bolo v konaní vedenom pod sp. zn. 16C/77/2004.

Medzi účastníkmi nebolo sporné, že žalovaní zaplatili žalobcovi na kúpnu cenu v rôznych splátkach spolu 150.000,- Sk (naposledy 15.7.2003). Táto suma, po rozpočítaní na dohodnuté mesačné splátky, by vystačila celkovo na 15 celých dohodnutých mesačných splátok (od 20.4.2002 do 20.6.2003) a jednu čiastočnú, a ďalšie splátky žalovaní nezaplatili.

Podľa listu zo dňa 2.12.2003 označeného ako upomienka (č.l. 19) žalobca upozorňoval žalovaných, že sa dostali do omeškania s platením mesačných splátok po dobu viac ako 2 mesiacov odo dňa splatnosti. Poukázal na článok 9 zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti, výpočet dlžných splátok, a žiadal o vyrovnanie dlhu a o zabezpečenie ďalšieho pravidelného splácania vo výške 9.775,- Sk mesačne, aby sa záležitosť nemusela riešiť prostredníctvom advokátskej kancelárie, resp. až vrátením vlastníctva k nehnuteľnosti.

Podľa listu zo dňa 7.12.2005 označeného ako upomienka (č.l. 179) žalobca adresoval žalovaným oznámenie, že neuhradili na jeho účet faktúru č. XXXXXX vystavenú 30.8.2002 splatnú 13.9.2002 na sumu 349874.00 so zostatkom k úhrade 199874.00, a žiadal ich, aby uvedenú pohľadávku uhradili na jeho účet v lehote do 5 dní od obdržania tohto listu.

Z nespochybných tvrdení žalobcu, predložených listov a k nim pripojených poštových doručeníek (č.l. 20 a 21) vyplýva, že odstúpenie od zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností žalobca uplatnil u žalovaných listami zo dňa 10.3.2008 doručenými žalovanému v 1. rade dňa 9.4.2008 a žalovanej v 2. rade dňa 1.4.2008. V týchto listoch poukázal na článok 9 odsek štvrtý tejto zmluvy (podľa ktorého v prípade, ak sa kupujúci 1. a 2. dostanú do omeškania s platením dohodnutej mesačnej splátky po dobu viac ako 2 mesiacov odo dňa splatnosti, zmluvné strany súhlasia so zrušením platnosti tejto zmluvy a táto zmluva sa stane v súlade s touto zmluvou neplatnou) a uviedol, že týmto odstupuje od zmluvy o prevode vlastníctva bytu v zmysle vyššie citovaného ust. čl. 9 odsek 4 zmluvy.

Podľa § 37 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. (ďalej len „OZ“) právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

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

Podľa § 517 ods. 1 OZ dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť.

Podľa § 100 ods. 1 OZ právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

Podľa § 101 OZ pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

Vzhľadom na určovací charakter žaloby sa súd prioritne zaoberal otázkou naliehavého záujmu na žiadanom určení. Podmienkou procesnej prípustnosti žaloby podľa § 80 písm. c) O.s.p. je totiž naliehavý právny záujem na požadovanom určení, ktorý vyplýva spravidla z toho, že právne postavenie žalobcu je bez tohto určenia ohrozené alebo neisté, a odstránenie stavu objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovaným, ktorý je ohrozením žalobcovho právneho postavenia, nemožno dosiahnuť iným vhodným spôsobom.

V tomto prípade pritom žalovaní boli v čase začatia konania zapísaní v katastri nehnuteľností ako vlastníci sporných nehnuteľností, a keďže podľa výpisu z listu vlastníctva (č.l. 245) pred prevodom bytu na súčasného vlastníka bola v katastri nehnuteľností zapísaná poznámka o tomto súdnom konaní (a výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti je tak v zmysle ust. § 159a O.s.p. záväzný aj preňho), údaje katastra o právach k nehnuteľnostiam sa podľa § 70 zák. č. 162/1995 Z.z. (katastrálny zákon) považujú za hodnoverné a záväzné dokiaľ sa nepreukáže opak, a požadované rozhodnutie súdu môže byť podkladom na vykonanie zmien v zápisoch katastra nehnuteľností, naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení považoval súd za daný.

V danom prípade žalobca, podľa toho ako predmet konania skutkovo vymedzil v žalobe a jeho skutkových tvrdeniach, uplatnené práva odvodzuje od odstúpenia od zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností listami zo dňa 10.3.2008, v ktorých uviedol, že odstupuje od zmluvy v zmysle v nich citovaného ust. čl. 9 odsek 4 zmluvy. Je nepochybné, že je vecou oprávnenej osoby či a z akého dôvodu odstúpi od zmluvy, a to či už z dôvodov dohodnutých, alebo ustanovených zákonom. Súd v tejto súvislosti tiež súhlasí so záverom, že odstúpenie od zmluvy z jedného dôvodu nevyklučuje zároveň možnosť odstúpenia od zmluvy z iného dôvodu, ktorý je daný. Súd však pripomína, že odstúpenie od zmluvy (jej zrušenie) je veľmi vážnym zásahom do existencie (nie len úpravy) zmluvných vzťahov, zásadným spôsobom zasahuje do právnej istoty zmluvných strán a narúša zásadu ochrany nadobudnutých práv (čo je pre súkromnoprávne vzťahy nepochybne nežiadúci jav), a preto k jednostrannému odstúpeniu od zmluvy môže dôjsť len za splnenia určitých presne vymedzených podmienok, a musí sa posudzovať celkom striktnie. Z jeho obsahu, podobne ako pri každom inom prejave vôle, s ktorým zákon spája vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností (právnom úkone), musí byť preto určite a zrozumiteľne zrejmé, čoho sa týka a k čomu a na základe čoho smeruje. Z hľadiska platnosti právneho úkonu (ktorým odstúpenie od zmluvy nepochybne je) v záujme právnej istoty v súkromnoprávných vzťahoch, dôvod odstúpenia od zmluvy, hoci to zákon výslovne nevyžaduje, musí byť preto v tomto prejave vôle (v

odstúpení) kvôli jeho určitosti, zrozumiteľnosti, a poznateľnosti jeho dôvodov a zamýšľaných účinkov, ako aj s tým spojenou možnosťou jeho posúdenia a reakcií (námietok) druhej strany aj vyjadrený.

Je totiž zrejmé, že ak sa uplatňuje právo z konkrétneho právneho dôvodu, nemôže v ňom byť zároveň zahrnuté uplatnenie iného (hoci aj obsahovo obdobného) práva z iného právneho dôvodu, ktorý v uplatnenom právnom dôvode nie je daný (obsiahnutý). Napríklad ak sa uplatňuje právo na vrátenie časti kúpnej ceny z titulu preplatku, nemôže v ňom byť zahrnuté aj právo na jej vrátenie z titulu zľavy za vady predanej veci, prípadne z titulu náhrady škody pri porušení povinnosti pri predaji veci. Tieto nároky, hoci sú z vecného hľadiska (úžitku) vo výsledku obdobné, vychádzajú z úplne iných predpokladov, nekonzumujú sa, nie sú v sebe zahrnuté ani subsidiárne, a musia sa uplatňovať samostatne a určite tak, aby bolo zrejmé ktorého práva a z akého dôvodu sa „oprávnený domáha. A to isté platí aj pre rôzne odstúpenia od zmluvy, a to či už pre vady veci, zaplatenie odstúpeného, omeškanie, alebo na základe dohodnutej možnosti (podporne porovnaj rozsudok aj NS ČR sp. zn. 22 Cdo 1374/98, PR 5/2000 str. 220, podľa ktorého: „Odstoupení od smlouvy je adresovaným jednostranným právnym úkonom, k jehož účinnosti je třeba, aby došel druhému účastníkovi smlouvy; skutečnost, že druhý účastník mohl z okolností dovodit, že byla projevena vůle od smlouvy odstoupit, nemá účinky dojítí projevu vůle“.

Žalobca síce v konaní v súvislosti s uvedením dôvodov odstúpenia od zmluvy poukázal na uznesenie NS SR sp. zn. 4Cdo/111/2008, podľa ktorého prípadné uvedenie dôvodov odstúpenia v písomnom (prípadne aj ústnom) odstúpení od zmluvy neznamená viazanosť týmito dôvodmi, opomenul však (okrem toho že nejde o rozhodnutie pre súd v tomto konaní záväzne, prípadne publikované v Zbierke rozhodnutí a stanovísk NSSR), že NS SR v uvedenom prípade posudzoval viazanosť dôvodmi odstúpenia resp. neexistenciu dôvodov odstúpenia od zmluvy len z pohľadu viacnásobného odstúpenia, resp. možnosti súdu zaoberať sa aj iným dôvodom odstúpenia uvedeným vo vyjadrení k žalobe, než bol uvedený v pôvodnom odstúpení, a nie jeho určitosťou a včasnosťou.

V danom prípade žalobca pritom podľa jeho písomného prejavu vôle od zmluvy odstupoval podľa čl. 9 ods. 4 zmluvy, teda z dôvodu, že sa žalovaní dostali do omeškania s platením dohodnutých splátok po dobu viac ako 2 mesiacov. Platí pritom, že právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy sa premičuje v trojročnej premičacej dobe (§ 100 ods. 2, § 101 OZ), vid' R 22/1995, a keďže nie je vylúčené, aby odstúpenie od zmluvy bolo súčasťou žaloby a doručilo sa žalovanému spolu s ňou, počíta sa táto lehota odo dňa, kedy sa právo takto mohlo uplatniť po prvý raz. Žalovaní neuhradili úplne 16. splátku splatnú 20.7.2003, do omeškania s platením splátok po dobu viac ako 2 mesiacov sa tak dostali prvý krát 21.9.2003, a teda v tento deň mohol žalobca dohodnuté právo odstúpiť od zmluvy uplatniť po prvý raz a trojročná premičacia doba tak uplynula 21.9.2006. Žalobca však odstúpenie od zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností u žalovaných uplatnil až listami zo dňa 10.3.2008 doručenými žalovanému v 1. rade dňa 9.4.2008 a žalovanej v 2. rade dňa 1.4.2008, teda po uplynutí premičacej doby, a keďže žalovaní premičanie práva odstúpiť od zmluvy namietli, nemohol súd uplatnené práva vychádzajúce z odstúpenia od zmluvy žalobcovi priznať. Rovnaký záver napokon vyplýva aj z judikatúry českých súdov, podľa ktorej „právo odstoupit od smlouvy je právem majetkovým, které se promlčuje v tříleté promlčecí době. Namítne-li dlužník důvodně promlčení tohoto práva věřitele, účinky odstoupení od smlouvy vůči němu nenastanou“ (rozsudok NS ČR, sp. zn. 30 Cdo 2047/2006, PR 11/2007 str. 417).

Už len pre úplnosť súd uvádza, že k rovnakému záveru by sme napokon dospeli aj v prípade, ak by sme predložené odstúpenie (v rozpore s jeho prejavom) posudzovali podľa práva veriteľa odstúpiť od zmluvy v zmysle ust. § 517 ods. 1 OZ, ktoré sa taktiež premičuje po 3 rokoch odo dňa, kedy sa mohlo vykonať po prvý raz. Odstúpenie od zmluvy vo všeobecnosti obnovuje predchádzajúce právne vzťahy (ohľadom poskytnutých plnení), právo odstúpiť od zmluvy teda má majetkovú povahu a ako také preto podlieha premičaniu.

Rovnako tak aj odstúpenie od zmluvy v zmysle ust. § 517 ods. 1 OZ obnovuje predchádzajúce právne vzťahy, má majetkovú povahu a podlieha premičaniu. Predpokladom odstúpenia od zmluvy v zmysle tohto ustanovenia je však omeškanie dlžníka, a skutočnosť, že svoj dlh nesplnil ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom. Ustanovenie o dodatočnej primeranej lehote je pritom relatívne neurčitým ustanovením (normou s tzv. relatívne neurčitou hypotézou), a vykladá sa predovšetkým podľa okolností daného prípadu. Podľa ustálenej súdnej praxe neznamená, že by dlžník až poskytnutím tejto lehoty mal začať vykonávať úkony potrebné k úhrade dlhu, a preto toto ustanovenie treba chápať podľa jeho zrejmeho účelu (v záujme zachovania zmluvy a predchádzania sporom) len ako

ustanovenie o potrebe upozornenia a poskytnutia možnosti na dodatočné splnenie dlhu (s prihliadnutím na jeho povahu). V tomto zmysle môže byť táto lehota napokon aj veľmi krátka (v podstate len poskytnutie priestoru na okamžitú reakciu). Poskytnutie dodatočnej primeranej lehoty bez ďalšieho (bez obojstrannej dohody) nespôsobuje jednostrannú zmenu v obsahu záväzku, teda ani predĺženie lehoty na plnenie, a tým ani predĺženie premlčacej doby, a ako také nemá ani majetkovú povahu. Poskytnutie dodatočnej lehoty navyiac nie je právom, ale len povinnosťou veriteľa pred odstúpením od zmluvy, žiadne len z toho titulu vyplývajúce majetkové právo nemožno uplatniť na súde a prerušiť tak plynutie premlčacej doby na jeho uplatnenie (§112 OZ), a podobne ako iné podmienky odstúpenia (napr. písomná forma odstúpenia v prípade písomných zmlúv, alebo doručenie prejavu vôle) patrí len medzi predpoklady, ktoré musia byť naplnené v rámci odstúpenia od zmluvy. Nemožno preto súhlasiť s názorom, že pre poskytnutie dodatočnej lehoty na plnenie plynie samostatná premlčacia doba, a po jej poskytnutí a márnom uplynutí plynie veriteľovi ďalšia samostatná premlčacia doba pre odstúpenie od zmluvy. Pri takomto výklade a možnom stanovení v podstate ľubovoľnej primeranej dodatočnej lehoty („v prospech dlžníka“), bez zákonom vymedzeného jasného a presného výkladu primeranej lehoty, by si navyše veriteľ vlastne mohol sám podľa svojej úvahy jednostranne predĺžiť premlčaciu lehotu, teda premlčanie by bolo relatívne závislé od úvahy veriteľa, čo je nepochybne nežiadúci jav. Vzhľadom na uvedené ako aj skutočnosť, že poskytnutie dodatočnej primeranej lehoty je predpokladom (povinnosťou), a nie právom, a nemá ani majetkovú povahu, má súd za to, že poskytnutie dodatočnej primeranej lehoty ako aj odstúpenie od zmluvy sa musí vykonať v rámci tej istej premlčacej doby, ktorá plynie odo dňa, kedy sa právo mohlo vykonať po prvý raz, a teda v tomto prípade odo dňa vzniku omeškania 21.7.2003 (16. splátka bola splatná 20.7.2003), resp. najneskôr odo dňa nasledujúceho po uplynutí 3 rokov odo dňa uzavretia zmluvy (t.j. 11.3.2005, kedy najneskôr mala byť kúpna cena podľa zmluvy uhradená), a uplynula 21.7.2006, resp. najneskôr 12.3.2008. A keďže žalobca od zmluvy odstúpil po tomto termíne, aj jeho právo na odstúpenie od zmluvy podľa § 517 ods. 1 OZ by bolo premlčané.

A napokon, žaloba s poukazom na ust. § 517 ods. 1 OZ by bola nedôvodná aj ak by sme prijali výklad žalobcu o tom, že vznik práva na odstúpenie od zmluvy je podmienený využitím práva veriteľa poskytnúť dlžníkovi dodatočnú primeranú lehotu na splnenie záväzku, a pokiaľ je toto právo uplatnené u dlžníka včas a dodatočne poskytnutá lehota na plnenie márne uplynie, že až týmto okamihom vzniká veriteľovi právo odstúpiť od zmluvy, ktoré sa taktiež premlčuje v lehote uvedenej podľa § 101 OZ. Ak je predpokladom na odstúpenie od zmluvy podľa § 517 ods. 1 OZ včasné poskytnutie a márne uplynutie dodatočnej primeranej lehoty poskytnutej veriteľom na splnenie dlhu z nej vyplývajúceho, súd poukazuje na to, že upomienka zo dňa 7.12.2005, na ktorú sa odvoláva žalobca, vyzývala na dodatočnú úhradu zostatku faktúry č. XXXXXX (vystavenej 30.8.2002 a splatnej 13.9.2002 na sumu 349874.00 so zostatkom k úhrade 199874.00), a nie na úhradu dlhu tak ako bol špecifikovaný v zmluve. Okrem toho pohľadávka špecifikovaná v tejto upomienke bola splatná 13.9.2002 a žalobca upomienku vystavil až dňa 7.12.2005, teda výzva na dodatočné splnenie v tejto výzve špecifikovaného dlhu bola urobená po uplynutí viac ako troch rokov odo dňa v nej uvedenej splatnosti, a keďže žalovaní premlčanie namietli, nebolo by možné uplatnené práva žalobcovi priznať ani v takom prípade.

Vo vzťahu k námietke žalobcu o tom, že uplatnenie námietky premlčania zo strany žalovaných je v rozpore s dobrými mravmi a nemalo by požívať právnu ochranu súd poukazuje na to, že žalobca bol už v priebehu predchádzajúcich konaní oboznámený s neochotou žalovaných zaplatiť kúpnu cenu, a na ochranu svojich práv mohol a mal zvoliť a uplatniť vhodné právne prostriedky. Inštitút námietky premlčania slúži práve na to, aby neistota v právnych vzťahoch netrvala neprimerane dlho, a aby veriteľ svoje práva uplatnil včas, a keďže žalobca zodpovedá za ochranu svojich práv, za to aké práva uplatňuje, ako aj za výber a formuláciu procesných prostriedkov, a mohol vykonať úkony, aby sa jeho právo neoslabilo, nepovažoval súd túto jeho námietku za dôvodnú.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p., keď súd priznal žalovaným ako účastníkom, ktorí mali vo veci plný úspech, voči neúspešnému žalobcovi nárok na plnú náhradu trov konania potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva, v spojení s ust. § 151 ods. 7 O.s.p., podľa ktorého súd môže o náhrade trov konania rozhodnúť aj tak, že namiesto určenia výšky trov prizná účastníkovi náhradu trov konania vyjadrenú zlomkom alebo percentom. Po právoplatnosti tohto rozhodnutia rozhodne o výške náhrady trov konania súd samostatným uznesením.

Keďže účastníkov, ktorým bola prisúdená náhrada trov konania zastupovali advokáti, podľa § 149 ods. 1 O.s.p. je ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov, povinný zaplatiť ju advokátom.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa § 205 ods. 2 O.s.p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 O.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Podľa § 251 ods. 1 O.s.p., ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.